



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4029

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 21 december 2016 ingekomen aanvraag voor een
omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
- van : Boele & Van Eesteren B.V.
t.a.v. heer F. Gortemaker
Postbus 3077
2280 GB RIJSWIJK
- voor : het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van
44 appartementen en de daarbij behorende inrichting (zoals
groen, water en parkeren)
- locatie : Willem de Zwijgerlaan thv nr. 250

overwegende,

t.a.v. het bestemmingsplan

dat het bouwplan het realiseren van 44 appartementen en de daarbij behorende inrichting
(zoals groen, water en parkeren) aan de Willem de Zwijgerlaan te Vlaardingen betreft;

dat op de betreffende gronden het bestemmingsplan "Holy- Zuidwest" van toepassing is. De
gronden hebben daarin de bestemming "Sport" (artikel 13) en "Waarde Archeologie – 3"
(artikel 22);

dat de voor "Sport" aangewezen gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van
sportactiviteiten, sportvelden, een kantine en daarbij behorende voorzieningen zoals wegen
en paden, parkeer- en groenvoorzieningen;

dat de voor "Waarde Archeologie -3" aangewezen gronden bestemd zijn voor gronden met
middelhoge archeologische verwachting en met hoge archeologische verwachting en tevens
bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;

dat het realiseren van 44 appartementen en de daarbij behorende inrichting de bestemming
"Wonen" krijgt en daarom strijdig met de bestemming Sport (artikel 13) van het vigerende
bestemmingsplan is;

dat artikel 22 lid 3 onder a aangeeft dat voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken
uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten behoeve van
de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting
aanwezige archeologische waarden;

dat het bouwplan voor het realiseren van 44 appartementen en de daarbij horende inrichting in strijd is met de artikelen 13 en 22 van het vigerende bestemmingsplan;

t.a.v. archeologie

dat de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als “Waarde – Archeologie – 3” bestemd zijn voor gronden met middelhoge archeologische verwachting en met hoge archeologische verwachten en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en vrijstelling van archeologische waarden;

dat artikel 22.3 aangeeft dat voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken op deze bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezig of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

dat er een strijdigheid is met het vigerende bestemmingsplan met de bestemming “Waarde – Archeologie – 3”;

dat om de herontwikkeling van Holy Résidence, de realisatie van 44 appartementen met bijbehorende voorzieningen, mogelijk te maken meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd zijn (archeologisch onderzoek IDDS Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek dmv boringen, Park Drieënhuysen, Vlaardingen, september 2014, rapportnummer 1685/ Aanvullend archeologisch onderzoek IDDS Archeologie, inventariserend veldonderzoek dmv proefsleuven; Evaluatie en selectierapport Park Drieënhuysen Vlaardingen, juli 2015, projectnummer 44750115-65383/ Aanvullend archeologisch onderzoek IDDS Archeologie, archeologische opgraving, evaluatie en selectierapport Park Drieënhuysen, Vlaardingen, Gemeente Vlaardingen, mei 2016, projectnr 46450815);

dat met deze onderzoeken de fysische geografie in het onderzoeksgebied voldoende in kaart is gebracht. Tevens zijn waardevolle archeologische vondsten en sporen gedocumenteerd en veiliggesteld, waarbij in het projectgebied naar verwachting geen kenniswinst meer te behalen is;

dat ten behoeve van de realisatie van 44 appartementen en bijbehorende voorzieningen geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden;

dat dit betekent dat het aspect archeologie de realisatie van 44 appartementen en de daarbij behorende inrichting niet in de weg staat;

t.a.v. stedenbouw

dat het plan stedenbouwkundig is getoetst;

dat voor de ontwikkeling van Parc Drieën Huysen een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is opgesteld. In dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen staan concrete, ruimtelijk relevante afspraken vastgelegd ten aanzien van de totale herstructurering. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen maakt het daarmee mogelijk om elke fase van de ontwikkeling in samenhang met elkaar en in relatie tot het totaal te kunnen bezien;

dat met de 2^e fase van Parc Drieën-Huysen Vlaardingen een volgende stap wordt gezet in de transformatie van een voormalige sportveld naar een invulling met woningen;

dat de beoogde nieuwbouw tussen de Holysingel en de Willem de Zwijgerlaan ter plaatse van het voormalige korfbalterrein van KVV aan de zijde van de Holysingel hoogbouw (9-10 lagen) krijgt, maar deze in de vorm van torens zullen worden gerealiseerd (dus niet langgerekt in de richting van de Holysingel). Dit met als doel om (diagonale) zichtlijnen te krijgen tussen de hoofdstructuur en de achterliggende lagere woonvelden. De in deze fase (fase 2) te realiseren twee woongebouwen aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan zullen in 7 lagen worden gerealiseerd met daartussen plintbebouwing ten behoeve van het parkeren van auto's. De afstand tussen de voetprint van de nieuwe en huidige woningen zal bij het toepassen van een hoogte van 7 bouwlagenlagen minimaal 40 meter bedragen;

dat de betreffende appartementengebouwen voldoen aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen;

dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht;

ten aanzien van 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 met de realisatie van 44 appartementen een nieuwe geluidsgevoelige bestemming aan de orde is. In verband hiermee is op 3 november 2016 het rapport "Akoestisch onderzoek V01, Parc Drieënhuysen in Vlaardingen" opgesteld. De conclusie van het onderzoek is dat bij de appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt overschreden, door de geluidhinder afkomstig van de Holysingel. Voor de realisatie van de 44 appartementen moet daarom een hogere grenswaarde van 52 dB worden verleend door de gemeente Vlaardingen;

dat het besluit hogere waarden tegelijkertijd met dit besluit afwijken omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan zal worden verleend;

ten aanzien van parkeren

dat op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgesteld in 2008, geldt dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor woningen in het dure segment geldt een kengetal van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. De voorziene ontwikkeling leidt tot de bouw van 44 wooneenheden, op grond van de geldende gemeentelijke parkeernorm (uitgaande dat alle woningen behoren tot het dure segment) 88 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd;

dat in eerder gedane verkeersnotitie voor fase 1 en 2 de parkeerbalans aangeeft dat in fase 2 in totaal nog 45 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd;

dat in het appartementencomplex 44 stallingsplaatsen voorzien zijn;

dat binnen het projectgebied daarom nog één parkeerplaats moet worden aangelegd;

dat aan de noordzijde van het complex (nabij de ontsluiting naar de Willem de Zwijgerlaan) nog twee parkeerkofters worden gerealiseerd. Deze parkeerkofters beschikken tezamen over tien parkeerplekken;

gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat ruim voldaan wordt aan de vastgestelde parkeerbalans en daarmee ook 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:

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

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 gezien de beperkte risico's en algemene te treffen maatregelen, acht de gemeente de risico's voor het plangebied aanvaardbaar en kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verantwoord plaatsvinden;

dat door het realiseren van 44 levensloopbestendige woningen kwalitatieve nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een bijdrage levert aan één van de doelstellingen van het Actieplan Wonen;

dat daarnaast dit plan anticipeert op het provinciaal beleid in het kader van binnenstedelijk wonen;

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;

ter inzageliggend:

dat dit ontwerpbesluit op basis van artikel 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) samen met de ruimtelijke onderbouwing met ingang van 11 mei 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat binnen deze termijn door een ieder tegen dit ontwerpbesluit mondeling of schriftelijk zienswijzen konden worden ingediend;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt;

dat tijdens de terinzagelegging een reactie is binnengekomen. Deze bleek te berusten op een misverstand over de locatie van het plan. Het indienen van deze reactie heeft niet geleid tot andere inzichten. De indiener van de reactie is schriftelijk op de hoogte gebracht van de bouwlocatie;

dat de ingediende zienswijze geen aanleiding vormt om af te zien van het voornemen af te wijken van het bestemmingsplan;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de Regeling omgevingsrecht, de Bouwverordening Vlaardingen 2010 en het Bouwbesluit;

b e s l u i t e n:

aan geadresseerde:

vergunning te verlenen, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo, t.b.v. het realiseren van 44 appartementen en de daarbij behorende inrichting op de locatie Willem de Zwijgerlaan thv nr. 250.

Vlaardingen, 18 juli 2017

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten
teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

Rechtsmiddelen

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen deze beschikking een gemotiveerd beroep schriftelijk in te dienen bij de Arrondissementsrechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam en wel binnen zes weken met ingang van de dag volgend op de verzenddatum van dit besluit.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- a. een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen de ontwerpvergunning kenbaar heeft gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig een zienswijze bij het college van Burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
- c. een belanghebbende ten aanzien van wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpvergunning zijn aangebracht.

Ingevolge artikel 6.1 van de Wabo treedt de beschikking in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam kan een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening. In het geval het verzoek wordt gedaan binnen de termijn van terinzagelgging, dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Voor het doen van een verzoek om voorlopige voorziening

gelden dezelfde vereisten, inclusief de verplichting tot het betalen van griffierecht, als voor het instellen van beroep. Daarnaast dient een kopie van het beroepschrift te worden meegezonden.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr:/vld/
Intern nr OVX : ovxid-4029

Intern nr. bwt : 89912
Dossiernr. : 6116

Aan: Hoofd Stedelijke Ontwikkeling
van de gemeente Vlaardingen,

Indienen bij: Gemeente Vlaardingen
Stedelijke Ontwikkeling
Teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

In te vullen door de aanvrager:

De werkzaamheden bestaande uit het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van 44 appartementen op de locatie Willem de Zwijgerlaan thv nr. 250.

zijn gereedgekomen op (datum): _____

Ondertekening:

Opdrachtgever bouwproject:

Eventuele gemachtigde:

Plaats _____

Plaats _____

Datum _____

Datum _____

N.B. Indien een handtekening namens een rechtspersoon is gezet, a.u.b. de naam van de ondertekenaar (in blokletters) en zijn hoedanigheid bij die rechtspersoon vermelden (bijv. J. Jansen, voorzitter schoolbestuur).

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Inzake de omgevingsvergunning Holy Résidence Vlaardingen

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Vlaardingen.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Holy-Zuidwest betreft het bouwen van twee appartementengebouwen met elk 22 appartementen en de bijbehorende herinrichting van het omliggende terrein.

Procedure

Op de voorbereiding van het hogere waardenbesluit is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit heeft van 10 mei 2017 tot 21 juni 2017 ter visie gelegen tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. In de Wet geluidhinder, en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, zijn normen opgenomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. De regelgeving gaat daarbij uit van ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare waarden. Een geluidbelasting onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt zonder meer als aanvaardbaar geacht, terwijl een geluidbelasting boven de maximale hogere waarden niet is toegestaan. Indien de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. In bepaalde situaties kunnen er echter geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen er hogere waarden worden toegestaan tot aan de maximale hogere waarde. Daarbij moet in ieder geval worden voldaan aan de eisen die gelden ten aanzien van de binnenniveaus in verblijfsruimten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied bevindt zich binnen de zone van de Holysingel. Binnen zones langs wegen is de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor woningen 48 dB. Voor nieuwe woningen langs een

bestaande weg bedraagt de maximale hogere waarde 63 dB. De maximaal toelaatbare binnenwaarde in een verblijfsruimte van een woning bedraagt 33 dB.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt buiten de zone van enige spoorweg.

Industrielawaaï

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van het industrieterrein Botlek-Pernis.

Op 19 februari 1998 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor het industrieterrein Botlek-Pernis het saneringsprogramma vastgesteld.

Door de Minister van VROM is op basis van dit saneringsprogramma op 5 juli 2000 een besluit genomen over de maximaal toelaatbare geluidniveaus bij de rondom het industrieterrein gelegen woonkernen.

Voor nieuwe woningen binnen de zone van een industrieterrein is de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor woningen 50 dB(A). Voor nieuwbouw in de zone van een industrieterrein is de maximale hogere waarde 55 dB(A). De maximaal toelaatbare binnenwaarde in een verblijfsruimte van een woning bedraagt 35 dB(A).

Luchtvaartlawaaï

Het bouwplan bevindt zich buiten de geluidzone van Rotterdam The Hague Airport.

Cumulatie

Indien de woningen zich binnen de zones van meerdere geluidbronnen bevinden, moet onderzoek worden verricht naar de gecumuleerde geluidbelasting. De Wet geluidhinder stelt ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting echter geen grenswaarden.

Gemeentelijk toetsingskader

Op 29 september 2016 heeft de raad van Vlaardingen op basis van de Wet geluidhinder het Beleid hogere waarden Vlaardingen 2016 vastgesteld. Het Beleid hogere waarden beschrijft de voorwaarden die de gemeente stelt aan het bouwen op geluidbelaste locaties. Met dit beleid beoogt de gemeente Vlaardingen het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat voor geluidgevoelige bestemmingen op geluidbelaste locaties.

Akoestisch onderzoek

De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woningen zijn weergegeven in het rapport 'Akoestisch onderzoek V1.0, Parc Drieënhuysen in Vlaardingen' (kenmerk 3136 LP - xx WO 001 03.11.2016 V1.0) van 8 november 2016 van het geluidBuro. Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en het Beleid hogere waarden Vlaardingen 2016.

Motivering besluit

Wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Holysingel

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Holysingel de geluidbelasting op de oostgevel van veertien woningen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB overschrijdt. Voor vier van deze woningen wordt tevens de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de zuidgevel overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting is 52 dB.

Het verlagen van de rijsnelheid is vanwege de aard van de weg (stroomfunctie) niet wenselijk. Het toepassen van stil asfalt is niet onderzocht, omdat het een project van beperkte omvang betreft. Hierdoor is deze maatregel niet kosteneffectief. Het plaatsen van een geluidscherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt (barrièrewerking) niet wenselijk. Geluidwerende maatregelen aan de gevels van de woningen blijven derhalve noodzakelijk. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt evenwel niet overschreden, zodat een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Industrielawaai ten gevolge van Botlek-Pernis

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van Botlek-Pernis ter plaatse van het plangebied ruim onder de 50dB(A) ligt, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidluwe gevel en/of geluidluwe buitenruimte

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle geluidbelaste woningen over een geluidluwe gevel beschikken. Voor alle woningen geldt bovendien dat de balkons aan de geluidluwe zijde liggen. Echter, niet alle woningen kunnen beschikken over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Voor dertien woningen geldt dat alle slaapkamers aan de geluidbelaste zijde liggen. De slaapkamers in de appartementen in het noordelijke gebouw hebben ook een geluidluwe (zuid)gevel. Door de te openen geveldelen in deze zuidgevel te situeren, wordt bereikt dat deze appartementen toch de ramen 's nachts kunnen openen, zonder al te veel geluidoverlast. Voor de appartementen in het zuidelijke gebouw geldt dit niet, omdat ook de zuidgevel geluidbelast is. Hierdoor wordt niet voldaan aan het hogere waardenbeleid. Deze kamers zullen zodanig worden geïsoleerd dat in elk geval wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde. Door het toepassen van suskasten en/of balansventilatie zal worden bewerkstelligd dat ook met gesloten ramen een acceptabel binnenklimaat aanwezig is.

Cumulatie van geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximaal berekende gecumuleerde geluidbelasting 57 dB bedraagt. Deze geldt voor het zuidelijke gebouw bij de meest zuidelijke appartementen. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat als 'druk' gekarakteriseerd. De grenswaarde voor een onaanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting is bepaald op 70 dB. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan het gestelde in het beleid.

Besluit

Gelet op het rapport 'Akoestisch onderzoek V1.0, Parc Drieënhuysen in Vlaardingen'. rapportnr. 3136 LP - xx WO 001 03.11.2016 V1.0 van 8 november 2016 van het geluidBuro en de artikelen artikel 83, lid 2 en artikel 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Vlaardingen voor de omgevingsvergunning de volgende hogere waarden voor wegverkeerslawaaï vast te stellen:

Bestemming: Woningen	Geluidbron	Hogere waarde
Aantal		
8 oostgevel	Holysingel	49 dB
1 oostgevel	Holysingel	50 dB
1 oostgevel	Holysingel	51 dB
4 oostgevel	Holysingel	52 dB
4 zuidgevel	Holysingel	50 dB

Overige regels en wetten

Het onderhavige besluit betreft een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bouwplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

mr. B. van der Lecq-Meijssen
bureauhoofd ruimte en leefomgeving

h.