



Gemeente Vlaardingen

ovx 6705

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 24 juli 2020 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/(Wabo)
- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)

- van : INSPIRE Participaties B.V.
- voor : de realisatie van tijdelijke woningen, inclusief een geïntegreerd geluidsscherm (max 10 jaar)
- locatie : Het binnenterrein van Olivier van Noortlaan 120 te Vlaardingen (District U)

Werkzaamheden

Uit de ingediende stukken blijkt dat de aanvraag de realisatie van tijdelijke woningen, inclusief een geïntegreerd geluidsscherm (max 10 jaar) op het binnenterrein van Olivier van Noortlaan 120 te Vlaardingen (District U) omvat. (ovxid- 6705)

t.a.v. de activiteit planologisch strijdig gebruik

Volledigheid

Naar ons oordeel zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waarmee de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht*)

Bouwplan

Dat het bouwplan het tijdelijk plaatsen van 320 tijdelijke woningen mogelijk maakt, in 5 bouwlagen voor het vestigen van met name de doelgroepen: studenten en jongeren tot en met 27 jaar (starters) en overige 'spoedzoekers' (mensen die snel een tijdelijke huisvesting nodig hebben) op de locatie aan de Olivier van Noortlaan 120 (ter plaatse van gebouw E, in de kom van gebouw B, van het voormalig Unileverterrein), te Vlaardingen. Hiernaast is er plaats voor een maatschappelijke doelgroep, waarbij de toewijzing van 20 woningen als uitgangspunt geldt. Momenteel worden gesprekken gevoerd over de definitieve invulling van dit gedeelte van het woonprogramma, waarbij rekening is gehouden met een uitloop naar maximaal 30 woningen voor deze maatschappelijke doelgroep. Twee tijdelijke woningen worden ingericht voor technische installaties. Tijdelijke arbeidsmigranten behoren nadrukkelijk niet tot de doelgroep voor deze tijdelijke woningen.

Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren en te verbeteren wordt aan de zuidzijde van de ontwikkeling een geïntegreerd geluidsscherm gerealiseerd (tevens tijdelijk, voormaximaal 10 jaar), welke onderdeel uitmaakt van het aangevraagde bouwplan.

Bestemmingsplan

Dat op de betreffende gronden het bestemmingsplan "Leverterrein" (vastgesteld op 10 oktober 2013) van toepassing is. De gronden hebben daarin de (enkel)bestemming Bedrijf (artikel 3), de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie-2 (artikel 15) en Waterstaat-Waterkering (artikel 16).

Tevens is het Paraplubestemmingsplan Wonen, het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 en het Voorbereidingsbesluit Locatie Unilever van toepassing;

Dat de voor "Bedrijf" (met functie aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.1") aangewezen gronden bestemd zijn voor: bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' en bijbehorende voorzieningen, zoals toegangswegen, voet- en fietspaden, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en kantines. Dat de voor "Bedrijf", met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' tevens laboratoria en onderzoeksinstellingen zijn toegestaan;

Dat voor de voor "Bedrijf" aangewezen gronden de volgende bouwregels gelden: (a) gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, (b) de bouwhoogte van gebouwen, geen kantoorgebouwen zijnde, en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, (c) de bouwhoogte van kantoorgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m, (d) de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt 80% van het bouwvlak van het bouwperceel, (e) indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m, (f) in afwijking van het bepaalde onder b en c mag de bestaande bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet worden gewijzigd, (g) in aanvulling op het bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de kap vorm van gebouwen niet mag worden gewijzigd.

Dat het plaatsen van de tijdelijke units de functie "Wonen" krijgt en om die reden strijdig is met de bestemming "Bedrijf" (artikel 3) van het vigerende bestemmingsplan is;

Dat het plaatsen van een geluidscherm aan de zuidzijde van de ontwikkeling - welke vanaf het maaiveld volledig gesloten uitgevoerd en waarvan de toegankelijkheid wordt geborgd door het toepassen van een zelfsluitende deur (met dranger) en waarvan de hoogte 100 cm boven de rand van het dak van de bovenste (5^e) containerwoning bedraagt - strijdig is met de bestemming "Bedrijf" (artikel 3) van het vigerende bestemmingsplan is;

Dat het bouwplan voor het plaatsen van tijdelijke woonunits (inclusief het geluidscherm) voor de huisvesting van studenten, jongeren tot en met 27 jaar (starters), overige spoedzoekers en een maatschappelijke doelgroep in strijd is met artikel 3 van het vigerende bestemmingsplan;

T.a.v. archeologie

Dat de voor "Waarde Archeologie -2" aangewezen gronden – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;

Dat artikel 15.2 aangeeft dat op deze gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels: (a) op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid [15.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, (b) bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, (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 – worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden – gelet op het archeologische rapport – door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, (d) voor zover het bouwen ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – kan leiden tot schade aan de betrokken archeologische waarden kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning voor

het bouwen verbinden; deze voorschriften zijn gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg, (e) het bepaalde onder b t/m d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²; 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder NAP en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;

Dat ter plaatse van de containerwoningen prefab betonnen platen worden neergelegd op het huidige maaiveld (geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm). Vervolgens worden prefab funderingsbalken aangebracht, waarop de tijdelijke containerwoningen komen te staan. Met deze wijze van funderen is er geen sprake van heiwerkzaamheden en aantasting van archeologische waarden kan worden uitgesloten;

Dat er voor de ontwikkeling geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

Dat er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit werken, werkzaamheden noodzakelijk is (artikel 15.3), vanwege het feit dat er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm.

Dat het aspect archeologie de beoogde ontwikkeling tot het plaatsen van de tijdelijke woonunits niet in de weg staat.

Dat de archeologische waarden hiermede voldoende zijn gewaarborgd.

T.a.v. bodemkwaliteit

Dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening dient te worden gehouden met de bodemgesteldheid van het plangebied.

Dat in de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Dat de bodemkwaliteit op dit moment nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen zonder tuin);

Dat uit de ingediende onderzoeken is gebleken dat er sterk verhoogde concentraties met zware metalen zijn aangetoond in de bovenste meter van de bodem ter plaatse van het te bebouwen en in te richten deel van de locatie en dat er – naar aanleiding van de in beeld gebrachte eindsituatie met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Unilever in 2020 (bodemonderzoek in bijlage 7) - een grondwaterverontreiniging met VOCL (vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen) is aangetoond in de grond en/of grondwater bij deellocatie VII-e (locatie containerwoningen).

Dat nader onderzoek noodzakelijk is naar de omvang en bron van de VOCL-verontreiniging. Hierbij moet rekening worden gehouden met het plaatsen van diepe peilbuizen in verband met mogelijke zaklagen. Indien blijkt dat er sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging dan moet het nader onderzoek en een plan van aanpak voor de sanering worden voorgelegd aan de DCMR. Gevallen van ernstige bodemverontreiniging die zijn ontstaan voor 1987 moeten verder beoordeeld worden in het kader van de Wet bodembescherming. Dat indien uit het nader onderzoek blijkt dat een sanering moet worden uitgevoerd, de saneringsvariant, beschreven in de notitie van Van de Helm, d.d. 20 januari 2021, uitkomst kan bieden. In het saneringsplan moet de geplande sanering zijn beschreven en dit mag overigens ook een andere manier van saneren zijn.

Dat vooruitlopend op de resultaten van het nader onderzoek voor de worstcase situatie (sterke verontreiniging in grond en grondwater) de saneringsmaatregelen in beeld zijn gebracht en dat met de saneringsvariant, voldoende is aangetoond dat sanering indien nodig kan worden uitgevoerd.

Dat het nader (sanerings) onderzoek als voorschrift wordt opgenomen.

Dat een uitwerking van de in de notitie van Van de Helm, d.d. 20 januari 2021 beschreven saneringsmaatregel of een gelijkwaardige saneringsaanpak als voorschrift wordt opgenomen.

Dat wordt geconcludeerd dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormt voor het plaatsen van de containerwoningen, mits aan de genoemde, aan de vergunning verbonden voorschriften (het saneringsonderzoek en de saneringsmaatregel) wordt voldaan.

Dat hiermee voor de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de sanering en het project uitvoerbaar is.

T.a.v. de Wet geluidhinder

Dat de Wet geluidhinder (Whg) voor geluidsgevoelige bestemmingen bescherming biedt tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden o.a. woningen beschermd;

Dat er bij deze tijdelijke woonfunctie geen sprake is van een geluidgevoelige functie, zodat de Wet geluidhinder en daarop gebaseerd beleid voor de plaatsing van de tijdelijke woonunits niet van toepassing is;

Dat het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening wel akoestisch is beoordeeld om de geluidwering van de gevel(s) van de tijdelijke woonunits te bepalen;

Dat het akoestisch binnen niveau in de tijdelijke (container) woningen maximaal 45 dB(A) bedraagt en dit gezien kan worden als een goede ruimtelijke ordening waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

Dat het akoestisch binnen niveau ten gevolge van de geluidsbelasting inzichtelijk is gemaakt en dat het akoestisch binnen niveau van (max) 45 dB(A) met de in deze vergunning opgenomen voorschriften behaald kan worden;

Dat als voorschrift wordt opgenomen dat de geluidwering wordt verbeterd - en hiermee het goede woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en verbeterd - door het plaatsen van een geluidscherm aan de zuidzijde van de ontwikkeling. Dit geluidscherm wordt vanaf het maaiveld volledig gesloten uitgevoerd en de toegankelijkheid wordt geborgd door het toepassen van een zelfsluitende deur (met dranger). De hoogte van het scherm bedraagt 100 cm boven de rand van het dak van de bovenste (5^e) containerwoning.

Dat als voorschrift wordt opgenomen dat het woon- en leefklimaat wordt verbeterd door het plaatsen van schermen op de randen van de daken van de zuidelijk gelegen - als technische serviceruimten ingerichte - containers.

Dat als voorschrift wordt opgenomen dat de geluidwering wordt verbeterd - en hiermee het goede woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en verbeterd - door het toepassen van zware, geluidsabsorberende gordijnen in alle containerunits (zowel de woningen, als technische serviceruimten).

Dat als voorschrift wordt opgenomen dat de geluidwering wordt verbeterd - en hiermee het goede woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en verbeterd –door het toepassen van een mechanische installatie (met natuurlijke toevoer, welke handmatig volledig af te sluiten is) voor elke tijdelijke woonunit;

Dat wordt geconcludeerd dat hiermee een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt en het geluidaspect geen belemmering vormt voor het plaatsen van de containerwoningen, mits aan de genoemde aan de vergunning verbonden voorschriften wordt voldaan.

T.a.v. Externe Veiligheid

Dat bij ruimtelijke plannen ten aanzien van externe veiligheid gekeken wordt naar de aspecten: (1) bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor externe veiligheid, (2) vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Dat in het kader van externe veiligheid het plaatsgebonden risico (pr) en het groepsrisico (gr) is beschouwd.

Bedrijven:

Dat uit de professionele risicokaart beschikbare gegevens blijkt dat er geen sprake is van een pr-contour van risicovolle inrichtingen (zowel op Vlaardingse terreinen als aan de overzijde van de Nieuwe Maas) die tot over het projectgebied reikt.

Dat, omdat het projectgebied binnen de invloed gebieden van Aliphos Vlaardingen Arkema Rotterdam BV/Cerexagri, DFDS Seaways en Shell Nederland Raffinaderij BV is gelegen en ten oosten van het projectgebied de risicovolle inrichting Deltahout te vinden is (de bedrijfsactiviteiten van Deltahout zijn inmiddels beëindigd, op die locatie is woningbouw voorzien), een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Dat gelet op het voormalige gebruik (bedrijf), het groepsrisico overdag niet zal toenemen. Omdat het gebruik wijzigt naar wonen zal er een geringe toename van het aantal personen tijdens de nachtperiode zijn, maar dat dit geen relevante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende inrichtingen.

Transport:

Dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas ten zuiden van het projectgebied - gelet op de minimale afstand tussen het projectgebied en de Nieuwe Maas (ruim 200 meter) en gelet op de aard en omvang en tijdelijke invulling - de ontwikkeling geen gevolgen zal hebben voor de hoogte van het groepsrisico. Wel is vanwege de ligging een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Dat de aardgastransportleiding en het gasregelstation (ten noordwesten van het projectgebied) met de herontwikkeling van het Unileverterrein zullen verdwijnen, maar gedurende de aanwezigheid van de tijdelijke woningen operationeel zullen blijven. Het projectgebied ligt op ruim 100 meter afstand en hiermee niet binnen de veiligheidszone van het gasregelstation. De gasleiding kent geen plaatsgebonden risicocontour. Gezien de afstand tot de gasleiding en de aard en omvang van de ontwikkeling zal deze geen gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico en zullen er geen relevante risico's optreden.

Dat het projectgebied gelegen is binnen het invloed gebied van verschillende risicorelevante inrichtingen en van de Nieuwe Maas, dat om die reden een verantwoording van het groepsrisico nodig is, dat zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid hierbij een rol spelen, dat het plan uitgaat van kleine woningen waarbij er geen sprake zal zijn van grote groepen mensen met een beperkte zelfredzaamheid, dat gelet op de doelgroep het aantal kinderen beperkt zal zijn. Het groepsrisico

zal dus ten opzichte van de recente beëindigde situatie overdag niet toenemen en in de nacht slechts beperkt.

Dat de Veiligheidsregio Rotterdam in haar advies van 13 januari 2020 heeft aangegeven het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas als maatgevende bron beschouwd. VRR adviseert (1) om in geval van een calamiteit bij de containerwoningen of op de Nieuwe Waterweg op te kunnen treden als hulpdiensten, is het van belang dat het gebied (tweezijdig) bereikbaar is voor hulpdiensten en dat er voldoende bluswater aanwezig is (2) zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". De informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Dat bij de herontwikkeling van het Unileverterrein zal worden gezorgd dat het complex met containerwoningen te allen tijde goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en dat voldoende bluswater beschikbaar is. Ook zullen de toekomstige bewoners worden geïnformeerd hoe te handelen bij een eventuele calamiteit.

Dat naar aanleiding van het advies van de VRR als voorschrift wordt opgenomen het ventilatierooster van het ventilatiesysteem van elke containerunit (mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer) in het geval van een incident met gevaarlijke stoffen handmatig volledig kan worden afgesloten.

Dat wordt geconcludeerd dat hiermee een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt (dat de risicosituatie ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht) en het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor het plaatsen van de containerwoningen, mits aan de genoemde aan de vergunning verbonden voorschriften wordt voldaan.

T.a.v. Ecologie

Dat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan onderzocht dient te worden of de Wet natuurbescherming en het provinciale beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Dat ten aanzien van de Gebiedsbescherming effecten op beschermde natuurgebieden worden uitgesloten; het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuur- of groengebied of NNN, is gelegen op circa 3 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Oude Maas', ligt op meer dan 10 km van de dichtstbijzijnde verzuring gevoelige Habitats (op deze afstand zullen de containerwoningen – in de aanleg en gebruiksfase – geen bijdrage leveren aan de stikstofdepositie).

Dat ten aanzien van de Soortenbescherming een QuickScan is uitgevoerd in het kader van de herontwikkeling van het Unileverterrein. Uit de QuickScan blijkt dat vleermuizen en broedvogels zonder jaarrond beschermd nest ter plaatse van gebouw E aanwezig kunnen zijn. Voor vleermuizen is nader onderzoek nodig. Voor de broedvogels geldt dat vernietiging en/of verstoring kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (dit loopt globaal vanaf half maart t/m half augustus) uit te voeren. Dat voor het gehele Unileverterrein nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen is uitgevoerd en dat hieruit blijkt dat ter plaatse van gebouw E geen verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en dat het projectgebied geen functie als essentieel leefgebied voor vleermuizen heeft.

Dat daarmee geconcludeerd kan worden dat de sloop van het bestaande gebouw en plaatsing van de containerwoningen geen effect heeft op de gunstige instandhouding van beschermde soorten, met inachtneming van het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (dit loopt globaal vanaf half maart t/m half augustus).

T.a.v. de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

Dat de voor "Waterstaat – Waterkering" aangewezen gronden – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede zijn bestemd voor de waterkering.

Dat artikel 16.2 aangeeft dat op deze gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels: (a) op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 9 m, (b) 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Dat ten noorden van het projectgebied een primaire waterkering loopt, de zogeheten Delflandsedijk en dat de beoogde locatie voor de tijdelijke woningen is gelegen binnen de bijbehorende beschermingszone. Binnen de beschermingszone, die zich buitendijks uitstrekt tot de Nieuwe Maas, mag alleen worden gegraven en/of gebouwd met een keurontheffing van het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het plaatsen van de containerwoningen wordt een watervergunning aangevraagd. Met de waterbeheerder dient te worden afgestemd welke randvoorwaarden in acht dienen te worden genomen;

Dat de aanvraag en het verkrijgen van de watervergunning als voorschrift in de vergunning wordt opgenomen.

Dat dit aspect met het verkrijgen van de watervergunning / keurontheffing het plaatsen van de tijdelijke woonunits (inclusief het geluidsscherm) niet in de weg staat

T.a.v. stedenbouw

Dat het plan stedenbouwkundig is getoetst;

Dat het plan – vanwege het tijdelijke karakter - stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht;

T.a.v. parkeren

Dat op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgesteld op 30 januari 2020, geldt dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

Dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is en dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving;

Dat op grond van dit gemeentelijke parkeerbeleid het projectgebied binnen het normgebied 'woonwijken' valt en dat voor zelfstandige kamerverhuur een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning geldt;

Dat aangezien de tijdelijke woonunits zijn voorzien binnen 400 meter van het station Vlaardingen Centrum, er een reductie van 10% mag worden toegepast op het benodigde aantal parkeerplaatsen en er – uitgaande van 320 woningen – een parkeerbehoefte is van 173 parkeerplaatsen, maar dat gezien de doelgroepen voor de tijdelijke woningen de daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen naar verwachting lager is;

Dat in de huidige situatie het aantal gemarkeerde parkeerplaatsen op het Unileverterrein (345

In behandeling bij de heer R. de Boer

telefoonnummer

Team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

010-248 4000

parkeerplaatsen) veel groter dan is dan 173 en dat bij de ontwikkeling van District-U wordt gekozen voor gebouwde parkeervoorzieningen. Tijdens de realisatie zullen in alle fases en tijdelijke situaties voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte;

Dat gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat met deze ontwikkeling ruim wordt voldaan aan de vastgestelde parkeerbalans en daarmee aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Mogelijkheid tot afwijken

Dat binnenplans afwijken niet mogelijk is;

Dat artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) aangeeft dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

3º: in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Motivatie om af te wijken

Dat ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd; de ruimtelijke onderbouwing bevat een analyse op beleid, archeologische waarden, milieuaspecten, technische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;

Dat deze ruimtelijke onderbouwing (RHO adviseurs B.V. Projectnummer 401022.20200048, d.d. 25-05-2021) onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;

Dat de gemeente de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verantwoord acht;

Dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Dat door het plaatsen van 320 tijdelijke woonunits op het terrein van District U voorzien wordt in de behoefte aan flexibele woonconcepten. Het voorziet tijdelijk en vooruitlopend op de grote ontwikkeling op het District U terrein in de grote woningbehoefte en hiermee aan het coalitieakkoord 2019-2022;

Dat de ontwikkeling in lijn is met de door het college vastgestelde raadsmemo Flexwonen (21 juli 2020) en hiermee voorziet in de structurele en specifieke behoefte aan flexwonen.

Dat het bouwplan derhalve in aanmerking komt voor een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo;

Conclusie RO

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit planologisch strijdig gebruik zijn er geen redenen om de tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar te weigeren. Wel bestaat de noodzaak om voorschriften voor dit onderdeel aan de beschikking te verbinden.

De voorschriften betreffende de onderwerpen:

- Geluid (zie t.a.v. Wet Geluidhinder)
- Bodem (zie t.a.v. Bodemkwaliteit)
- Externe Veiligheid (zie t.a.v. Externe Veiligheid)
- Water (zie t.a.v. de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering)
- Riolering (overige voorschriften / voorwaarden)

t.a.v. de activiteit bouwen:

Volledigheid

Naar ons oordeel zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waarmee de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht*)

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de beoordelingscriteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Aan deze criteria wordt voldaan gezien het onderstaande. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Leverterrein" en heeft hierin de bestemming "Bedrijf". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. (*Grondslag: artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan* "")

Bouwverordening Vlaardingen

Bodem

zie onder activiteit Planologisch strijdig gebruik.

Toets aan redelijke eisen van welstand

Het betreft hier een tijdelijk bouwwerk voor maximaal 10 jaar en behoeft niet aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (niveau nieuwbouw/tijdelijk bouwwerk). Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. Aanvullende gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel van tevoren aan Bouw- en Woningtoezicht ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens zijn goedgekeurd door Bouw- en Woningtoezicht.
2. Geluid (zie ook t.a.v. Wet Geluidhinder):
 - De binnenwaarde van de containers met woonfunctie bedraagt maximaal 45 dB(A).
 - Een geïntegreerd geluidscherm aan de zuidzijde van de ontwikkeling, welke voldoet aan de bij de aanvraag ingediende tekening(en). Dit geïntegreerde geluidscherm wordt vanaf het maaiveld volledig gesloten uitgevoerd en de toegankelijkheid wordt geborgd door het toepassen van een zelfsluitende deur (met dranger). De hoogte van het scherm bedraagt 100 cm boven de rand van het dak van de bovenste (5^e) containerwoning.

- Geïntegreerde schermen op de randen van de daken van de – zuidelijk gelegen en als technische serviceruimten ingerichte – containerunits.
- Toepassen van zware, geluidsabsorberende gordijnen in alle containerunits.
- Toepassen van een mechanische ventilatie met natuurlijke toevoer, welke volledig handmatig af te sluiten is.
- De meest geluid belaste containers (aan de zuidzijde) worden – conform de ingediende tekeningen – ingericht als technische serviceruimten.
- *Voor geluid uitgaan van de norm van het bouwbesluit voor tijdelijke bouwwerken. Voor nieuwbouwwoningen geldt volgens artikel 3.7 uit het Bouwbesluit een grenswaarde van 30 dB(A) voor het installatiegeluid. Voor tijdelijke bouwwerken geldt volgens artikel 3.11 uit het Bouwbesluit een 10 dB minder strenge eis, dus een grenswaarde van **40 dB(A)**.*
- *Voor trillinghinder aansluiten bij de SBR richtlijn Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen’, Deel B, Hinder voor personen in gebouwen’. De SBR richtlijn heeft geen norm voor tijdelijke bouwwerken. Het voorstel is de streefwaarden voor de gebouwfunctie ‘onderwijs en kantoor’ overnemen, die minder streng zijn dan de streefwaarden voor de gebouwfunctie ‘wonen’.*

3. Bodem (zie ook t.a.v. bodemkwaliteit)

- Nader (sanerings)onderzoek naar de omvang en bron VOCl – verontreiniging.
- Uitwerking van de – in de notitie van van de Helm, d.d. 20 januari 2021 – beschreven saneringsmaatregel of een gelijkwaardige saneringsaanpak.

4. Externe Veiligheid (zie ook t.a.v. Externe Veiligheid)

- De ventilatierooster van het ventilatiesysteem van elke containerunit (mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer) moeten in het geval van een incident met gevaarlijke stoffen volledig kunnen worden afgesloten.

5. Water (zie ook t.a.v. de dubbelstemming Waterstaat – Waterkering)

Voor werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het plaatsen van de containerwoningen dient een watervergunning te worden aangevraagd en verkregen. Met de waterbeheerder dient te worden afgestemd welke randvoorwaarden in acht dienen te worden genomen;

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de *constructie*:

Tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en houtconstructies:

Hoofddraagconstructie, fundering, kolommen, liggers

Prefab trappen/bordessen, balkon- of galerijplaten,.

Sondeerrapport met funderingsadvies;

Volledige berekening betreffende wateraccumulatie aangaande het stalen dak.

Voor wat betreft de *brandveiligheid*:

Op 5 januari 2021 heeft de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond positief op dit plan gereageerd waarbij de volgende voorwaarden worden gesteld:

begripsbepalingen;
tijdelijk bouwwerk;
bouwwerk dat bedoeld is om voor een periode van ten hoogste tien jaar op een bepaalde plaats aanwezig te zijn na deze periode zal het bouwwerk dan moeten worden verwijderd of opnieuw moeten worden getoetst op niveau nieuwbouw;

Van de brandkranen op het terrein dient een rapportage te worden overlegd waaruit blijkt dat deze voldoende capaciteit en druk leveren om adequaat te kunnen functioneren om de droge blusleidingen te kunnen vullen 500 l per minuut bij het in gebruik zijn van twee afnamepunten van de droge blusleiding. de maximale vul tijd van de droge blusleiding mag niet meer dan 2 minuten bedragen de droge blusleiding dient te voldoen aan de NEN 1594.

Risicogericht advies:

het risicogerichte advies is ingedeeld volgens het kenmerkenschema zoals opgenomen in de uitgave "basis voor brandveiligheid". Inhoudelijk wordt geadviseerd vanuit de expertise van onze dienst waarbij onder andere onze geleerde lessen bij incidenten worden meegenomen.

Gebouwenmerken:

Stalen gestapelde containers.

Menskenmerken:

Mogelijk minder zelfredzamen mensen aanwezig.

Om de zelfredzaamheid van de bewoners te verhogen adviseren wij om de woonunits te voorzien van draagbare blustoestellen;

Om toezicht te houden op het brandveilig gebruik van het bouwwerk adviseren wij om huismeester aan te stellen die toezicht kan houden op de Hoofdstuk 7 van het bouwbesluit voorschriften inzake het brandveilig gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen.

Mocht u nog vragen hebben over de bereikbaarheid en Bluswatervoorziening dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. van den Berg op telefoonnummer 06 - 20 16 20 68 of per e-mail Marloes.vandenBerg@vr-rr.nl.

- indien bouwmaterialen of bouwdelen voorzien zijn van een kwaliteitsverklaring die is afgegeven door een deskundig onafhankelijk instituut dat is aangewezen door de minister, is dit een voldoende bewijs dat dit bouw materiaal of bouwdeel voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Bouwmaterialen of bouwdelen waarvoor geen kwaliteitsverklaring is afgegeven mogen niet worden verwerkt voordat deze zijn goedgekeurd.

Overige voorschriften:

De ontwikkelaar stelt een rioleringsplan op en laat dit goedkeuren door de rioolbeheerder van de gemeente. Uit het rioleringsplan moet ook blijken dat het hemelwater niet wordt afgevoerd via het riool, maar dat het lokaal wordt opgelost. Goedkeuring dient te hebben plaatsgevonden voordat er met de uitvoering van het bouwplan wordt gestart.

- u wordt verzocht 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de volgende personen voor:
- het gezamenlijk schouwen van de openbare bestrating (i.v.m. eventueel zwaar transport), de heer R. van der Vossen, tel: 010 – 248 4000;

- de aanwezigheid van bestaande kabels, leidingen, rioleringen e.d., de heer K. Hofman, tel: 010
- 248 4000.

Conclusie bouwen

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit bouwen zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel bestaat de noodzaak om voorschriften voor dit onderdeel aan de beschikking te verbinden en gelden er indieningsvereisten.

Ter inzage legging

Ingevolge artikel 3.10, lid 1, onder a van Wabo en op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is een procedure gevolgd, waarbij de ontwerpbeschikking met de overige stukken vanaf 25 juni 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage is gelegd, gedurende welke termijn door iedereen zienswijzen bij burgemeester en wethouders konden worden geuit;

Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend die in de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen inhoudelijk zijn beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing bij het besluit. De zienswijzen vormen echter geen aanleiding de vergunning te heroverwegen d.w.z. het besluit zelf wijzigt niet.

Besluit

Gelet op het bovenstaande en met inachtneming van Bijlage 1 en 2 verlenen wij u, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo, een omgevingsvergunning voor de activiteit Strijdig gebruik en de activiteit Bouwen. De omgevingsvergunning is tijdelijk van aard en geldt voor een maximum van 10 jaren. Na deze periode wordt de situatie in de oorspronkelijke aard teruggebracht.

een en ander onder het stellen van de in de overwegingen aangegeven nadere voorschriften en onder het stellen van de in de overwegingen aangegeven indieningsvereisten.

Vlaardingen, 26 oktober 2021

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



E. Zeegers

Teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht.

Documentenlijst behorend bij dit deel van de vergunning

aanvraagformulier: Tijdelijke woningbouw tbv starters en jongeren.

Tekeningen, rapporten en andere bescheiden:

DO-0 01 Situatie bestaand
DO-0 02 Situatie Nieuw
DO-0 11 Situatie bestaand
VDO- 1.00_Beganegrond_L0
DO-1 01 1^e verdieping
DO-1 02 2^e verdieping
DO-1 03 3^e verdieping
DO-1 04 4^e verdieping
DO-1 05 Dak
2021-05-26_DO-2.03_Kopgevels_A1
DO-201 Buitengevels
DO-202 Binnengevels
DO-301 Doorsnede A
en BDO-4 02
Plattegrond Unit DO-
401 Unit overzicht
DO-400 Details
Technische omschrijving
201210_ 0-950 Bouwbesluit-Distrikt-U
02P015884-adv-01 28-09-2020
Ruimtelijke onderbouwing 22-04-2021
Bijlage 1 bij RO Quickscan geluid
Bijlage 2 Bodemonderzoek_2018
Bijlage 3 AERIUS berekening AANGEPAST
Bijlage 6 bij RO 22-04-2021
Bijlage 7 Bodemonderzoek 2020 NIEUW
Bijlage 8 bij RO Saneringsmaatregelen
Nader onderzoek vleermuizen NIEUW
Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage: Algemene aandachtspunten

Aanvang werkzaamheden

Tenminste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient Bouw- en Woningtoezicht in kennis te worden gesteld. U kunt hiervoor contact opnemen met het team BWT van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, email bouwtoezicht@vlaardingen.nl

Samenhang constructieve bescheiden

Voor een duidelijke samenhang van de in te dienen constructieve bescheiden moet de indiening en afstemming van alle constructiegegevens en bescheiden geschieden door één particulier of bedrijf. Deze particulier of dat bedrijf vervult daarmee de taak van coördinerend constructeur. De coördinerend constructeur moet vóór indiening van de bescheiden bij de gemeente daarvan zelf de juistheid, de volledigheid en de samenhang hebben vastgesteld en deze als zodanig hebben bekrachtigd. De coördinerend constructeur is contactpersoon voor de constructieve aangelegenheden die met de bouwactiviteit te maken hebben.

Uitvoeren conform vergunning

De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.

In behandeling bij de heer R. de Boer

telefoonnummer

Team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

010-248 4000

Stukken aanwezig op bouwterrein

Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
- b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.

Afvoer vrijgekomen grond en bouw- en sloopafval

U wordt er op geattendeerd, dat bij de bouw vrijkomende en overtollige grond alsmede bouw- en sloopafval, puin etc. uitsluitend met inachtneming van de milieuwetgeving van de bouwplaats mag worden afgevoerd.

Gebruik openbaar gebied

Indien bij het inrichten van het bouwterrein gebruik wordt gemaakt van het openbare gebied t.b.v. bijvoorbeeld opslag containers, schaftgelegenheden e.d. dient op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening met de daarin van toepassing zijnde voorwaarden apart vergunning te worden aangevraagd bij het team Toezicht & Handhaving, de heer R.H. van Wezel (010- 248 4000).

Precariobelasting

Krachtens de Verordening Precariobelasting Vlaardingen van de gemeente Vlaardingen kunnen rechten worden geheven voor het hebben van voorwerpen boven, op of in voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond.

Kabels en leidingen

Indien op het in eigendom zijnde en/of in erfpacht uitgegeven terrein bestaande kabels en/of leidingen vanwege het te bouwen bouwwerk moeten worden verwijderd of omgelegd dient de vergunninghouder contact op te nemen met de desbetreffende kabel- en leidingbeheerder van de gemeente. De daaruit voortvloeiende kosten van verwijdering en/of omlegging komen voor rekening van de vergunninghouder. Tevens dient de vergunninghouder een Klic-melding te doen voordat er met de werkzaamheden wordt aangevangen.

Geen opslag onder kroonprojectie bomen

Er mag tijdens de bouw geen opslag van grond en of bouwmaterialen plaatsvinden onder de kroonprojectie van bomen, om schadelijke verdichting van de grond te voorkomen.

Uitzetten

Het team Informatiemanagement van de afdeling Informatie & Facilitaire Voorzieningen zal éénmalig uitzettingen verrichten t.b.v. sonderingen, bouw en erfgrens. Tevens zal Informatiemanagement zorgdragen voor het plaatsen van een hoogtemerk. Indien deze punten verstoord of kwijt raken zal deze sector op basis van uurtarief de punten opnieuw plaatsen. Twee weken voor het uitzetten dient u contact op te nemen met het team Informatiemanagement tel: 010-248 400.