

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
WESTHAVENKADE 45,
VLAARDINGEN

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WESTHAVENKADE 45, VLAARDINGEN

Datum	21 december 2023
In opdracht van	Vereniging Hendrick de Keyser

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Regionaal beleid.....	14
2.4 Gemeentelijk beleid.....	14
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	19
3.1 Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering.....	23
4.3 Geluid.....	24
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie	30
4.8 Flora en fauna	30
4.9 Duurzaamheid.....	32
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5. UITVOERBAARHEID.....	33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
6. CONCLUSIE	35

1. INLEIDING

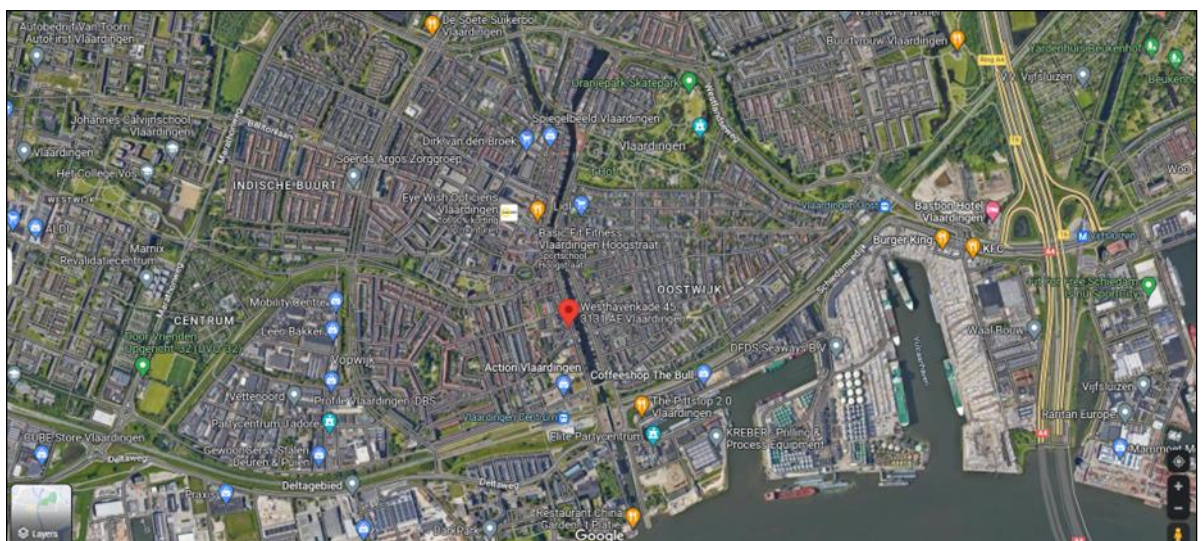
1.1 *Aanleiding*

In het pand aan de Westhavenkade 45 te Vlaardingen, Het Reedershuys, zat tot enkele jaren terug het Muziekinformatie- documentatiecentrum Ton Stolk. In het woonhuis werd permanent een verzameling antieke, exotische en folkloristische muziekinstrumenten tentoongesteld. Na beëindiging van die culturele- en educatieve functie heeft Vereniging Hendrick de Keyser, eigenaar van Het Reedershuys, een plan voor restauratie en herontwikkeling van het pand opgesteld. Het is de bedoeling om het pand op te delen in twee appartementen, waarvan één in het achterhuis en één in de voormalige dienstwoning in het voorhuis. Daarnaast zal de stijklkamer een (semi-)publieke functie krijgen. Vereniging Hendrick de Keyser zet zich in voor het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieur. Dit wordt gedaan door gebouwen te verwerven, indien nodig te restaureren en te verhuren. Het onderhoud van de panden wordt bekostigd uit de verhuur, waarbij het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke functie van het gebouw afleesbaar blijft.

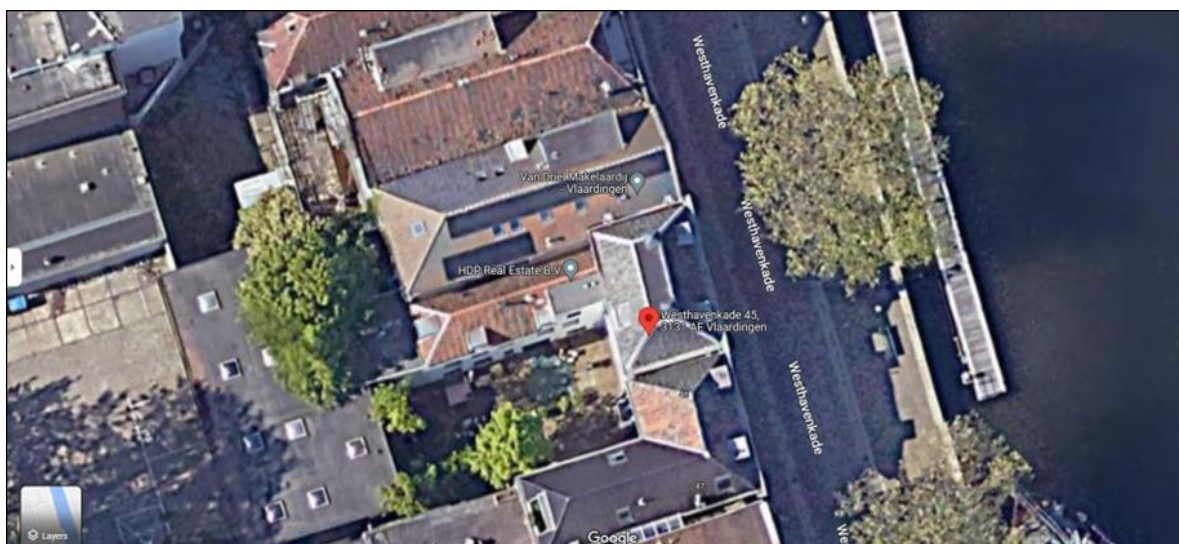
De voorgenomen herontwikkeling van Het Reedershuys met twee appartementen en een (semi-) publieke functie, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de genoemde functies te kunnen realiseren, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom, is sprake van een ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een zogenaamd kruimelgeval. Ten behoeve van die procedure dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het Reedershuys bevindt zich aan de Westhavenkade 45 te Vlaardingen, aan de westelijke zijde van de Oude Haven. Het pand maakt deel uit van een strook van bebouwing met diverse functies. Afbeelding 1 toont de ligging van Het Reedershuys in Vlaardingen, in afbeelding 2 wordt nader ingezoomd op de locatie. Het projectgebied omvat het gehele kadastrale perceel (nummer 1336).



Afbeelding 1: Ligging van Het Reedershuys te Vlaardingen (bron: Google maps).



Afbeelding 2: Bovenaanzicht van Het Reedershuys aan de Westhavenkade (bron: Google maps).

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Vettenoordsepolder Oost". Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Vlaardingen. Na de bekendmaking van het bestemmingsplan is geen beroep ingesteld en is het plan onherroepelijk geworden.



Afbeelding 3: Uitsnede planverbeelding bestemmingsplan Vetteroordsepolder Oost (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden van het projectgebied zijn voorzien van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Museum'. Uitsluitend voor de bebouwing van het perceel Westhavenkade 45 is op de planverbeelding een bouwvlak met een functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

In artikel 5.1 van de planregels is bepaald dat de voor 'Cultuur en ontspanning - Museum' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning in de vorm van een museum, al dan niet in combinatie met detailhandel, horeca en kantoren. Verder zijn de bij die functies behorende bergingen, tuinen, erven en terreinen, ontsluitingen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is wonen in de vorm van een bedrijfswoning mogelijk.

In de bouwregels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Museum' is geregeld dat gebouwen slechts binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Hoewel op de planverbeelding zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte zijn aangeduid, van 9 respectievelijk 12 meter, is in de planregels enkel bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, die van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) bedraagt maximaal 3 meter.

Verder zijn in artikel 5.2 specifieke gebruiksregels opgenomen. Daarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning is toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 300 m². Ook is vastgelegd dat detailhandel, horeca en kantoren uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie. Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Museum' te wijzigen in 'Gemengd - 1'. Met die wijzigingsbevoegdheid kunnen ambachtelijke bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1 t/m 3, kantoren met baliefunctie, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, recreatie, sport en wonen worden toegestaan.

Aanvullend op de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Museum' zijn twee dubbelbestemmingen van toepassing, te weten 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Die dubbelbestemmingen zijn bedoeld om de belangen van zowel de archeologische waarden van de ondergrond als het Beschermd stadsgezicht Vlaardingen te borgen. Tevens is een algemene aanduiding 'geluidzone - industrie' weergegeven op de planverbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt een zone vanwege een gezonde industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn slechts toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege de gezonde industrieterreinen op de betreffende gevels niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Naast het bestemmingsplan "Vettenoordsepolder Oost" zijn binnen het plangebied twee paraplubestemmingsplannen relevant. Het paraplubestemmingsplan "Parkeren 2019" (vastgesteld op 30 januari 2020) is opgesteld om het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid in de geldende bestemmingsplannen te integreren. Het paraplubestemmingsplan "Wonen" (vastgesteld op 15 oktober 2020) ziet er op toe dat woningen niet voor de huisvesting van meerdere huishoudens en als onzelfstandige kamerverhuur worden ingezet.

Geconcludeerd wordt dat de geldende bestemming 'Cultuur en ontspanning - Museum' de voorgenomen functiewijziging niet direct mogelijk maakt. Hoewel het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat om ter plaatse van het perceel Westhavenkade 45 te voorzien in de functies cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en wonen, heeft het de voorkeur om de functiewijziging en de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden in één procedure met elkaar te combineren. Met een procedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Tegelijk met die afwijking wordt de vergunning voor de bouwwerkzaamheden aangevraagd.

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 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.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet direct mogelijk is binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, wordt hiervan afgeweken. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 2 van de Wabo. Hiervoor geldt de reguliere procedure, zoals beschreven in § 3.2 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Tegelijk met de afwijking van het bestemmingsplan wordt de vergunning voor de bouwwerkzaamheden aangevraagd.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de gemeente Vlaardingen en in het bijzonder die voor het project. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling worden enkel de hoofdpunten benoemd.

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wet ruimtelijke ordening. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
3. sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
4. toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Stedelijke ontwikkelingen dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid heeft de ontwikkeling evenmin invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationaal beleid.

Conclusie

De ontwikkeling van twee zelfstandige woningen en een (semi-) publieke functie in Het Reedershuis, gelegen op het perceel Westhavenkade 45 te Vlaardingen, heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Van een stedelijke ontwikkeling is ook geen sprake. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Novi en het Barro.

2.2

Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. 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.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. **Inpassing.** Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. **Aanpassing.** Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie

De herontwikkeling van Het Reedershuys te Vlaardingen voorziet in twee zelfstandige woningen en een (semi-) publieke functie, waar in de huidige situatie een museum met een bedrijfswoning is toegestaan. Vanwege de beperkte omvang van het project is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Verder geldt dat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stads- en dorpsgebied en dat de ontwikkeling als 'inpassing' aangemerkt kan worden. Bestaande structuren en kwaliteiten zullen nauwelijks veranderen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Rotterdam-Den Haag

De metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is een samenwerkingsverband van 23 gemeenten die hun krachten bundelen om het gebied beter bereikbaar te maken en het economisch vestigingsklimaat te versterken. De MRDH werkt vanuit twee agenda's. De Strategische Bereikbaarheidsagenda Vervoersautoriteit en de Agenda Economisch Vestigingsklimaat. De metropoolregio zet zich in voor:

1. Verbetering van de (internationale) bereikbaarheid van de metropoolregio.
2. Economische vernieuwing.
3. Transitie naar toonaangevende duurzaamheid.
4. Attractiviteit van de regio.

Strategische Agenda Metropoolregio RDH 2020

De Strategische Agenda MRDH (SAMRDH) is in maart 2020 vastgesteld. De agenda benoemt de gezamenlijke ambities, ruimtelijk en economisch, van de 23 gemeenten. Het versterken van het economisch vestigingsklimaat en verbeteren van bereikbaarheid is de inzet van de nieuwe samenwerking. De samenwerking tussen overheden, ondernemers en kennisinstellingen is uitgewerkt in de strategische agenda.

2.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Vlaardingen 2020-2040: koers op de toekomst

Het bestuur en de ambtelijke organisatie van Vlaardingen hebben gesprekken gevoerd met inwoners, ondernemers en organisaties. Zij gaven hun kijk op de toekomst van de stad. Een veelzijdige kijk, maar wat opvalt zijn juist ook de overeenkomsten. Mensen met verschillende achtergronden, leeftijden en levensstijlen bestempelden los van elkaar dezelfde onderwerpen als belangrijk. Bijvoorbeeld een woningaanbod dat aansluit bij verschillende groepen bewoners, een levendige binnenstad en een groene Broekpolder.

Om het toekomstscenario te verwezenlijken zijn vier ambities geformuleerd waarop de gemeente zich de komende jaren richt. Samen vormen ze de koers van de gemeente Vlaardingen. Deze ambities zijn tot stand gekomen na een uitgebreid verkennings- en

participatietraject met inwoners, ambtenaren, jongeren en andere stakeholders. Ze zijn gebaseerd op hun expertise, ideeën en gewenste toekomstbeelden.

Vier ambities:

Elke ambitie start met een korte samenvatting van het toekomstbeeld in 2040. Vervolgens wordt een beeld geschetst van de huidige kwaliteiten van Vlaardingen die kansen bieden voor deze ambitie, en de uitdagingen die naar voren komen in deze ambitie. Tot slot volgt het toekomstbeeld voor Vlaardingen richting 2040. Elke ambitie is tevens voorzien van een infographic met relevante actuele cijfers. Als deze vier ambities in 2040 tot stand zijn gebracht, is daarmee ook het toekomstscenario voor Vlaardingen verwezenlijkt. De vier ambities zijn:

- Ambitie 1: Vlaardingen is sociaal en veilig.
- Ambitie 2: Vlaardingen een woonstad voor iedereen.
- Ambitie 3: Vlaardingen als innovatieve opleider.
- Ambitie 4: De Vlaardingse binnenstad leeft.

De toekomstvisie vormt een uitnodiging aan de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties om samen aan de slag te gaan om deze ambities waar te maken. Voor sommige ambities zijn door de gemeente al eerste stappen gezet. En voor alle ambities geldt dat ze niet realiseerbaar zijn zonder samenwerking met inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) partners.

Uitgangspunten:

Visie hebben betekent keuzes durven maken, beschrijven vanuit welke uitgangspunten de gemeente Vlaardingen werkt. Uitgangspunten voor het realiseren van de ambities uit deze visie, maar ook uitgangspunten voor het werken aan het bestaande beleid en toekomstige opgaven en besluiten die niet in deze toekomstvisie aan bod komen. Zo vormt de toekomstvisie een belangrijke opmaat voor de Omgevingsvisie. De uitgangspunten spelen ook een rol als het gaat om de keuzes voor de inrichting van de fysieke leefomgeving.

1. Sluit aan bij de Vlaardingse schaal en identiteit; “We zijn geen Rotterdam, juist de kleinschaligheid is onze kracht”.
2. Houd de Vlaardingers in je vizier; “Een deel van onze inwoners is echt aan het overleven, we moeten hen niet vergeten”.
3. Doe het samen; “Regionale afspraken over wonen en onderwijs zijn belangrijk”.
4. Zorg voor brede maatschappelijke betrokkenheid; “Mijn toekomstdroom is dat de gemeente en bewoners dicht bij elkaar komen te staan door te luisteren naar elkaar vanuit gelijkwaardigheid en respect.”

Actieplan Wonen – woonvisie tot 2030

Vlaardingen moet een aantrekkelijke woonstad worden met een positief vestigings- en investeringsklimaat. Mensen moeten kunnen kiezen uit een gedifferentieerd en kwalitatief goed woningaanbod in de gewenste woonmilieus. Het is belangrijk dat Vlaardingen mogelijkheden biedt voor een wooncarrière in een goed woon- en leefklimaat. Vlaardingen zal de komende jaren werken aan de volgende doelen:

- Kwaliteitsslag maken, waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd (ingrijpende verbetering/renovatie).
- Vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen (goed woningaanbod in gewenst woonmilieu en leefstijlen).

- Doorstroming bevorderen door met name nieuwbouw te realiseren en de betaalbaarheid tussen de grens bereikbaar en middeldure huur- of koopwoningen te verbeteren (door bijvoorbeeld startersleningen te verstrekken, koopconstructies, huurprijsbeleid).
- Woongenot vergroten (sociale woonomgeving/voorzieningen).
- Bijdrage leveren aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners (sociale 'liftfunctie').
- Meer gedifferentieerd woningaanbod met een evenwichtige bevolkingsopbouw realiseren.

De Rijksoverheid voert om de drie jaar het WoON onderzoek uit naar hoe mensen wonen en willen wonen. Het Rijk kijkt daarbij onder meer naar de samenstelling van huishoudens, de woning, de woonlasten, woontevredenheid, woonwensen en woonomgeving. Het Actieplan Wonen (APW) is gebaseerd op het WoON onderzoek. Op basis van de nieuwste WoON-onderzoeken is in 2016 het APW geactualiseerd op basis van WoON 2015. In de afgelopen jaren zijn er veel landelijke ontwikkelingen geweest die van invloed zijn geweest op het wonen. De Actualisatie van het APW zal in het perspectief van de veranderende wet- en regelgeving, de macro-economische en demografische contouren gezien worden.

Woonvisie Vlaardingen 2021-2030

De gemeenteraad van Vlaardingen heeft de Woonvisie Vlaardingen 2021-2030 'Samen bouwen aan Vlaardingen' vastgesteld. Deze Woonvisie is gemaakt door de gemeente Vlaardingen in goede samenwerking met Waterweg Wonen en woningstichting Samenwerking.

De woonvisie schetst ambities en mogelijkheden voor Vlaardingen op het gebied van wonen. In Vlaardingen zijn drie grote opgaven:

1. Stad en wijken uit balans, leefbaarheid verder onder druk.
2. Meer woningen nodig vanwege woningnood.
3. Aantal wooncomplexen heeft te weinig kwaliteit.

Met de stijgende druk op de woningmarkt is besloten om meer woningen te bouwen. Tot 2030 worden ongeveer 4.500 woningen gebouwd in Vlaardingen.

Werkplan Economische Zaken: Samen voor de stad

Het Werkplan Economische Zaken 2019-2022 vervangt het Actieplan Economie Vlaardingen en is opgesteld om binnen de kaders van het Actieplan Economie de focus aan te brengen die nodig is om de beschikbare capaciteit zo goed mogelijk in te zetten. De gemeente Vlaardingen richt zich op de basisactiviteiten, namelijk beleid en accountmanagement (alleen nog MKB / Grootbedrijf / industrie) en op de opdrachten uit het Coalitieakkoord 2019-2022 "Handen uit de Mouwen", de Toekomstvisie Vlaardingen 2020-2040 en zoekt aansluiting bij de Strategische Agenda van de MRDH.

Het werkplan focust zich met name op:

1. Stimuleren van onderwijs en arbeidsmarkt, campusontwikkeling.
2. Verbeteren het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen.
3. Stimuleren en regionaal samenwerken op vrijetijdseconomie.
4. Ondersteunen van de binnenstad.

Conclusie

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de gemeente Vlaardingen. De toevoeging van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad is weliswaar beperkt, maar draagt zeker bij aan de doelstelling van de gemeente Vlaardingen om meer woningen te realiseren. Tot slot is van belang dat in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die de beoogde ontwikkeling eveneens toestaat.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie, het huidige gebruik van het perceel en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie*

Het voormalige redershuis (bouwjaar 1698) staat aan de westelijke kade van de Oude Haven van Vlaardingen. De haven, historisch het economisch centrum van de stad, stond via de Maas in open verbinding met de Noordzee. Eeuwenlang woonden aan de bedrijvige kade redersfamilies. De schepen die hier werden 'uitgereed', gingen voor het grootste deel op haringvaart. De binnendijkse kant van de lange kade tussen Dayer en Vettenoordskade werd in de 17e eeuw bebouwd. Naast woonhuizen stonden er pakhuizen, kuiperijen, zoutketen, zeilmakerijen en andere bedrijfsgebouwen. Deze werden gebouwd op diepe erven die aan de landzijde uitkwamen op een achterstraat, de Landstraat. Het gebied werd aan de west- en zuidzijde afgesloten door lijnbanen en bleekvelden.

Het 'Reedershuys Westhavenkade 45' te Vlaardingen vormde in de 18e- en 19e eeuw het middelpunt van een redersbedrijf, met kuiperijen, zoutkeet, pakhuizen, loodsen en teersmelterij. In de huidige toestand is daarvan het woonhuis aan de voorzijde en een achterliggend bedrijfsgebouw overgebleven. De voorgevel van het huis, met stoephek en versiering van de natuurstenen plint in Lodewijk XV-stijl (rococo), dateert uit het derde kwart van de 18e eeuw. In de 19e eeuw kreeg de gevel empire schuiframen en een nieuwe kroonlijst.

In de huidige toestand bestaat de bebouwing op het perceel Westhavenkade 45 uit een huis aan de haven, een langgerekt voormalig bedrijfsgebouw daarachter en een deel van het zuidelijke 'bijhuis'. Het eigenlijke redershuis is een dwarshuis aan de kade, 10 meter breed en 6 meter diep, met een onderhuis, hoofdverdieping, eerste verdieping en een zolder onder een omlopend schilddak. Het is gebouwd als dijkhuis, dat wil zeggen dat het huishoudelijke onderhuis aan de voorzijde in de dijk van de Westhavenkade is ingegraven, terwijl deze aan de achterzijde uitkomt op tuinniveau.

De bouwgeschiedenis van het huis is complex. Zowel in de gevels als in de constructie zijn elementen aan te wijzen uit verschillende bouwfasen. Kern van het pand is een uit de tweede helft van de 17e eeuw daterend huis. Dit is in de huidige toestand alleen zichtbaar op zolder, waar een deel van de 17e-eeuwse kapconstructie aanwezig is. Er zijn drie kromstijlgebinten (krommers, korbelen en dekbalken) bewaard, deels in eiken- en deels in grenenhout, waarop flieringbalken rusten. In de 18e eeuw is de kap gewijzigd in een omlopend schilddak met zakgoot. Later is het dak dichtgelegd met een middenplat. Mogelijk dateren ook de balklagen van de verdiepingen nog uit de 17e eeuw, maar deze zijn door plafonds aan het zicht onttrokken. Boven het plafond van de eerste verdieping zou een balklaag aanwezig zijn met afgekapte sleutelstukken.

In het derde kwart van de 18e eeuw werd het huis ingrijpend gemoderniseerd waarbij in grote lijnen de huidige vorm ontstond. Het 17e-eeuwse zadeldak werd verlaagd en vertimmerd tot een schilddak met twee parallelle nokken en een zakgoot daartussen. Bij deze verbouwing kreeg het huis een nieuwe voorgevel, waarvan het metselwerk, de hardstenen Lodewijk XV-plint, de stoepbalusters en het bordes met smeedijzeren hek nog aanwezig zijn. Opmerkelijk zijn de onregelmatig geplaatste venstertraveeën die duiden op de oudere constructie van het achterliggende huis.

Op de kap kwamen twee schoorstenen, waarvan de noordelijke geen functie heeft. Bij deze situatie hoorden een gevellijst met consoles in rococostijl en schuiframen met een kleine roedenverdeling. Omstreeks het midden van de 19e eeuw is de gevel versoberd. Er werden schuiframen met een zesruits roedenverdeling geplaatst en een deur met een gietijzeren levensboom in het bovenlicht. De vensters boven kregen persiënnes (zonwerende luiken). Aan het eind van de 19e eeuw moderniseerde men de vensters beneden nogmaals. Ze werden voorzien van grote glasramen, met glas-in-lood in de bovenlichten en jaloezieën. In 1961 is de midden 19e-eeuwse roedenverdeling beneden gereconstrueerd.

Door verbouwingen in de 20e eeuw is de historische indeling van het huis gedeeltelijk verloren gegaan. Het onderhuis bevatte in de 18e eeuw de grote keuken en een provisieruimte. De keuken had een schouw tegen de zuidmuur en een aanrecht aan de westzijde. Alleen op dit niveau en in de kap waren er ramen met uitzicht op het achtererf. De hoofdverdieping van het huis was verdeeld in een hal en een grote voorkamer. Achter de hal stond de trap naar de verdieping. Daar waren twee slaapkamers en de trap naar zolder.

Een bijzonderheid in de indeling van het huis is de slaapkamer op de eerste verdieping die zich in het zuidelijke buurpand bevindt. Deze situatie, evenals de doorgang naar het achtererf daaronder, is een restant van de verbouwing tussen 1812 en 1830 van het naast Westhavenkade 45 gelegen voormalige pakhuis tot 'bijhuis' van het redershuis. De doorgang naar de bedrijfsgebouwen op het achtererf bevond zich oorspronkelijk een travee meer naar links. Bij de verkoop van het complex in 1929 bleef een deel van dit pand, waaronder de slaapkamer op de verdieping, bij Westhavenkade 45 horen. Kort daarna werd de steeg rechts gemaakt zodat er een eigen doorgang naar het achterterrein bleef bestaan.

Tegen de achterzijde van het redershuis staat een groot bedrijfsgebouw, circa 12,5 bij 4,5 meter, in de diepte van het perceel. Het is opgetrokken in gele baksteentjes maar tegenwoordig gepleisterd. Ook dit gebouw is in fasen gebouwd. Op de kadastrale kaart van omstreeks 1830 is reeds een aanbouw aanwezig. In de boedelverdeling van 1872 wordt gesproken over een 'nieuw gesticht' huis dat zich achter het redershuis bevond. Het bouwdeel lijkt in zijn huidige vorm met gepleisterde gevel en grote zesruits schuifvensters op die tijd terug te gaan. Het was gedeeltelijk ingericht als woning, met een kamer-en-suite op de eerste verdieping en bedrijfsruimten daaronder, mogelijk voor de kuiperij op het achtererf. Inwendig en uitwendig is het sindsdien verschillende keren verbouwd.

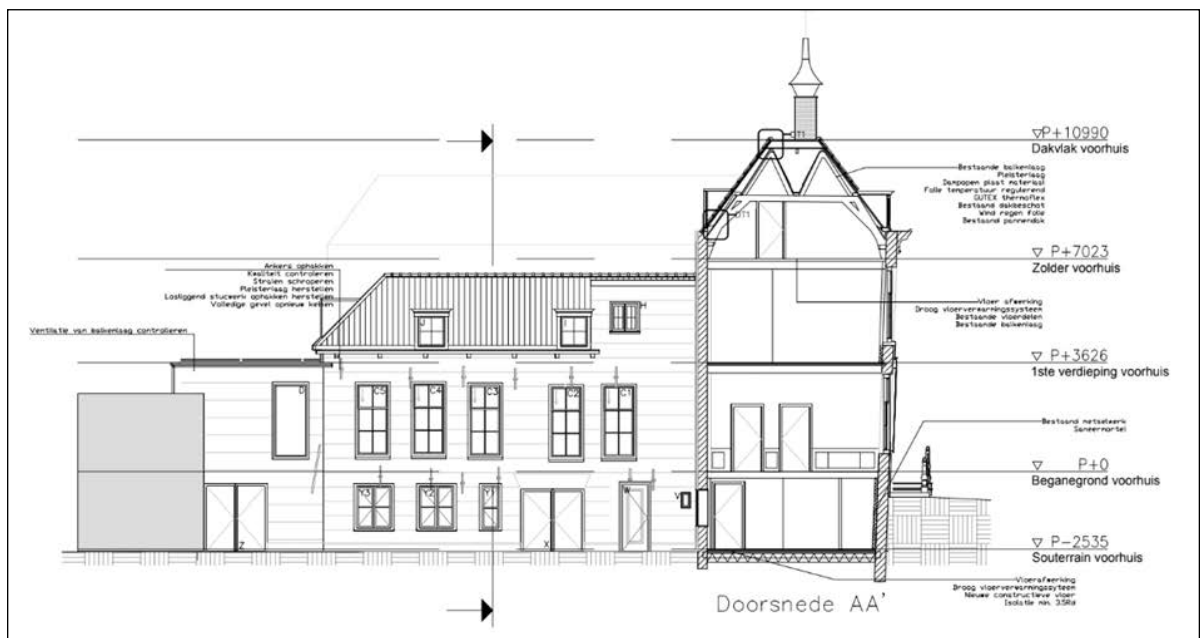
In 1956 werd het redershuis verbouwd tot café-restaurant. De restaurantkeuken kwam in het onderhuis, met een liftje naar de hoofdverdieping. In de achter- aanbouw kwamen een ijsfabriekje en een caféruimte. Met de inrichting tot museum in 1961 verdween de woning op de eerste verdieping van het redershuis en werden huis en bijgebouw in gebruik genomen als expositieruimten. In de huidige toestand is er weer een woning op de eerste verdieping.

3.2 Projectbeschrijving

In het pand aan de Westhavenkade 45 te Vlaardingen zat tot enkele jaren terug het Muziek-informatie- documentatiecentrum Ton Stolk. In het woonhuis werd permanent een verzameling antieke, exotische en folkloristische muziekinstrumenten tentoongesteld. Na beëindiging van die culturele- en educatieve functie heeft Vereniging Hendrick de Keyser, eigenaar van Het Reedershuys, een plan voor restauratie en herontwikkeling van het pand opgesteld. Vereniging Hendrick de Keyser probeert de historische kwaliteit van een gebouw zodanig zichtbaar te maken dat het zichzelf beschermt. Door de (semi-) openbare functie kan

het publiek overtuigd worden van de historische- en architectonische waarde van het gebouw en de omgeving, terwijl de verhuur van de appartementen zal bijdragen aan de financiële uitvoerbaarheid van de restauratie en het behoud van Het Reedershuis. De bouwkundige staat van het pand wordt nu als redelijk tot slecht aangemerkt, de voorgenomen restauratie is hard nodig.

De bebouwing op het perceel Westhavenkade 45 bestaat feitelijk uit drie afzonderlijke delen, te weten een groot voorhuis ('reedershuis'), een zijhuis ('Hester Rochus') en een achterhuis. De beoogde ontwikkeling voorziet in een splitsing van onderdelen en een herintroductie van de functie wonen, waarbij het voorhuis en het zijhuis volledig de culturele functie met de (voormalige) dienstwoning behouden en het achterhuis wordt opgesplitst en een nieuwe woonfunctie krijgt. Deze functiewijziging zorgt voor de toevoeging van één zelfstandige woning binnen de bestaande bouw, waardoor de beleving van het monument en de vroegere stedelijke structuur van de haven en het achterland opnieuw kan worden ervaren. Op de binnenplaats is verder ruimte voor een fietsenstalling en/of berging, hoewel dat volgens het Bouwbesluit niet verplicht is.



Afbeelding 4: dwarsdoorsnede van Het Reedershuis (bron: Hendrick de Keyser).

De bouwwerkzaamheden aan het exterieur betreffen het inhalen van achterstallig onderhoud, zoals kleinschalig metselwerkherstel, kozijnreparaties en schilderwerk. Het interieur wordt volledig gerestaureerd en waar mogelijk teruggebracht naar de verschijningsvorm van zijn bouwtijd. Ook wordt de structuur van het pand hersteld om de leesbaarheid van het voor- en achterhuis terug te brengen naar de bouwtijd van begin 19e eeuw. In het achterhuis wordt een nieuwe tijdslaag toegevoegd om twee wooneenheden te creëren. Deze werkzaamheden worden gecombineerd met een verduurzamingslag die zorgt voor een reductie van het energieverbruik en het duurzaam opwekken van de warmtevraag.

Parkeren en ontsluiting

De parkeerregels zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan "Parkeren 2019". In artikel 4.1 van de planregels is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken slechts wordt verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat

voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, daaronder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende beleidsregel Parkeernormen 2019 of de rechtsopvolger daarvan.

Op basis van de beleidsregel Parkeernormen 2019 dient de parkeerbehoefte te worden vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toevoeging van een wooneenheid van maximaal 75 m² in een gebied dat als 'schil centrum' wordt aangemerkt. Dat leidt tot een normatieve parkeerbehoefte van $1 \times 0,9 = 0,9$ parkeerplaats voor de nieuwe woning. De bestaande bedrijfswoning verandert niet in omvang ten opzichte van de bestaande situatie, terwijl de museale functie van Het Reedershuys aanzienlijk kleiner wordt, van 225 m² in de huidige situatie naar 90 m² na de herontwikkeling. Per saldo leidt dat tot een afname van de parkeerbehoefte: in de oude situatie was de parkeereis van de museale functie gelijk aan $2,25 \times 0,6 = 1,35$ parkeerplaats. In de nieuwe situatie zal dat $0,90 \times 0,6 = 0,54$ parkeerplaats zijn, een verschil van 0,81. Oftewel, de parkeereis voor de beoogde herontwikkeling is gelijk aan $0,90 - 0,81 = 0,09$, afgerond 0 parkeerplaatsen.

In de beleidsregel Parkeernormen 2019 is verder bepaald dat, wanneer het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude functie en de nieuwe functie kleiner is dan drie parkeerplaatsen, de gemeente in principe vrijstelling verleent van de parkeereis. Per saldo leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een extra parkeerbehoefte, zodat er geen aanleiding bestaat om hiervoor een vrijstelling te verlenen.

Aanvullend hierop is van belang dat de ontwikkeling een groot maatschappelijk doel dient (toevoeging van een woning en behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand), dat sprake is van een zeer beperkte parkeereis en op eigen terrein ook niet in het parkeren kan worden voorzien. Bovendien bevindt station Vlaardingen Centrum zich binnen een afstand van 400 meter van Het Reedershuys, Het Reedershuys is daarmee goed bereikbaar met het openbaar vervoer voor bewoners en bezoekers, terwijl de museale functie niet permanent toegankelijk zal zijn. Enkel bij Open Monumentendagen en openbare openstellingen die begeleid worden door Vereniging Hendrick de Keyser kan het publiek naar Het Reedershuys. Verwacht wordt dan ook dat de toename van de parkeerbehoefte niet merkbaar zal zijn.

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 ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap beheert zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om twee appartementen en een (semi-) publieke functie toe te staan op het perceel Westhavenkade 45 te Vlaardingen. Dit vindt plaats in de bestaande bebouwing van Het Reedershuys, er wordt geen extra verharding aangebracht. Voor het nieuwe appartement in het achterhuis volstaat de bestaande aansluiting op het riool. Zodoende wordt geen van de belangen van het hoogheemraadschap geraakt. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling past binnen de kaders van het waterbeleid.

4.2 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies 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 bijvoorbeeld een 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.

Uit het geldende bestemmingsplan “Vettenoordsepolder Oost” komt naar voren dat in de directe omgeving van het projectgebied hinder veroorzakende functies aanwezig mogen zijn. Er is sprake van een gemengd gebied met bestemmingen als Maatschappelijk, Cultuur en ontspanning - Museum, Horeca, en Gemengd - 1. Aan weerszijden van Het Reedershuys bevinden zich functies die weinig milieuhinder opleveren, namelijk detailhandel en een makelaarskantoor. Verder is van belang dat binnen het gehele bouwvlak van het perceel Westhavenkade 45 een bedrijfswoning is toegestaan, een functie waarmee milieubelastende

activiteiten reeds rekening dienen te houden. De toevoeging van een milieugevoelige woning vindt plaats in de bestaande bebouwing.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden vergunde rechten van de bedrijven buiten het projectgebied (makelaarskantoor en detailhandel) niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt zodoende niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling van een extra woning en een (semi-) openbare functie in het projectgebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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 ontwikkeling leidt tot een nieuwe situatie: ten opzichte van de huidige situatie wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie gerealiseerd, met dien verstande dat in de bebouwing al een (bedrijfs)woning is toegestaan.

In het kader van het bestemmingsplan "Museumkwartier Vlaardingen" is recentelijk een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dat onderzoek was om de geluidsbelasting op het woningbouwplan "Museumkwartier" vanwege nabijgelegen (spoor)wegen en gezondeerde industrieterreinen in beeld te brengen en aan de hand hiervan te bepalen of wordt voldaan aan de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder en aan eventuele vereisten die volgen uit het gemeentelijk beleid. Daarnaast heeft het akoestisch onderzoek tot doel om (voor wegen waarvoor geen wettelijk toetsingskader geldt zoals 30 km/uur wegen) aan de hand van de berekende geluidsbelasting te bepalen of sprake is van goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Vanwege de ligging van het woningbouwplan "Museumkwartier", zo'n 70 meter ten zuiden van het projectgebied, kunnen de uitkomsten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek gebruikt worden voor de beoordeling van de akoestische situatie ter plaatse van het projectgebied. Daarbij is van belang dat sprake is van vrijwel dezelfde geluidhinder veroorzakende functies. Het projectgebied ligt bovendien op een wat grotere afstand van de relevante (spoor)wegen en industrieterreinen met daartussen bebouwing.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek dat voor het "Museumkwartier" is uitgevoerd, blijkt dat de geluidsbelasting vanwege zowel de afzonderlijke wegen als de spoorweg niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting als gevolg van de nabije industrieterreinen is wel hoger dan de grenswaarde. De geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Botlek-Pernis bedraagt hoogstens 53 dB(A) op basis van het Regionaal Afspraken Kader. De geluidsbelasting vanwege Vulcaanhaven/Wilhelminahaven/Klein Vettenoord bedraagt 55 dB(A) op basis van eerder vastgestelde MTG waarden voor naastgelegen woningen.

Uit de resultaten blijkt verder dat de geluidsbelasting vanwege het nestgeluid afkomstig van zeeschepen van Botlek-Pernis hoogstens 56 dB(A) bedraagt. Dit is niet hoger dan de zeehavennorm van 60 dB(A) ingevolge de Wet geluidhinder. Tevens blijkt dat de

geluidsbelasting vanwege het nestgeluid afkomstig van het industrieterrein Vulcaanhaven/Wilhelminahaven/Klein Vettenoord hoogstens 55 dB(A) bedraagt. Analooq aan de Wet geluidhinder is dit niet hoger dan de maximale hogere waarde van 55 dB(A).

Uit de maatregelenoverweging blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet van toepassing of onvoldoende doelmatig zijn. Het binnenmilieu wordt bij de bouw van nieuwe woningen beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient dan zodanig te zijn dat het resulterende geluidsniveau in de woningen vanwege weg- of railverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan 33 dB en vanwege industrielawaaï niet meer dan 35 dB(A). Echter, bij de voorgenomen herontwikkeling worden twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd in een monumentaal pand, waar het niet mogelijk is om extra (bouwkundige) maatregelen te treffen om het geluidsniveau in de woningen te beperken. Bovendien is de woonfunctie hier reeds toegestaan. Er kan op grond van het Bouwbesluit 2012 (artikel 3.5) dan ook worden aangesloten bij het rechtens verkregen niveau. Met het oog op de verduurzaming van het pand zal evenwel een verhoogd isolatieniveau worden gerealiseerd. Zo zal op de plekken waar nu geen historisch glas aanwezig is isolatieglas worden aangebracht. Ook zullen alle kozijnen een extra kierdichting krijgen. Naar verwachting leiden deze maatregelen tot een beperkte afname van het geluidsniveau in de woning en daarmee tot een verbetering van de huidige situatie (het rechtens verkregen niveau).

Voor het geluid vanwege de industrieterreinen dienen al met al hogere waarden te worden aangevraagd. Aan het aanvragen van hogere waarden als gevolg van industriegeluid zijn in het gemeentelijk beleid geen nadere eisen gesteld. Gezien het voorgaande, wordt het college van burgemeester en wethouders in overweging gegeven om de volgende hogere waarden vast stellen:

Industrieterrein Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Klein Vettenoord
- 55 dB(A) voor hoogstens 3 woningen (alle woningen binnen het projectgebied).

Industrieterrein Botlek-Pernis
- 52 dB(A) voor hoogstens 3 woningen (alle woningen binnen het projectgebied).

Nestgeluid

Een aanzienlijk deel van de geluidsbelasting in het projectgebied is afkomstig van het geluid van afgemeerde schepen in de haven, het zogenaamde nestgeluid. Hiervoor worden in het Bouwbesluit 2012 geen eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel.

In aanvulling op de eisen uit het Bouwbesluit 2012 moet bij de dimensionering van de gevelwering bij nieuwbouw rekening worden gehouden met nestgeluid. Hiervoor mag de geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de optredende gestandaardiseerd immissieniveau (Li) vanwege afgemeerde scheepvaart van een voor dit verblijfsgebied maatgevende ligplaats en de waarden van de Vercammen 3-10%-curve. In afwijking van NEN 5077 moet de gevelwering worden bepaald tussen 31 en 125 Hz in een nauwkeurigheid van tertsbanden.

Het opnemen van deze eisen in een omgevingsvergunning, aanvullend op het Bouwbesluit 2012, is op grond van de Wro echter niet toegestaan. Om toch een maat voor de aanvaardbaarheid van nestgeluid (vanuit goede ruimtelijke ordening) aan te geven is, analoog aan de Wet geluidhinder, de geluidsbelasting vergeleken met de zeehavennorm. De

geluidsbelasting vanwege het nestgeluid is lager dan de zeehavennorm van 60 dB(A). Op basis hiervan kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van Het Reedershuis, waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd. Ten behoeve van die ontwikkeling dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende 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 betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er wordt enkel een nieuwe woning in het pand gerealiseerd, terwijl de museale functie in omvang afneemt, kan het project als niet in betekenende mate worden beschouwd.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het projectgebied een stuk lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een acceptabel 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/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.

Eisen vanuit externe veiligheid beïnvloeden de ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Vlaardingen heeft in de Visie externe veiligheid "Ruimte voor duurzame veiligheid" (2012) een nadere invulling van de wet- en regelgeving gegeven. Doel van het beleid externe veiligheid en de daaruit voortvloeiende wet- en regelgeving is het beperken van risico's die optreden als gevolg van een calamiteit waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

In de omgeving van het projectgebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig.

- VOPAK Vlaardingen
- DFDS Seaways
- Nieuwe Maas
- Rijksweg A20
- Rijksweg A4
- Spoorlijn Pernis – Botlek

Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van zowel risicovolle inrichtingen als transportroutes gevaarlijke stoffen. Dit zijn risicobronnen met verschillende scenario's. Vanwege de afstand tussen het projectgebied en de relevante risicobronnen (meer dan 600 meter) is alleen het toxisch scenario relevant in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval een tank(wagen) lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat, met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas.

Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel (de dood veroorzakend) optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Hoogte van het groepsrisico

De risicobronnen waarvan de hoogte van het groepsrisico is beschreven (VOPAK Vlaardingen en DFDS Seaways), hebben een groepsrisico dat zich onder de oriëntatiewaarde bevindt. De hoogte van het groepsrisico van deze bedrijven neemt in de toekomstige situatie, als gevolg van de toevoeging van twee woningen, zeer beperkt toe ten opzichte van de huidige situatie. In het invloedsgebied bevinden zich immers veel meer woningen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf, zonder hulp van buitenaf, in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Gerichte risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven

wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven. Bij de herontwikkeling van Het Reedershuis zijn er mogelijkheden om externe vluchtwegen in verschillende (risicoluwe) richtingen te realiseren.

Op de website Rijnmondveilig.nl (Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond) staan onder 'Wat te doen bij: gevaarlijke stoffen' algemene instructies over wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. De Veiligheidsregio benadrukt het belang van goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen en verwijst mede naar voornoemde website en de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat - in dat geval - de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Beperkt zelfredzame groepen

Binnen het projectgebied worden geen specifieke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de langdurige aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen (zoals kinderen, ouderen) faciliteren.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het projectgebied (opstelplaatsen).

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Vlaardingen in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Toxische scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Risicobeschouwing

In het kader van de ruimtelijke procedure dient het aspect externe veiligheid beschouwd te worden. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich verschillende risicobronnen: VOPAK Vlaardingen, DFDS Seaways, Nieuwe Maas, de Rijkswegen A20 en A4 en de spoorlijn Pernis – Botlek.

VOPAK Vlaardingen

De 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf reikt niet tot het projectgebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde, de bijdrage van de herontwikkeling aan het groepsrisico wordt verwaarloosbaar geacht.

DFDS Seaways

De 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf reikt niet tot het projectgebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde, de bijdrage van de herontwikkeling aan het groepsrisico wordt verwaarloosbaar geacht.

Nieuwe Maas

Deze vaarroute heeft geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet nodig (afstand is meer dan 750 meter tot het projectgebied).

Rijkswegen A20 en A4

Het invloedsgebied van beide wegen reikt niet tot het projectgebied. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Pernis - Botlek

De spoorlijn heeft een 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van maximaal 39 meter. Deze contour reikt niet tot het projectgebied, er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet nodig (afstand is meer dan 200 meter tot het projectgebied).

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de risicobronnen in de omgeving van het projectgebied niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. De algemene beschouwing van de veiligheidssituatie volstaat om medewerking te kunnen verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling van Het Reedershuis.

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.

De voorgenomen functiewijziging vindt plaats in de bestaande bebouwing, nadere ingrepen in de bodem zijn niet nodig en zullen niet worden uitgevoerd. Gelet op het historisch gebruik en de al geldende bestemming, die de functie wonen toestaat, wordt gesteld dat het projectgebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van Het Reedershuis.

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.

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2024 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In het geldende bestemmingsplan "Vettenoordse polder Oost" is voor de gronden van het projectgebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 opgenomen. Met het oog op de bescherming van de archeologische waarden stelt die dubbelbestemming beperkingen aan het bouwen van gebouwen, in die zin dat eerst een rapport dient te worden overlegd teneinde de archeologische waarde vast te stellen. In artikel 19.2 sub h van de planregels is echter bepaald dat die voorwaarde niet van toepassing is indien het bouwplan betrekking heeft op ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Omdat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing en geen bodemingrepen en/of grondroerende werkzaamheden nodig zijn, bestaat geen aanleiding om nader archeologisch onderzoek te doen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten; gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming betreft sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een zogenaamde quickscan ecologie uitgevoerd¹. Uit de quickscan blijkt dat het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oude Maas' bevindt zich hemelsbreed op ruim 4 kilometer afstand. De Oude Maas is een rivier die onder invloed van eb en vloed staat. De smalle uiterwaarden vormen het grootste, nog resterende zoetwater-getijdengebied van ons land. Door afsluiting van het Haringvliet is de getijdendynamiek afgenomen. Hoge delen van het gebied worden daarom bij getijdenhoogwaters niet meer regelmatig overspoeld. De gebieden bestaan uit getijdengrienden, wilgenbossen en vochtige terreinen met riet- en ruigtevegetaties. Het gebied bevat geen stikstofgevoelige habitattypen.

Vanwege de aard van de herontwikkeling, de afstand tot het Natura 2000-gebied 'Oude Maas' en de beoogde situatie kan algemeen worden gesteld dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten op dit gebied zal hebben.

Verder ligt het projectgebied op een afstand van circa 2,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebied. Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden en de afstand tot NNN, wordt een negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vervolgstappen met betrekking tot NNN zijn zodoende niet van toepassing. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op ruime afstand, namelijk 3,5 kilometer, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgens uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

De nieuwe woning en de (semi-) openbare functie worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing van Het Reedershuys, in algemene zin kan dan ook worden aangenomen dat geen sprake zal zijn van verstoring en/of verjaging van beschermde soorten. De restauratie werkzaamheden zullen echter wel deels aan de buitenzijde van de bebouwing worden uitgevoerd. Uit de quickscan blijkt dat de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied is voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Indien maatregelen worden getroffen, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten uitgesloten worden.

Conclusie

Doordat de ontwikkeling van een woning en de (semi-) openbare functie in de bestaande bebouwing plaatsvindt, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en het NNN kunnen eveneens worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

¹ Quickscan Wet natuurbescherming Westhavenkade 45 te Vlaardingen, Blom Ecologie, project 2021-1077, 4 juli 2022.

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 herontwikkeling van Het Reedershuys vindt enkel plaats in de bestaande bebouwing, er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Niettemin, bij de uitvoering van de restauratie in combinatie met de herontwikkeling zal een aantal maatregelen worden getroffen om tot een verduurzaming van het pand te komen. Bijvoorbeeld door het verbeteren van de isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen op de achterbouw. Per saldo zal dit, ten opzichte van de bestaande situatie, tot een vermindering van het energiegebruik van het gebouw leiden.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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 het doorlopen van de m.e.r.-procedure 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, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

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 ontwikkelingen in het projectgebied zijn kleinschalig en lokaal van aard: uiteindelijk voorziet Het Reedershuys naast een beperkte (semi-) publieke functie in twee woningen, terwijl een woonfunctie al is toegestaan. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing, nieuwbouw of extra terreinbeslag vindt niet plaats. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. De beoogde ontwikkeling valt niet onder categorie D 11.2 uit het Besluit m.e.r. en een m.e.r.-beoordeling is zodoende niet noodzakelijk.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening; pas wanneer bij een verbouwing ten minste 10 woningen worden gerealiseerd is sprake van zo'n bouwplan (zie artikel 6.2.1 sub d van het Bro). Daarnaast kan gesteld worden dat van verhaalbare kosten geen sprake is (artikel 6.2.1a sub b Bro): de nieuwe woning wordt op de reeds aanwezige nutsvoorzieningen aangesloten. Van kosten met betrekking tot de grondexploitatie is verder evenmin sprake. Zodoende is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

6. CONCLUSIE

De voorgenomen herontwikkeling van Het Reedershuys met een nieuwe woning en een (semi-) openbare museale functie, binnen het projectgebied, is in overeenstemming met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, als voor de nieuwe woning hogere waarden vanwege het industrielawaai worden vastgesteld.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de beoogde ontwikkelingen binnen het projectgebied uit te voeren en de bebouwing te gebruiken conform het in deze onderbouwing beschreven voornemen.