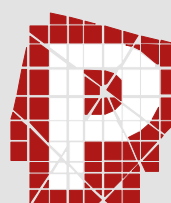
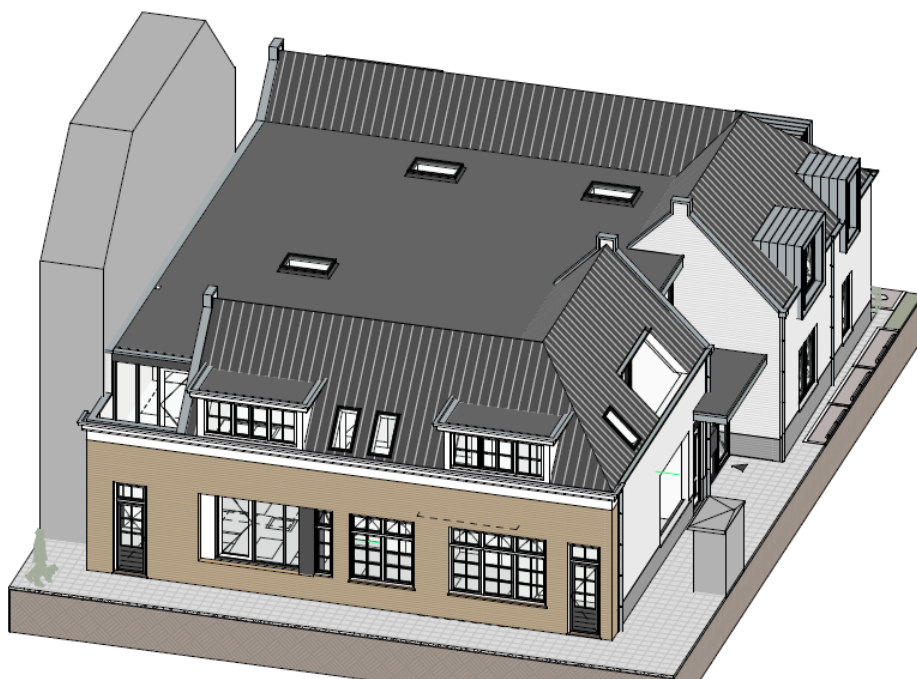


Ruimtelijke onderbouwing

1^e van Leyden Gaelstraat 17-19
Vlaardingen

Gemeente Vlaardingen



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatie code: NL.IMRO.0622.0226pbLeGa2023-0030

Datum: 19 oktober 2023

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM22007

Opdrachtgever: S & S Vastgoed Holding B.V.



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving van het plan	7
3	Beleidsmatige onderbouwing	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	18
4.1	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2	Geluidhinder	18
4.3	Ecologie	20
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.5	Bodemkwaliteit	25
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Externe Veiligheid	29
4.8	Waterhuishouding	33
4.9	Verkeer en parkeren	37
4.10	Energietransitie en duurzaamheid	38
5	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6	Bijlagen	43



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de 1^e van Leyden Gaelstraat 17 te Vlaardingen is het oude gebouw van het café biljart 't Oogh Van Vlaerdingh gesitueerd. Dit gebouw is op het moment ongeveer 2,5 jaar niet in gebruik. De nieuwe eigenaar van het pand is voornemens om het bestaande pand om te zetten naar 8 appartementen. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oostwijk-Zuid' (vastgesteld 26-06-2014), omdat de horeca bestemming geldt voor de planlocatie zijn woningen niet toegestaan. Voor het plan is een omgevingsvergunning ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan toch woningen vergund te krijgen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als de vereiste motivering bij de omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht. Na hoofdstuk 5 zijn de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Vlaardingen van de gemeente Vlaardingen. De gemeente ligt in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied ligt nabij (metro)station Vlaardingen Centrum en de Koningin Wilhelminahaven.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. (bron: Google Earth)

Het plangebied ligt aan 1^e van Leyden Gaelstraat. Deze loopt van de Oosthavenkade naar de Binnensingel. Het plangebied wordt direct omsloten door woningen en in het zuiden door Crossfit Vlaardingen.





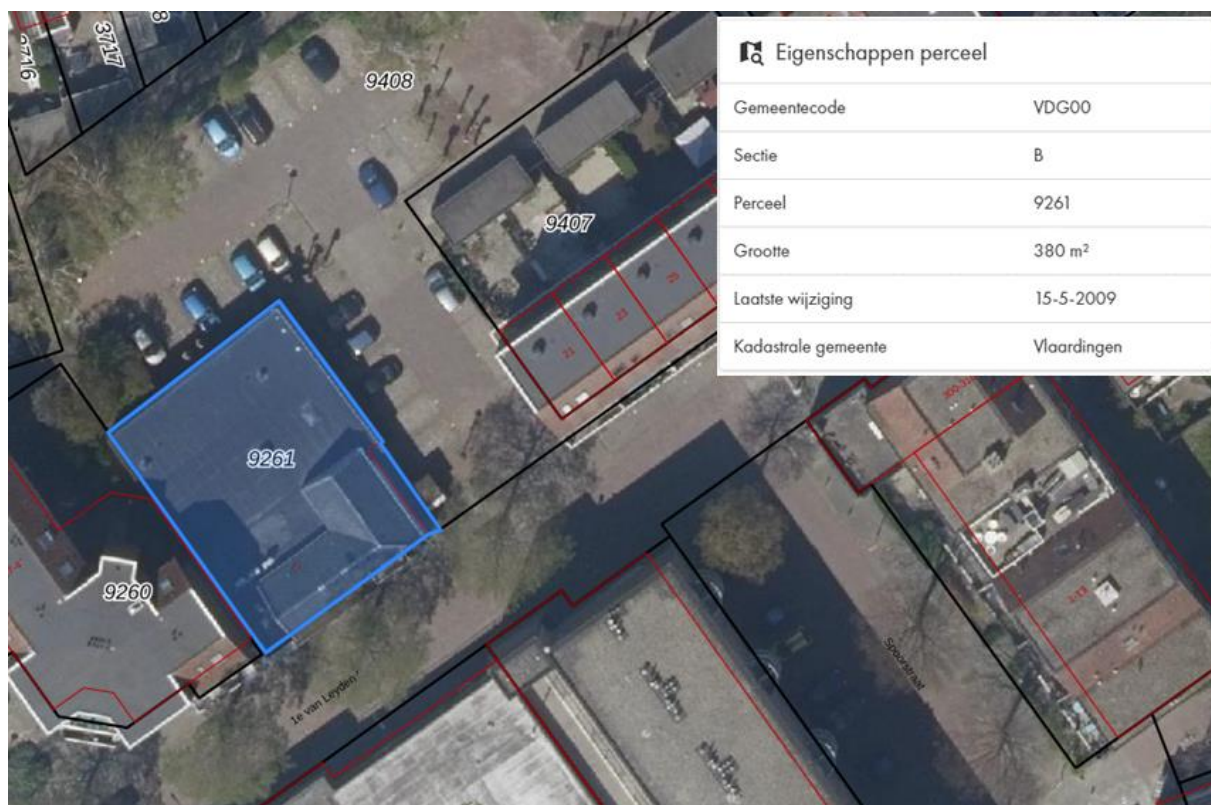
Figuur 2. Uitsnede luchtfoto, plangebied in rood kader (bron: Google Earth)



2.2 Beschrijving van het plan

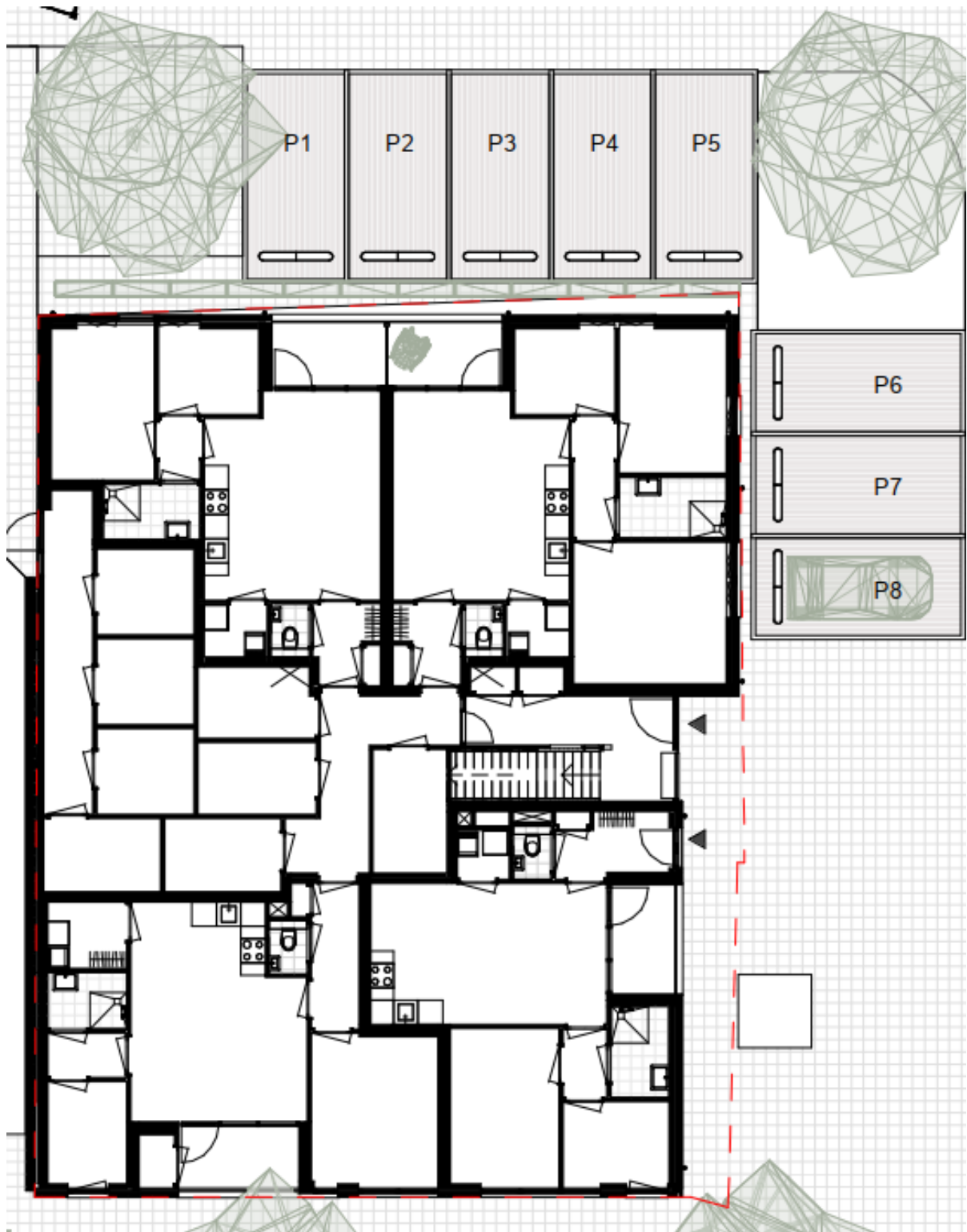
Voorliggend plan betreft het realiseren van 8 appartementen aan de 1^e van Leyden Gaelstraat 17-19. Het voornemen is om het bestaande horecapand te verbouwen naar 8 appartementen. Dit zijn allen woningen tussen de 50 en 75 m².

Het plangebied maakt deel uit van het kadastrale perceel dat bekend is als sectie B perceel 9261. Dit perceel heeft een totale oppervlakte van 380 m².



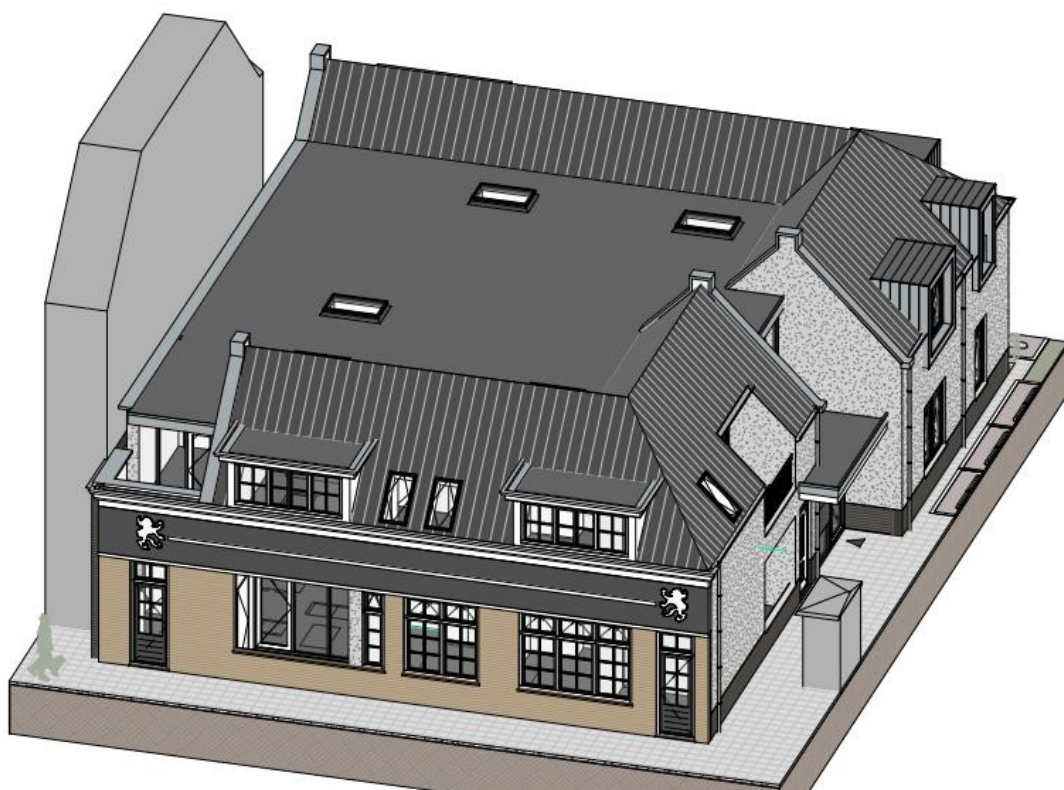
Figuur 3. Perceelgegevens van het plangebied (perceel aangegeven met blauw kader) (bron: Perceelloep).



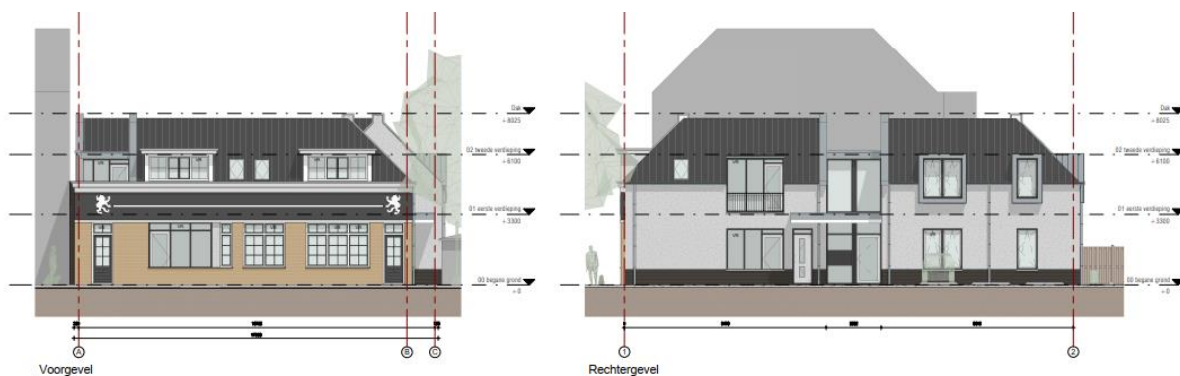


Figuur 4. Situatietekening toekomstige situatie (bron: Wubben.Chan Architecten)





Figuur 5. 3D tekening ontwerp (Wubben.Chan architecten)



Figuur 6. Tekening voorgevel & rechtergevel (Wubben.Chan architecten)



Figuur 7. Tekening achtergevel & linkergevel (Wubben.Chan architecten)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

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

Planspecifiek

De ontwikkeling vindt plaats in de schil van het centrum van Vlaardingen. Gezien de kleinschaligheid van het plan, namelijk het realiseren van 8 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied, is het raakvlak met rijksbeleid nihil en zal geen strijdigheid ontstaan met de NOVI.



3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen.

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden er 8 appartementen mogelijk gemaakt binnen het centrum van Vlaardingen. Omdat het om minder dan 11 woningen gaat is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.



3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -beleid Zuid-Holland

De provincie heeft op 7 augustus 2021 de omgevingsvisie geconsolideerd. De nieuwe omgevingswet die naar verwachting in 2023 definitief vastgesteld wordt schrijft voor dat een provincie één omgevingsvisie en één omgevingsverordening heeft. De omgevingsvisie is de opvolger van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. In de omgevingsvisie zijn meerdere beleidsvisies gebundeld. Het gaat om de volgende plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm), het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww), het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer, de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De omgevingsvisie omvat inhoudelijk geen grote wijzigingen ten opzichte van het voorgaande beleid. Ook is de digitale beschikbaarheid van het beleid via de digitaal raadpleegbare kaarten weer een wezenlijk onderdeel van het beleid.

In de Omgevingsvisie zijn zes ambities gedefinieerd. Het zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Het zijn abstracte ambities die bij specifieke opgaven ook tot conflicterende belangen kunnen leiden. Juist de confrontatie in opgave zal leiden tot knelpunten maar ook tot kansen om de opgaven verder te helpen. De zes ambities zijn:

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

Naast de ambities is het algemene doel van de omgevingsvisie het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in provincie. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen verstaan. Het bestaande beleid is hiervoor gebundeld in de Omgevingsvisie. Vervolgens wordt met het oog op de omgevingswet dit verder ontwikkeld. Er komt een omschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in de drie Deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in het internationale netwerk. Daarnaast komt er een leefomgevingstoets. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Tot slot wordt een concrete uitwerking van het beleid opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De Omgevingsvisie maakt gebruik van de reeds bestaande integrale kwaliteitskaart opgebouwd uit vier onderliggende kaarten. Dit instrument wordt verder gebruikt in zowel de visie als de verordening. Vanuit de kaart volgen onder andere bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Voor ontwikkelingen blijft het 'ja, mits-beleid' gelden: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Zoals aangegeven is in de Omgevingsvisie veel beleid overgenomen en samengevoegd. Het beleid zal met het daarvoor opgesteld instrumentarium, Monitor en Evaluatie Omgevingskwaliteit geactualiseerd worden. Hierbij is het uitgangspunt dat niet al het beleid in één keer geactualiseerd wordt maar op basis van specifieke aanleidingen. Het samenvoegen van het beleid heeft tot een opsomming van twaalf beleidskeuzes geleid:

- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;



- Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen;
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
- Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.

Van alle beleidskeuzes is aangegeven op basis van welke specifieke beleidsdocumenten die gebaseerd zijn. Deze beleidsdocumenten zijn allemaal apart digitaal beschikbaar gesteld.

Planspecifiek

Het plan betreft het mogelijk maken van 8 woningen op de 1^e van Leyden Gaelstraat 17-19. Het bevordert hiermee de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving en er wordt zo zorgvuldiger van de beschikbare ruimte gebruik gemaakt. Tevens worden de cultuurhistorische waarden beschermd door het behoud van het bestaande pand. Hiermee draagt het plan concreet bij aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is gelijk met de omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld (geconsolideerd 7 augustus 2021). De verordening bevat bindende ruimtelijke regels waar de provincie en gemeenten in Zuid-Holland zich aan moeten houden. De doorwerking van de regels is uitgewerkt doordat bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen niet in strijd mogen zijn met de verordening. De verordening wordt met een digitale kaart beschikbaar gesteld om per locatie direct inzichtelijk te krijgen welke beleidsregels van toepassing zijn op de specifieke locatie.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit).

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: inpassing, aanpassing en transformatie.

Onderstaand zijn de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening opgenomen:

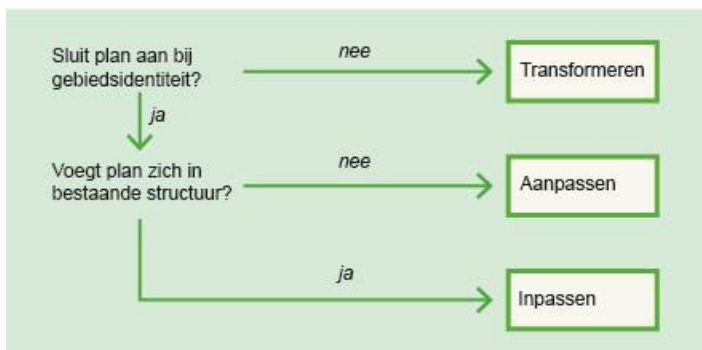


Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);



Planspecifiek

Voorliggend plan voegt zich in de bestaande structuur en gebiedsidentiteit en kan daarmee ingepast worden.

“Inpassing betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknapbeurt 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 relevante richtpunten.”

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van 8 appartementen binnen een bestaand horecapand. Het plan verandert de bestaande structuren die aanwezig zijn op de locatie niet of nauwelijks, maar zorgt er juist voor dat het pand in stand kan worden gehouden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2021-2030 (2021)

In 2021 heeft de gemeente Vlaardingen een nieuwe woonvisie opgesteld met een horizon tot 2030. In Vlaardingen moet een woningzoekende een goede start kunnen maken en vervolgens ook een wooncarrière. Vlaardingen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor alle inkomensgroepen met een mix van diverse soorten woningen. De huidige woningvoorraad is echter onevenredig verdeeld en er is schaarste op nagenoeg alle woningcategorieën. Hierdoor zijn de mogelijkheden om te starten op de woningmarkt, of om door te stromen naar een nieuwe woning, beperkt. Daarom gaat de gemeente bouwen en is er oog voor de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt rekening gehouden met het huidige tekort, de bevolkingsprognoses en variatie in aanbod. Ook nieuwe inwoners kunnen een plek vinden in de gemeente Vlaardingen.



Ambities van Vlaardingen

1. groeien naar 39.000 woningen in 2030;
2. de woningvoorraad in balans brengen, ook in de wijken;
3. extra aandacht geven aan mensen en buurten waar dit nodig is;
4. verbeteren van de bestaande woningvoorraad door onderhoud en verduurzaming te stimuleren;
5. Vlaardingen uitdragen als een prachtige, veelzijdige (woon)stad.

Richtinggevende kaders nieuwbouw – stad in balans

Met de stijgende druk op de woningmarkt verhoogt de gemeente Vlaardingen de woningambitie naar 39.000 woningen in 2030. Minimaal 50% van deze nieuwe woningen moet in het duurdere koopsegment worden gebouwd. Uitgangspunt bij het bouwen van nieuwe woningen is ook de juiste woning op de juiste plek. Dit om nieuwe woonmilieus bij gebiedsontwikkeling toe te kunnen voegen en bestaande woonmilieus te kunnen versterken. De gemeente werkt hiermee aan een betere spreiding over de stad van de sociale huur, de middeldure huur en diverse prijscategorieën in koop en zo een stad in balans. Uitgangspunt is daarom om ook in gebiedsontwikkeling gemengde woonwijken te realiseren.

In Vlaardingen wordt maximaal ingezet op het ontwikkelen van nieuwe woningen in de buurt van de bestaande openbaar vervoerslijnen. De gebieden in de nabijheid van de drie metrohaltes in Vlaardingen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden. De nadruk ligt op het toevoegen van een groot aantal woningen in de buurt van het metrostation Centrum.

De grote nieuwbouwambitie van de gemeente wordt ook gezien als een kans om te zorgen dat er meer geschikte woningen en nieuwe woonvormen voor ouderen worden gerealiseerd. Dit ten gunste van doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad en het in gang zetten van een maximale verhuisketen. Maar er wordt ook ingezet op het bouwen voor starters en middeninkomens.

Voor appartementen geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² en voor eengezinswoningen een minimaal gebruiksoppervlakte van 100 m² en een beukmaat van minimaal 4,80m. Bij bepaalde plannen kan gemotiveerd afgeweken worden van de gestelde kaders. Bijv. bij woningbouw voor specifieke doelgroepen of vernieuwende woonconcepten.

Planspecifiek

Voorliggend plan draagt bij aan de doelstelling om 39.000 woningen te realiseren in 2030. Het plangebied is goed bereikbaar en op een aantrekkelijke locatie gelegen door de nabijheid van het metrostation Centrum. Tevens hebben alle appartementen een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m², waardoor aan het gestelde kader voor nieuwbouw wordt voldaan.

3.3.2 Toekomstvisie Vlaardingen 2020 – 2040

In 2020 is Toekomstvisie Vlaardingen 2020 - 2040 uitgebracht. De vier ambities in de toekomstvisie zijn:

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

De 2^e en 4^e ambitie zijn het meest van toepassing op voorliggend plan

Vlaardingen is een woonstad voor iedereen

Vlaardingen is in 2040 dé inclusieve woonstad in de metropoolregio. Er zijn woningen voor iedereen: bij de bouw van extra woningen en het opknappen en transformeren van bestaande woningen is ingezet op een gedifferentieerd en evenwichtig woningaanbod. In Vlaardingen zijn relatief veel sociale huurwoningen en weinig koopwoningen. Het eenzijdige woningaanbod maakt Vlaardingen minder aantrekkelijk voor mensen met midden en hoge inkomens. Daarnaast is groen belangrijk in de gemeente. Ook bij de bouw van nieuwe woningen wordt hier rekening mee gehouden, bijvoorbeeld door de aanleg van groene daken en groene gevels.



Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het transformeren van een leeg horecapand naar 8 woningen. Het plan draagt hiermee bij aan het verminderen van de grote woningbehoefte in de gemeente. Tevens draagt het plan bij aan een evenwichtiger en gedifferentieerder woningaanbod.

De Vlaardingse binnenstad leeft

De binnenstad van Vlaardingen is in 2040 hét hart van de gemeente. Het is een populaire plek bij Vlaardingers en bezoekers uit de regio. De gezellige binnenstad is multifunctioneel, er zijn veel evenementen en kleinschalige recreatie. Leegstand in de binnenstad is een uitdaging waar meerdere gemeenten mee worstelen. Het percentage leegstaande panden in binnensteden steeg landelijk in de eerste helft van 2019 aanzienlijk, waarbij middelgrote binnensteden het hardst getroffen werden. In het centrum van Vlaardingen stonden in 2020 54 winkel- en horecapanden leeg. Vanuit inwoners van Vlaardingen klinkt een duidelijke wens: het opknappen van de binnenstad moet een prioriteit worden.

Planspecifiek

Met het transformeren van een leeg horecapand naar 8 woningen wordt de leegstand in de binnenstad tegengegaan. Het plan is hiermee in lijn met deze ambitie.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

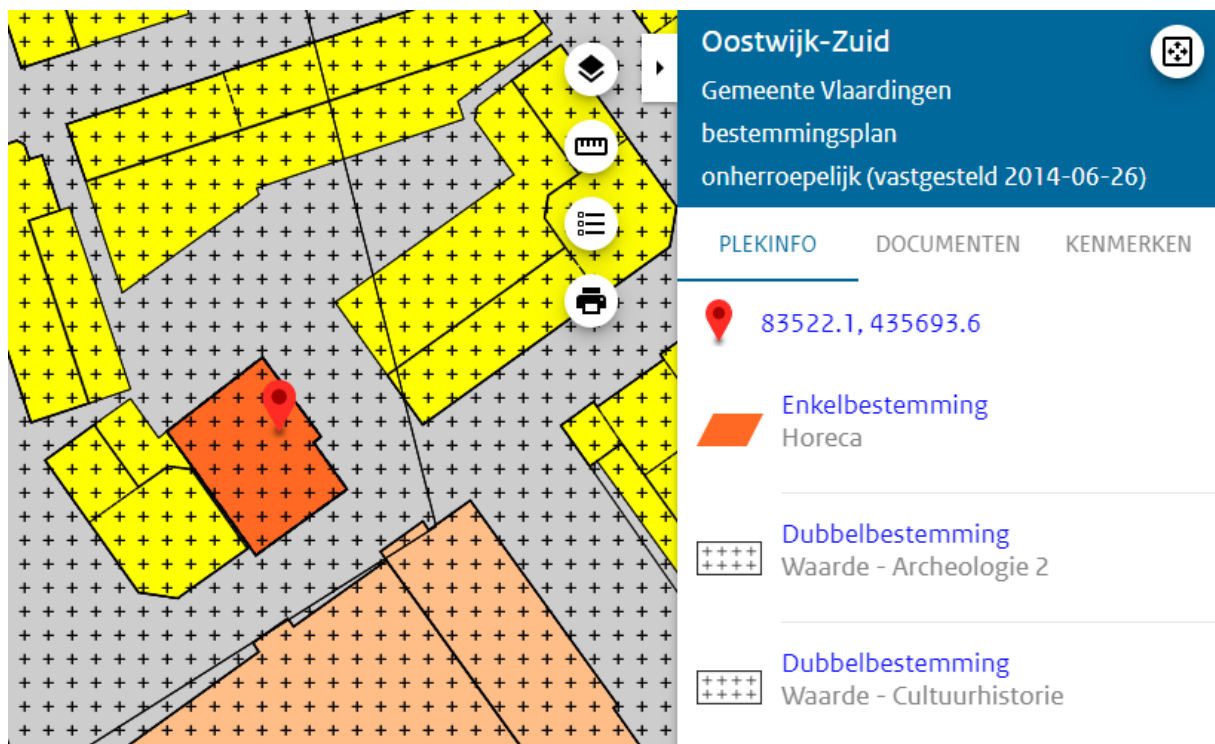
3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Oostwijk-Zuid' van de gemeente Vlaardingen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2014.

Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat de planlocatie bestemd is als 'Horeca'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.





Figuur 8. Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn geen woningen toegestaan.

De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

De voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het 'Beschermd Stadsgezicht Vlaardingen'.

Om de geplande ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend document onderbouwt de haalbaarheid van het nieuwe planologische kader om de 8 woningen mogelijk te maken.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt een afwijking van de horeca bestemming voor wonen aangevraagd. Dat houdt in dat er een minder milieubelastende functie aangevraagd wordt. De hinder voor de omgeving neemt af. Direct aansluitend aan het plangebied grenzen tevens meerdere woonbestemmingen. Alleen tegenover het plangebied aan de andere kant van de 1^e van Leyden Gaelstraat staat een pand met gemengde functie. Hierin zit een sportschool. Volgens de VNG-handreiking gelden voor sportscholen een richtafstand van 30 meter tot een milieugevoelige functie, zoals wonen. Voorliggend plan is op circa 10 meter afstand ten opzichte van de sportschool gesitueerd. Binnen de 30 meter afstand ten opzichte van de sportschool zijn eveneens andere woningen gelegen die hier reeds planologisch inpasbaar zijn geacht. Binnen de gemengde bestemming wordt eveneens de functie wonen toegestaan. De woonfunctie lijkt hiermee vanuit planologisch oogpunt reeds inpasbaar. Desalniettemin zullen de beoogde woningen voldoen aan de meest recente eisen ten aanzien van akoestiek. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat, ondanks de nabijheid van de sportschool, er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.



Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 8 woningen binnen een bestaand monumentale horecapand. Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidzone, de geluidbelasting middels een akoestisch onderzoek vast te stellen. Het plan bevindt zich aan de 1^e van Leyden Gaelstraat. Deze weg is een 30 km/ uur weg. Ook de Oosthavenkade is na de kruising met de Spoorsingel een 30 km/ uur weg evenals de Spoorsingel na de Spoorstraat. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/ uur hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder en hoeven dus niet getoetst te worden aan de geluidnormen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om de geluidbelasting van 30 km/ uur wegen te beschouwen. Daarom zijn de genoemde wegen in het akoestisch onderzoek betrokken

Verder is de planlocatie gelegen binnen de geluidzones van de Vulcaanweg, de Spoorsingel en de Oosthavenkade (tot de Prinses Julianabrug), de spoorlijn vanaf Rotterdam naar Hoek van Holland v.v. en de industrieterreinen 'Botlek-Pernis' en 'Vettenoord-Vulcaanhaven'.

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusies voor de verschillende geluidsbronnen uit het onderzoek luiden:

Wegverkeerslawaai

Vanwege de Oosthavenkade bedraagt de geluidbelasting op het plan ten hoogste 35 dB. Voor de Spoorsingel bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting 30 dB en voor de Vulcaanweg 39 dB.

Er wordt vanwege alle genoemde wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is de blootstelling aan geluid van deze wegen niet relevant en is nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen niet noodzakelijk, evenmin het aanvragen van een hogere waarde.

Railverkeerslawaai

De geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 44 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere waarde vanwege de spoorlijn.

Industrielawaai

De geluidbelasting vanwege Industrielawaai (Botlek-Pernis) bedraagt ten hoogste 53 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt met 3 dB(A) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Het advies uit het akoestisch onderzoek luidt:

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege het industrieterrein 'Botlek-Pernis' wordt overschreden en maatregelen om de geluidbelasting te verlagen op overwegende bezwaren stuiten vanwege stedenbouwkundige en financiële aard, dient een hogere waarde van 53 dB(A) te worden vastgesteld.

Voor het industrieterrein "Vettenoord-Vulcaanhaven" dient een hogere waarde van 55 dB(A) te worden vastgesteld.

Omdat het hogere waarde beleid van de gemeente Vlaardingen geen betrekking heeft op Industrielawaai, gelden er geen aanvullende voorwaarden voor het vaststellen van de hogere waarde.

In combinatie met een aanvraag hogere waarde dienen ook maatregelen bij de appartementen te worden toegepast in de vorm van voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige



gevelconstructie om ook een goed woon- en leefklimaat in de appartementen te waarborgen. Hierbij dient uitgegaan te worden van de eisen in het Bouwbesluit.

De hogere waarde vanwege industrielawaai bedraagt maximaal 55 dB(A). Hierbij dient de karakteristieke geluidwering van de appartementen ten minste aan $G_{A,k} = 20 \text{ dB(A)}$ ($55 \text{ dB(A)} - 35 \text{ dB(A)}$) voor een verblijfsgebied. Voor een verblijfsruimte geldt een 2 dB(A) lagere eis.

Op grond van het Bouwbesluit geldt een minimale eis van de geluidwering van 20 dB(A), ongeacht de vast te stellen hogere waarde. Dit betekent dat de minimale geluidweringseis van het Bouwbesluit voldoende is.

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen in de appartementen, wordt geadviseerd uit te gaan van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle geluidbronnen. De gecumuleerde geluidbelasting is 58 dB(A), waarbij industrielawaai de maatgevende geluidbron is. Dit betekent dat de $G_{A,k} 58-35 = 23 \text{ dB}$ dient te bedragen voor de verblijfsgebieden grenzend aan de voorgevel. Voor een verblijfsruimte grenzend aan de voorgevel geldt een 2 dB(A) lagere eis.

Een geluidwering van 25 dB wordt vrij eenvoudig behaald, zeker als er sprake is van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer.

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen voor onderhavig initiatief, mits wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek. Er dient een hogere waarde te worden aangevraagd bij de gemeente voor wat betreft industrielawaai.

Nestgeluid

Naast bovengenoemde geluidbronnen dient er in dit geval ook aandacht te worden besteed aan het nestgeluid en langsvarende schepen. In bijlage 2 is de Notitie nestgeluid opgenomen met daarin de rekenresultaten van het nestgeluid van Botlek-Pernis en het nestgeluid en varende schepen in de havens van Vlaardingen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege nestgeluid van het industrieterrein Botlek-Pernis ten hoogste 51 dB(A) bedraagt en vanwege de haven van Vlaardingen 52 dB(A). Er kan geconcludeerd worden dat, door de toepassing van de geluidweringsmaatregelen als gevolg van de bovengenoemde geluidbronnen, het aspect nestgeluid en varende schepen vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering oplevert voor voorliggend plan.

4.3 Ecologie

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermings-



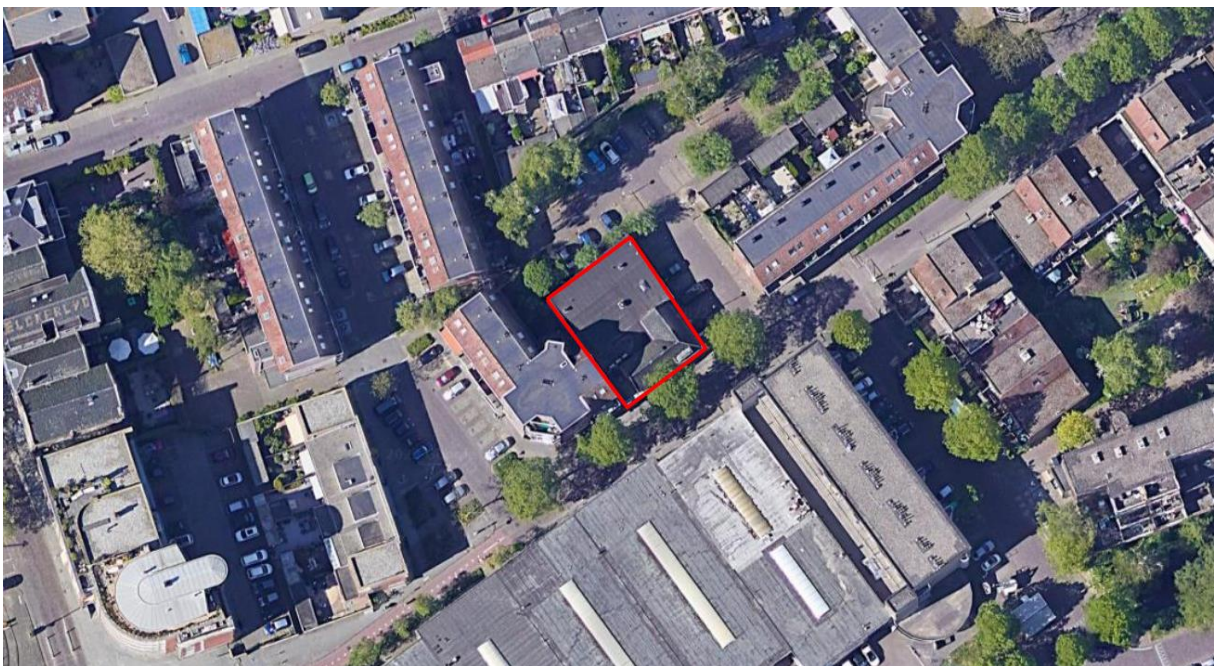
bepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.3.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan worden geen bomen gekapt, bosschages verwijderd, sloten gedempt en/of bebouwing gesloopt. De aanpassing die plaats vindt betreft aanpassing van bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing bevindt zich in sterk stedelijk gebied en in de bebouwing is ook geen ruimte of openingen voor gebouwbewonende soorten zoals onderstaande foto's duidelijk maken:



Figuur 9. Luchtfoto met globale plangrens (bron: Google Earth)





Figuur 10. Gevel bestaande situatie (bron: Google streetview)



Figuur 11. Gevel bestaande situatie (bron: Google streetview)

4.3.2 Natuurgebieden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.



In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstofdepositie kan worden berekend is de AERIUS Calculator (update januari 2023).

Planspecifiek

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is de Oude Maas. Dit gebied ligt circa 5 kilometer van het plangebied af. Er is een Aerius-berekening uitgevoerd om te bepalen of het plan als gevolg van toename van stikstofdepositie geen overschrijding van de stikstofnorm oplevert op het nabijgelegen Natura 2000 gebied, zie bijlage 3. Er is hierbij gebruik gemaakt van de berekende vervoersbewegingen zoals opgenomen in paragraaf 4.9 verkeer en parkeren. Het planvoornemen overschrijdt de norm van 0,00 mol per hectare per jaar niet.



Figuur 12. Kaart afstanden Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied (bron: Natura 2000).

Het aspect beschermde natuurgebieden, waaronder het onderdeel stikstof, vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voorliggend plan betreft een renovatie en in pandige verbouwing van het huidige horecapand. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien er vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing plaatsvindt waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het plan houdt geen aantasting van mogelijke archeologische waarden in, omdat niet dieper in de grond geroerd wordt dan voor de bestaande bebouwing is gebeurd. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen 'Beschermd Stadsgezicht Vlaardingen'. Het bestemmingsplan geeft de volgende bouwregels voor dit gebied:

a. Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- 1. de voorgevel van de gebouwen dient in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst;*
- 2. in hoeksituaties dient ook de naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst;*
- 3. onderbrekingen in de gevelwand in de vorm van stegen dienen behouden te blijven;*
- 4. de pandbreedte van de gebouwen dient ten minste 4 meter te bedragen en ten hoogste 12 meter;*
- 5. een afdekking met een kap is uitsluitend toegestaan indien in de bestaande situatie een kap aanwezig is, waarbij;
de nokrichting van de kap van gebouwen dient evenwijdig te lopen aan de zijgevel, tenzij de bestaande nokrichting al anders loopt; de bestaande kapvorm en nokrichting mogen niet worden gewijzigd; waarbij een plat dak is toegestaan indien in de bestaande situatie al een plat dak aanwezig is;*

b. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen die (mede) ten doel hebben het herstel van de oorspronkelijke waarden van de betreffende bouwwerken;

c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

Geen van de bovengenoemde regels wordt overtreden met de renovatie van het horecapand. Voorliggend plan lijkt niet in strijd met de beschrijving van het beschermd stadsgezicht. Als onderdeel



van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een beoordeling plaatsvinden door de commissie voor welstand en monumenten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Archeologie en Cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan bestaat uit de het realiseren van 8 appartementen in een oud horecapand. Hiermee wordt de functie gewijzigd naar een gebruik met hogere milieueisen. Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek luiden:

In opdracht van Plannen-Makers heeft Inventerra in de periode maart-april 2022 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie aan de 1e van Leyden Gaelstraat 17 te Vlaardingen. Op de onderzoekslocatie, met een oppervlakte van 400 m², is een voormalig café aanwezig. Het buitenterrein is bestraat.

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bouw van woningen op de locatie. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist. Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging voor een diffuse bodemverontreiniging met voornamelijk zware metalen en PAK.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de zandige bovengrond (zowel monster 105-1 als MM1) zijn lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, PAK en PCB aangetoond.*
- De kleiige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met PCB.*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 105) is een licht verhoogde concentratie zink en een matig verhoogde concentratie barium gemeten. Deze worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.



4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

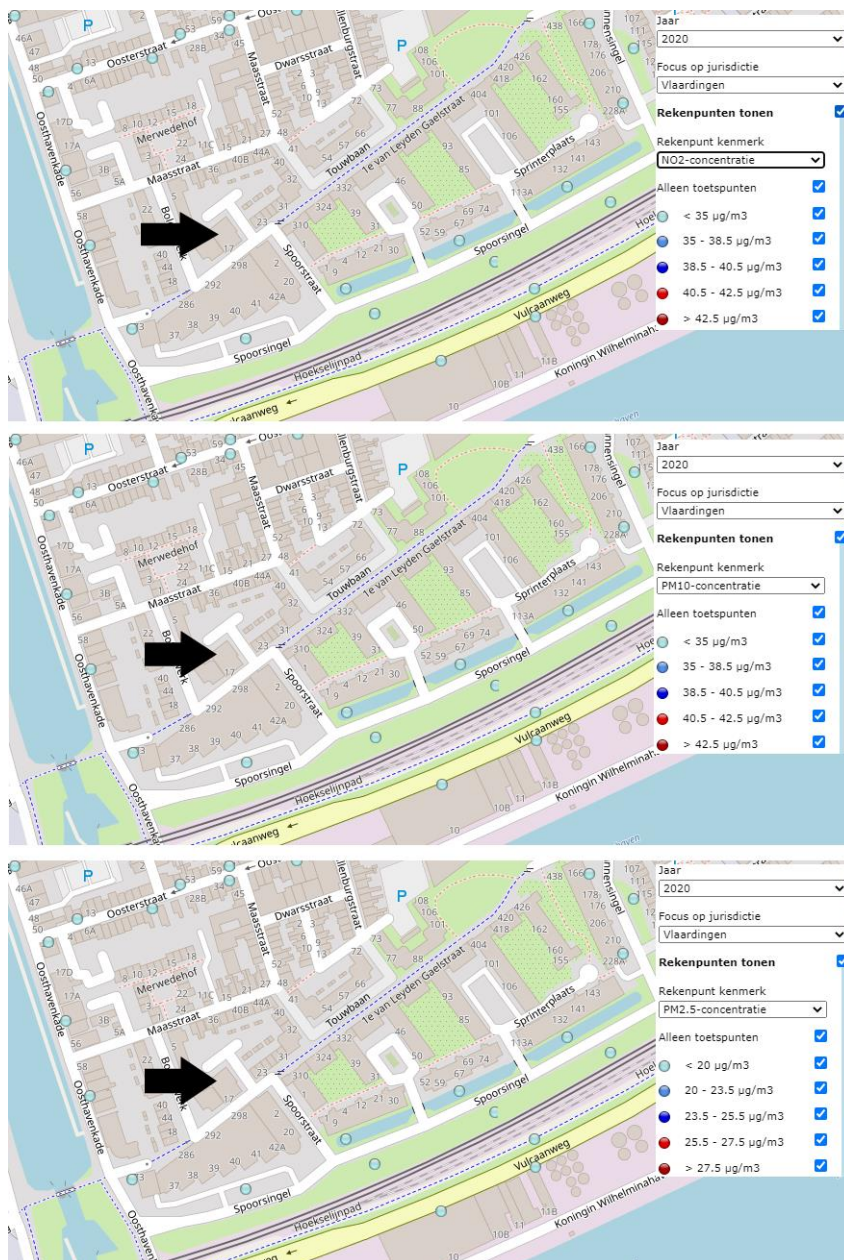
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Voorts is de huidige situatie en de toekomstige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd, zie onderstaande verbeeldingen.





Figuur 13. Luchtkwaliteit concentratie stikstof, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} in 2020, plangebied nabij zwarte pijl (bron: NSL Monitoringstool).

Tevens is voor de situatie in 2030 de luchtkwaliteit middels de navolgende afbeeldingen inzichtelijk gemaakt.





Figuur 14. Luchtkwaliteit concentratie stikstof, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} in 2030, plangebied nabij zwarte pijl. (bron: NSL Monitoringstool).

In bovenstaande afbeeldingen is te zien dat er ruim onder de grenswaarden gebleven wordt. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

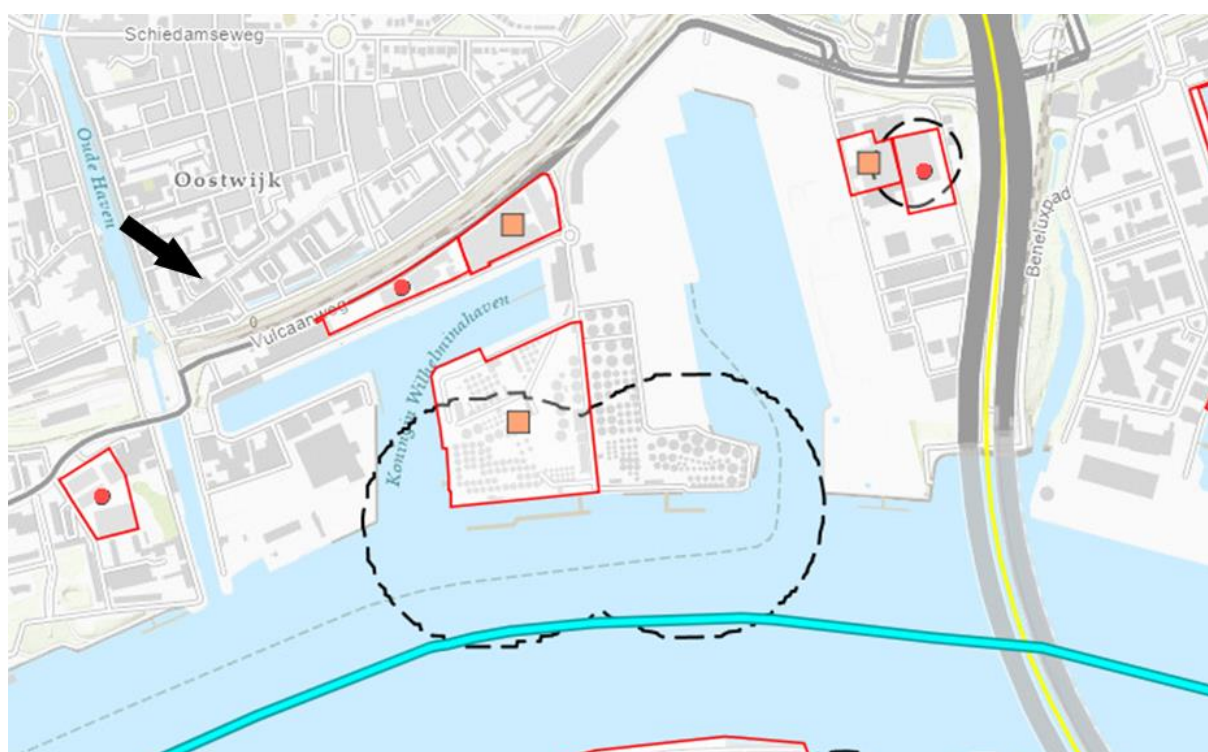
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Op de planlocatie rust momenteel een horeca bestemming. Binnen het plangebied is een hotel aanwezig met restaurant en congrescentrum. In voorliggend plan zullen woningen worden ontwikkeld binnen de bestaande bebouwing. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Navolgend wordt hier verder op ingegaan.



Figuur 15. Uitsnede risicokaart.nl, plangebied nabij zwarte pijl



Op 6 april 2022 is er door Kragten een quickscan externe veiligheid (bijlage 5) uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is:

Transport over water

De planlocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Nieuwe Maas (tot kern Pernis) waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen geen belemmering voor de planvorming, evenals de hoogte van het groepsrisico.

Transport over de weg

Op circa 3.250 meter van het plan bevindt zich de rijksweg A15 waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen geen belemmering voor de planvorming, evenals de hoogte van het groepsrisico.

Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van deze weg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Transport over het spoor

Op circa 3.200 meter is de spoorlijn Barendrecht Vork – Rotterdam Maasvlakte aanwezig, waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen geen belemmering, evenals de hoogte van het groepsrisico.

Wel ligt het plan binnen het toxisch invloedsgebied van deze weg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied ligt binnen een invloedsgebied van twee risicovolle inrichting, te weten DFDS Seaways en VOPAK Vlaardingen B.V. Gezien de omvang van het plan is het niet aannemelijk dat het aantal personen binnen het plangebied zal toenemen. Hierdoor zal het plan geen toename van de hoogte van het groepsrisico van deze inrichtingen als gevolg hebben.

Wel dienen de risico's als gevolg van inrichtingen (toxisch scenario) meegenomen te worden in een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A15, het spoor en het water, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met een toxisch scenario. Uit bovenstaande conclusies komt naar voren dat een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Op 21 april 2022 heeft Kragten een verantwoording voor de hoogte van het groepsrisico opgesteld (bijlage 6).

Bevi – DFDS Seaways

Het rampscenario bij deze inrichting betreft het vrijkomen van toxische stoffen. Binnen het invloedsgebied van DFDS Seaways is geen sprake van een toename van het aantal personen als gevolg van de planvorming. Conform de toelichting van het bestemmingsplan Stationsgebied Centrum deelgebied Galgkade is de hoogte van het groepsrisico 0,0063 maal de oriëntatiewaarde.

Bevi – VOPAK Vlaardingen B.V.

Het rampscenario bij deze inrichting betreft eveneens het vrijkomen van toxische stoffen. Binnen het invloedsgebied van VOPAK Vlaardingen B.V. is geen sprake van een toename van het aantal personen als gevolg van de planvorming. Uit de beleidsvisie blijkt verder dat het groepsrisico ongeveer 0,04 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Op grond van de eerder genoemde personen aantallen binnen het plangebied, zal de hoogte van het groepsrisico niet toenemen in de beoogde situatie.



Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagen, - wagon of container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Bestrijdbaarheid / beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende / adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

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. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de realisatie van woningen. Uitgangspunt is dat minder zelfredzame personen met behulp van aanwezige zelfredzame personen in veiligheid gebracht kunnen worden.

Mogelijkheden voor ontvluchting / schuilen

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van toxische wolk als gevolg van een incident bij een inrichting is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het de herontwikkeling van een bestaand gebouw betreft, dient aandacht geschonken te worden aan de naad- en kierdichting, zodat het gebouw zo goed als mogelijk luchtdicht is. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. In voorliggend plan zijn er voldoende vluchtmogelijkheden om haaks van de genoemde risicobronnen af te vluchten.

Het aspect externe veiligheid vormt, op basis van bovenstaande, geen belemmering voor de planontwikkeling. Er zal in het kader van de ruimtelijke procedure advies worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio.



4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022 - 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022- 2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Delfland

Sinds het Waterbeheerplan 2010-2015 organiseert Delfland het werk vanuit inhoudelijke onderwerpen: Stevige dijken, Voldoende water, Schoon water en Gezuiverd afvalwater. De onderwerpen zijn onderverdeeld thema's. Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert Delfland deze onderwerpen en thema's als leidraad. In het Waterbeheerplan 2016-2021 is bovendien aangegeven, dat deze thema's niet op zichzelf staan, maar een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem omvatten. Op 10 maart 2022 is het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP6) vastgesteld. In het WBP6 wordt met een brede blik naar de watertaken van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving.



Handreiking Watertoets

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. De actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland en via deze link: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 beschrijft hoe de gemeente Vlaardingen invulling geeft aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In dit plan vertaalt de gemeente de ambities voor de rioleringszorg naar concrete doelen, een strategie en daarvoor benodigde activiteiten. De gemeente Vlaardingen werkt samen met haar gebiedspartners aan de thema's:

- Schoon & Gezond
- Droog & Veilig
- Duurzaam & Doelmatig.

Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen

Om de riolering te ontlasten voert de gemeente fysieke maatregelen uit, maar er is ook regelgeving nodig. De gemeente stelt daarom via de Verordening afvoer hemel- en grondwater (2022) voorwaarden aan het lozen van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. De basis voor de inzet van deze verordening is gelegd in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan. Binnen het samenwerkingsverband OAS De Groote Lucht hebben de deelnemende gemeenten en het Hoogheemraadschap van Delfland een gezamenlijke visie opgesteld. Deze visie vormt de basis bij de lokale uitwerking, onder meer in deze verordening. De verordening bevat de volgende onderdelen:

- een lozingsverbod voor grondwater;
- een lozingsverbod voor hemelwater;
- een verplichting tot waterberging bij nieuwbouw.

De verplichting tot waterberging bij nieuwbouw betekent concreet dat het niet meer is toegestaan om bij nieuwbouw hemelwater te lozen op het openbaar riool, tenzij een waterbergingsvoorziening is aangebracht en in stand gehouden op particulier terrein. Deze voorziening dient een minimale inhoud te hebben van 60 liter per m² bebouwd oppervlak en moet binnen 24 tot 96 uur weer voor 90% leeg zijn om een volgende bui te kunnen opvangen.

Planspecifiek

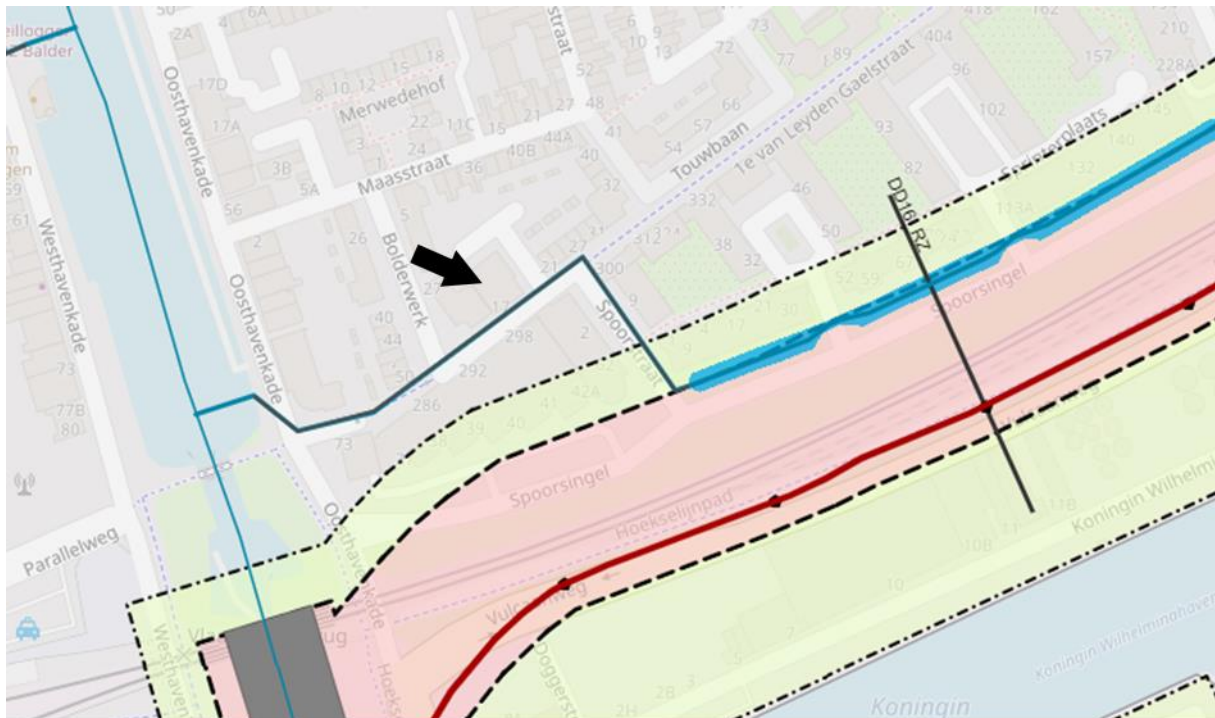
Bestaand watersysteem

Navolgend is een uitsnede van de legger van het Hoogheemraadschap opgenomen. Ten westen van het plangebied is een secundair watergang gelegen (Oude Haven). Ten zuiden van het perceel ligt de Koningin Wilhelminahaven. Onder de 1^e van Leyden Gaelstraat loopt een inlaat die deze watergangen met elkaar verbindt. Tussen de Koningin Wilhelminahaven en het perceel liggen de Delflandsedijk en een kleine primaire watergang.

Het plangebied is zelf niet in de kern-/ beschermingszone van voorgenoemde watergangen gesitueerd. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een functieverandering waarbij het horecapand zal worden getransformeerd naar 8 woningen. De watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland is doorlopen (bijlage 7). Uit de watersleutel volgt dat er een waterberging van 3,5 m³ moet worden gerealiseerd. Voor een watercompensatie onder de 5 m³ geldt echter een vrijstelling, een zogenaamd kruimelgeval. De watercompensatie van 3,5 m³ hoeft in dit geval niet daadwerkelijk te worden gerealiseerd. Er kan



daarnaast geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet van invloed is op de waterveiligheid van de waterkering.



Figuur 16. Uitsnede Legger Hoogheemraadschap Delfland, plangebied globaal aangeduid met zwarte pijl. (bron: Hoogheemraadschap Delfland).

Afvoer hemelwater en verhard oppervlak

Het waterbeleid van het Hoogheemraadschap schrijft een watercompensatie voor wanneer het verhard oppervlak toeneemt. Voorliggend plan betreft een functiewijziging, waarbij er geen toename in verhard oppervlak plaatsvindt. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie en er hoeven daarom geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt.

De gemeente Vlaardingen heeft een hemelwaterverordening. In deze verordening is opgenomen dat bij nieuwbouw een hemelwaterbergingscapaciteit noodzakelijk is van 60 l per m². In voorliggend plan is sprake van de realisatie van appartementen binnen een bestaand gebouw en geen sprake van nieuwbouw. Er volgt vanuit de hemelwaterverordening van de gemeente eveneens geen bergingsopgave.

Klimaatadaptatie

In voorliggend plan worden een aantal gevels wit uitgevoerd. Door het toepassen van witte gevels reflecteert het zonlicht beter en geeft het gebouw minder warmte af aan de omgeving. Op deze manier wordt hittestress tegen gegaan. In tegenstelling tot de gevels wordt het dak niet wit uitgevoerd om zo in lijn te blijven met het straatbeeld.

Ter plaatse van de zuidoostelijke gevel staan twee bomen. Deze bomen leveren schaduw op de gevel waardoor hittestress wordt beperkt. Door het behoud van de kleuren van de zuidoostelijke gevel kan worden voldaan aan het straatbeeld en aan de opmerkingen van bewoners over de authentieke voorgevel, zie paragraaf 5.2. Hierdoor hoeft de gevel niet in een witte kleur te worden uitgevoerd.



Afvoer vuilwater

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het (bestaande) vuilwaterriool van het plangebied. Onderstaand is de hoeveelheid afvalwater berekend dat op het gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd.

De scope van de berekening richt zich alleen op de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater. Het type riolering dat moet worden gerealiseerd ligt buiten de scope van de berekening.

Voor de berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld waterverbruik van 120 liter per persoon per dag, waarbij de piekbelasting 120 liter / 10 piekuren = 12 liter per persoon per uur bedraagt (Module Riolering voor het HBO, 2009, p. 70).

Er wordt uitgegaan van de volgende variabelen:

- De gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland is 2,13 (CBS, 2022);
- De piekbelasting is 12 liter per persoon per uur.

1. Berekening

De formule voor het berekenen van de hoeveelheid afvalwater dat door het planvoornemen wordt geloosd op de stedelijke riolering is als volgt:

$$D_T = N_{\text{appartement, personen}} * D_{\text{afvalwater}}$$

Waarin:

D_T	Totale afvalwaterproductie per uur
N_{personen}	Totale aantal personen in het gebouw: Aantal appartementen x gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland = 8 x 2,13 = 17,04 personen
$D_{\text{afvalwater}}$	Piekbelasting per persoon per uur

De geproduceerde hoeveelheid van huishoudelijk afvalwater voor de 8 appartementen is als volgt:

$$D_T = 17,04 * 12 \frac{l}{h} = 204,48 \frac{l}{h} \approx 205 \text{ dm}^3/h$$

De totale belasting van het planvoornemen tijdens piekmomenten bedraagt circa 205 dm³/h of circa 205 l/h. Het piekmoment gaat uit van een totale afvoer van huishoudelijk afvalwater. De totale afvoer verschilt vanwege menselijk gedrag van dag tot dag. Daarnaast kan het waterverbruik variëren tussen de bewoners van de appartementen. Verwacht wordt, gezien de beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater dat het stedelijk rioolstelsel het huishoudelijk afvalwater kan afvoeren.

Uitloging bouwmaterialen door regenwater

In voorliggend plan worden zo min mogelijk uitlogbare materialen toegepast.

Het plan is ter beoordeling aan het Hoogheemraadschap toegezonden. De opmerkingen vanuit het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in deze paragraaf. Het Hoogheemraadschap heeft op 7 september 2022 aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing akkoord is.

Gezien bovenstaande vormt het aspect Water geen belemmering voor onderhavig plan.



4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. In het Paraplubestemmingsplan parkeren 2019 (vastgesteld 12-11-2019) is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkeling moet worden aangesloten bij de beleidsregel Parkeernormen 2019 van de gemeente Vlaardingen geldt.

Parkeren voormalige situatie

Het laatste legale gebruik van het plangebied betreft een horecagelegenheid. De volgende parkeernorm geldt:

- Café – bar – horeca 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo

De parkeerdruk bedraagt in de voormalige situatie:

- 5 parkeerplaatsen x 3,6 (bvo = 360 m² / 100) = 18 parkeerplaatsen

Tevens is er een bedrijfswoning gevestigd. Voor deze woning wordt volledigheidshalve aangesloten bij een koopwoning van 75 m² – 100 m². De parkeernorm is 1,1. In totaal geldt daarmee een parkeerdruk van 20 parkeerplaatsen (18 + 1,1) in de bestaande situatie.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden 8 woningen tussen de 50 m² en 75 m² mogelijk gemaakt. De volgende parkeernorm geldt:

- 50 m² – 75 m² 0,9 per woning

De parkeerdruk bedraagt daarmee:

- 0,9 parkeerplaatsen x 8 = 7,2 parkeerplaatsen

In totaal geldt daarmee een parkeerdruk van 8 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.

Verrekening

Met inachtneming van de verrekening tussen de bestaande en toekomstige situatie kan geconcludeerd worden dat de parkeerdruk verminderd met 12 parkeerplaatsen (20 – 8 = 12). Met de ontwikkeling neemt de parkeerdruk in de wijk aanzienlijk af en de ontwikkeling heeft daarmee een positief effect op de leefbaarheid van de wijk.

Parkeeronderzoek

Aanvullend op bovenstaande berekening is een parkeeronderzoek uitgevoerd of de parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen niet zal leiden tot een te hoge parkeerdruk van meer dan 90%. Om dit te beoordelen is een parkeeronderzoek uitgevoerd met een viertal telmomenten, zie bijlage 8. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Er is binnen acceptabele loopafstand voldoende parkeergelegenheid te vinden op het maatgevende moment om de toekomstige parkeerbehoefte van 8 extra voertuigen te parkeren zonder dat de 90% bezettingsgraad wordt overschreden.’



Groene erfafscheiding

Aan de achterzijde van het gebouw wordt een levende groene erfafscheiding geplaatst voor een groenere uitstraling, zie figuur 17.



Figuur 17. Groene levende erfafscheiding aan de achterzijde van het gebouw (bron: Wubben.Chan Architecten)

Verkeersgeneratie

Er kan eenvoudigweg geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie door voorliggend plan zal afnemen, gezien de afname in parkeerdruk. Volledigheidshalve is hieronder de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie opgenomen. Deze verkeersgeneratie is ook relevant voor de input van de Aeriusscalculator.

- Appartement midden 3,0 – 3,8 vervoersbewegingen (afgerond 3,4)

De verkeersgeneratie komt daarmee op:

- 3,4 x 8 appartementen = 27,2 vervoersbewegingen per etmaal.

Afgerond bedraagt het aantal vervoersbewegingen 28 per etmaal.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren komen geen belemmerende voorwaarden.

4.10 Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.



Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een functiewijziging van een bestaand horecapand en een inpandige verbouwing. Er is geen sprake van nieuwbouw waardoor voorliggend plan niet hoeft te voldoen aan de BENG eisen. Op het gebied van duurzaamheid wordt er dubbelglas en isolatie aangelegd. Tevens komen er zonnepanelen op het dak van het pand.



5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

Er heeft een overleg plaats gevonden met de buurtbewoners van de 1^e van Leyden Gaelstraat 17 op 09-06-2022, over de ontwikkeling van de transformatie van het horecapand naar appartementen. Hieronder zijn de reacties van de buurtbewoners:

Adres	Reactie
Dwarssteeg 8 3134 ED Vaardingen	De eerste reactie was zeer positief. Tekeningen en impressie laten zien en deze gaf aan het een goede ontwikkeling te vinden. Op de tekeningen en impressie had hij geen bezwaar en vond het geheel goed passen in de omgeving. Pand stond al te lang leeg en dat vond dat niet kunnen in de buurt. Dus reactie positief.
1^e van Leyden Gealstraat 25 3134 LE Vaardingen	De eerste reactie was: Alles beter als de horeca. Tekeningen en impressie laten zien en de eerste indruk was dat het er mooi uitzag. Ook gaf hij aan het niet zo veel te interesseren en dat de buurt er alleen maar beter op zou kunnen worden dat er eindelijk wat mee ging gebeuren. Van leegstand knapt de buurt nooit op.
1 e van Leyden Gealstraat 294 3134 LE Vaardingen	De eerste reactie van de bewoner precies aan de overkant van het te ontwikkelen object na het zien van de tekeningen en impressies : Dit sluit heel netjes aan in de omgeving. Ook zei de man dat het er goed uitzag en blij is dat de authentieke voorgevel blijft behouden. Deze man heeft zelf een bedrijf in het begeleiden van beginnend architecten, dus heeft veel ervaring met zulke ontwikkelingen. Verder gaf hij aan dat het fijn is dat er woningruimte bij komt in de buurt.



1 e van Leyden Gealstraat 304 3134 LE Vaardingen	De eerste reactie van de bewoner schuin aan de overkant van het te ontwikkelen object na het zien van de tekeningen en impressies : Ik vind het best. Voorzijde Pand blijft voor de omgeving de zelfde uitstaling hebben en dat vond hij fijn. Verder gaf hij aan dat hij blij is dat de horeca verdwijnt uit de buurt en zei dat de horeca naar het centrum moest centeren. Bewoner heeft geen enkele opmerking na het zien van de impressies en tekeningen.
1 e van Leyden Gealstraat 31 3134 LE Vaardingen	De eerste reactie van de bewoner : fantastische ontwikkelingen. Blij dat er woning bij komen voor de mensen in Vlaardingen. Er moeten meer van zulke projecten gaan plaats vinden. Na het zien van de impressie en tekeningen vond de bewoner dat het er gewoon heel netjes uitzag en laat het maar zo als op de tekeningen.
Bolderwerk 44 3134 MB Vaardingen	De eerste reactie van de bewoners : Beter voor de buurt Bewoners gaven aan dat het pand in slechte staat is en dat dat niet positief is voor het aanzicht voor de buurt. Na het zien van de impressies en tekeningen had de bewoner er eigenlijk niet veel over te vertellen en zei dat het er wel goed uit zag. Ook zei ze dat het goed is dat er woningen in de buurt bij komen.
Spoorstraat 12 3134 TA Vaardingen	De eerste reactie van de bewoners : Het werd tijd dat er wat aan het te ontwikkelen object wat zou gaan gebeuren. Deze personen waren niet echt te spreken over de buurt en vond het dat de wijk een beetje aan het verpauperen is. Hoop hangeugd en ze zien dat de wijk voor de sociale lage klasse gaat worden en dat moeten we tegen gaan, dus deze ontwikkelingen zijn positief in de omgeving. Liever vandaag nog beginnen met de ontwikkelingen. Vind ook dat de gemeente Vlaardingen daar iets aan zou moeten doen. Na het zien van de impressies en tekeningen waren ze vol lof over het project en hadden ze er geen op of aanmerkingen op.
1 e van Leyden Gealstraat 29 3134 LE Vaardingen	De eerste reactie van de bewoners : Het kan alleen maar rust brengen in de buurt. Deze bewoners gaven aan 32 jaar geleden de eerste bewoners te zijn van de appartementen rechts naast het te ontwikkelen object. Blij verast zeiden ze dat er nu eindelijk wat mee ging gebeuren waren al gelang tijd bang voor vandalisme aan het pand. Ze gaven ook aan dat ze graag op de hoogte gehouden zouden willen worden met de ontwikkeling. Ze hebben zelf kinderen thuis wonen die op de woning markt niks kunnen vinden. Dus positief dat er woningen in de buurt bijkomen en dat het misschien wel wat zou zijn voor huisvesting voor de kinderen. Na het zien van de impressie en tekeningen vonden de bewoners het een aanwinst voor de buurt. Doe er zeker niks aan veranderen en blij over het behouden van de voorgevel. 30 jaar geleden was het een patat tent dus heeft herinnering in de buurt.



Conclusie

“We kunnen eigenlijk concluderen dat de buurtbewoners er geheel positief tegen overstaan staan. Ze zijn blij met het behoud van de authentieke voorgevel voor het aanzicht in de omgeving. Ook gaven er velen aan dat ze verheugd zijn dat er eindelijk na 4 jaar leegstand wat aan het pand gedaan gaat worden. Ook merkten we op dat de bewoners blij zijn dat de horeca verdwijnt in de buurt en dat er wat aan de woningnood gedaan wordt. Op de impressies en tekeningen hebben we geen enkele op of aanmerking kunnen vernemen. Dus het advies is daarop ook geen veranderingen doorvoeren aan de impressies en tekeningen.”

Ontwerp

Voorts heeft de ontwerpvergunning vanaf 16 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen. Het plan was digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.0622.0226pbLeGa2023-0020. Daarnaast heeft het plan in papieren vorm in het stadskantoor aan het Westnieuwland ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend op de omgevingsvergunning door het Havenbedrijf Rotterdam. In overleg is bepaald om een extra voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning op te nemen. Naar aanleiding van de afgesproken voorwaarde heeft het Havenbedrijf de zienswijze weer ingetrokken.



6 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, BP.2205.R01, 24 augustus 2022;
2. Notitie Nestgeluid, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 12 mei 2022;
3. Aeriusberekening 1^e van Leyden Gaelstraat 17, Plannen-Makers, RhkiTLNeuvzy, 15 februari 2023;
4. Verkennend bodemonderzoek, Inventerra, 22-2039-R01AvH, 28 april 2022;
5. Quicksan externe veiligheid, Kragten, 20220406-PLA009_RAO-EV 0.1, 6 april 2022;
6. Verantwoording hoogte groepsrisico, Kragten, 20220421-PLA009-NOT-VGR 1.0, 21 april 2022;
7. Watersleutel, Plannen-Makers, 191070044, 15 maart 2022.
8. Parkeeronderzoek 1e van Leyden Gaelstraat 17-19 e.o, SOAB WURX B.V., kenmerk 27480, 6 september 2023

