

Weverskade B.V.
De heer M. Knoester
Oostgaag 49
3155 CE Maasland

Postbus 55
3140 AB Maassluis

T 14 - 010
E gemeente@maassluis.nl
I www.maassluis.nl

uw brief van	7 april 2021	datum	16 december 2021
uw kenmerk		ons kenmerk	2021omg083
contactpersoon	Team Vergunningen	docnr.	UIT-21-41586 zaaknr. Z-21-26769
onderwerp	Omgevingsvergunning, Zuidbuurt 13 en 17 te Maassluis.	doorkiesnummer	14-010
		bijlage(n)	diversen

Geachte heer Knoester,

Hierbij delen wij u mede dat op uw d.d. 7 april 2021 bij het college ingekomen verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit(-en):

Activiteit(-en)

Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening

Bouwen

Werkzaamheden

Nieuwbouw ontwikkellocatie en omzetten

2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen

Nieuwbouw ontwikkellocatie en omzetten

2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen

op de locatie Zuidbuurt 13 en 17 te Maassluis gunstig is geschikt.

De desbetreffende omgevingsvergunning doen wij u hierbij toekomen.

Het aanslagbiljet van de legeskosten, welke u op grond van de Legesverordening bent verschuldigd, zal u separaat worden toegezonden.

Wij wijzen u erop, dat belanghebbenden als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid hebben om tegen dit besluit binnen zes weken, na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de rechtbank sector Bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Tegelijk met dit beroepschrift kan de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed dat vereist.

Dit betekent, dat de vergunning pas in werking treedt op de dag nadat de beroepstermijn is geëindigd. Tot die tijd is het niet toegestaan werkzaamheden gerelateerd aan de vergunning uit te voeren.



U kunt ook digitaal beroep instellen bij bovengenoemde rechtbank via “<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>”. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site kunt u kennis nemen van de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maassluis,
Namens dezen,
Teammanager team Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Mevrouw M.M.R. van den Heuvel

n.b. Dit document is in zijn geheel digitaal ondertekend. De kenmerken van deze digitale ondertekening kunt u vinden op de laatste pagina van dit PDF bestand

Omgevingsvergunning Zuidbuurt 13 en 17 te Maassluis.

Burgemeester en wethouders der gemeente Maassluis;

beschikkende op een op 7 april 2021 ingekomen verzoek, aangevraagd door Weverskade B.V. gevestigd Oostgaag 49 te Maasland om een omgevingsvergunning tot het realiseren van een nieuwbouw ontwikkellocatie en het omzetten van 2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen gelegen aan Zuidbuurt 13-17 te Maassluis, kadastraal bekend: gemeente Maassluis sectie K nummer 162;

overwegende, dat de aanvraag ter advisering is voorgelegd aan de Welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land;

dat de Welstandscommissie, gelet op de Welstandsnota Maassluis 2012, van mening is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

dat het college zich heeft kunnen vinden in het oordeel van de Welstandscommissie;

dat dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

dat de aanvraag omgevingsvergunning aan de bepalingen van art. 2.10 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is getoetst;

dat de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt te voldoen aan bovengenoemde bepalingen;

dat de volgende activiteit(-en) geen weigeringsgrond bevatten:

Activiteit(-en)

handelen in strijd regels ruimtelijke ordening
bouwen

dat het vigerend bestemmingsplan, "Aalkeetpolder", aan het perceel de bestemming "Agrarische doeleinden" geeft en het plan hier niet mee in overeenstemming is;

dat de aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het bestemmingsplan "parapluherziening parkeernormen" en het plan hiermee in overeenstemming is;

dat hiermee een weigeringsgrond aanwezig is waarop vergunning voor de activiteit(-en):

Activiteit(-en)

handelen in strijd regels ruimtelijke ordening
bouwen

afwijking van het bestemmingsplan, "Aalkeetpolder", ingevolge het bepaalde in art. 2.10 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan worden geweigerd;

dat voor de activiteit "planologische afwijking" afwijking van het bestemmingsplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

dat de gemeenteraad op 30 november 2021 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

dat ons college op grond van het bepaalde in art. 2.12 lid 1 a 3 jo. 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gemeenteraad ten behoeve van de verwezelijking van een project van gemeentelijk belang ontheffing kan verlenen van het vigerende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

dat de gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing onlosmakelijk is verbonden met het besluit;

in het kader van het vooroverleg als bedoeld in art. 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is een reactie van de wettelijke overlegpartners, Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland ontvangen. De reacties van de wettelijke overlegpartners zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

dat uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing niet blijkt van overwegende ruimtelijke bezwaren;

dat de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken vanaf 10 september 2021 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de terinzagelegging een zienswijze kenbaar is gemaakt;

dat deze zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van de vergunning;

gelet op het bepaalde in de wet Algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluiten:

I Aan Weverskade B.V. voornoemd, behoudens rechten van derden, omgevingsvergunning voor de activiteit(-en)

Activiteit(-en)

Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening

Bouwen

Werkzaamheden

Nieuwbouw ontwikkellocatie en omzetten

2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen

Nieuwbouw ontwikkellocatie en omzetten

2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen

te verlenen voor het realiseren van een nieuwbouw ontwikkellocatie en het omzetten van 2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen gelegen aan Zuidbuurt 13 en 17 te Maassluis;

- II Op het projectgebied de voorwaarden en uitgangspunten, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing d.d. 25 augustus 2021, in samenhang met de bijbehorende bijlages van toepassing te verklaren;
- III Aan deze vergunning de volgende voorschriften te verbinden:
1. Indien mogelijk zal voor het ontsluiten van het perceel voor personeelsleden een ontsluitingsroute naar de Broekpolderweg worden aangelegd.
 2. Het bouwwerk moet voldoen aan de in artikel 2.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde technische voorschriften, genoemd in de algemene maatregel van bestuur, zijnde het Bouwbesluit en alle daaraan verbonden ministeriële regelingen, NEN-normen en kwaliteitsverklaringen.
 3. De in artikel 4.7 van het Besluit omgevingsrecht aan te leveren gegevens en bescheiden, moeten, tenminste 3 weken voor aanvang werkzaamheden worden aangeleverd bij het Team Vergunningen van de gemeente Maassluis; in deze voorwaarde wordt bedoeld op onder meer de volgende gegevens en bescheiden:
 - tekeningen en statische berekeningen van de constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf;
 - de EPC, thermische eigenschappen van de toegepaste uitwendige scheidingsconstructies en de beperking van de luchtdoorlatendheid, als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit;
 4. Tenminste 2 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden moet hiervan mededeling worden gedaan aan het Team Vergunningen van de gemeente Maassluis, telefoon 14-010 (afdeling 1.6 Bouwbesluit).
 5. Het bouwafval en/of sloopafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden conform het gestelde in hoofdstuk 4 Regeling Bouwbesluit (afdeling 8.2 Bouwbesluit)
 6. Voordat aangesloten wordt op het openbare riool en tevens van het gereedkomen van rioolaansluitingen moet het team projecten (telefoon 14-010) van de gemeente Maassluis in kennis worden gesteld (afdeling 6.14 Bouwbesluit).
 7. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, moet het einde van die werkzaamheden aan het Team Vergunningen van de gemeente Maassluis worden gemeld; bij in gebreke blijven hiervan is het niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, telefoon 14-010 (afdeling 1.6 Bouwbesluit).
 8. De hiernavolgende voorschriften van het Hoogheemraadschap van Delfland dienen te worden uitgevoerd:
 - Er dient minimaal 447 m2 oppervlakte aan water te worden gegraven.
 9. De hiernavolgende brandpreventieve voorschriften dienen te worden uitgevoerd en opgevolgd:
 - Lely Zuidbuurt:
 - De brandveiligheidsvoorziening uit rapport R820059aaA4 d.d.18-12-2020 dienen voor aanvang van de bouw te worden uitgewerkt op de bouwkundige plattegrondtekeningen;
 - de tijdsduur met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie van het NEN 6060 compartiment dient gelijk te zijn aan de WBDBO (de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) van de wanden 80 minuten;
 - bouwbesluit artikel 6.20.lid 5:
vanaf de 1e verdieping de ruimtes A9 kan slechts in een richting worden gevlucht het aantal aan die enkele vluchtroute gelegen verblijfsruimten bedraagt meer dan twee. de buiten die spreekkamers en het gelegen ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede aan die vluchtroute grenzende verblijfsruimten en ruimten met een verhoogd brandrisico dienen dan ook te worden voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535;
 - bouwbesluit artikel 7.12.lid1:
de vluchtdeuren dienen te zijn voorzien van één sluiting conform NEN-EN 179;

- bouwbesluit artikel 6.30. lid1:
binnen 40 meter vanaf de toegang tot het terrein dient een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van tenminste 90m³/ aanwezig te zijn;
- bouwbesluit artikel 7.12.lid1:
de bouwwerken dienen te worden voorzien van brandslanghaspels;
- Lely Academy:
- bouwbesluit artikel 6.20 lid 1:
de gebruiksfunctie bijeenkomstfunctie heeft, op grond van het feit dat de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie groter is dan 1000m² conform bijlage 1
van het besluit een brandmeldinstallatie die voldoet aan een goedgekeurd programma van eisen. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als gedeeltelijke bewaking;
- bouwbesluit artikel 6.20 lid 1:
het gebouw dient te worden voorzien van vluchtroute aanduiding.
een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet bij een te bouwen bouwwerk aan NEN 3011 of bij een bestaand bouwwerk aan NEN 6088, en aan de zichtbaarheidseisen, bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838.

Vastgestelde bouwkosten: € 8.300.000,00

Bijlagen behorend bij de omgevingsvergunning:

Omschrijving

Alle door ons gewaarmerkte bijbehorende stukken.

- V Ter nadere informatie:
1. Naast bovengenoemde voorwaarden willen wij u, voor de goede orde, wijzen op de privaatrechtelijke aspecten op grond van boek 5, van het Burgerlijk Wetboek. De titel van dit boek is: 'Zakelijke rechten' en regelt onder andere het hierna genoemde:
 - eigendom van onroerende zaken;
 - bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven;
 - mandeligheid (gemeenschappelijk bezit);
 - erfdienstbaarheden.
 2. Tevens wijzen wij u op het feit dat op grond van artikel 2.1.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders de weg of een weggedeelte te gebruiken anders dan overeenkomstig de bestemming daarvan. Dit houdt ondermeer in dat bouwketen, bouwmaterialen e.d. niet zondermeer op de openbare weg geplaatst en opgeslagen mogen worden.

3. Voor een correcte uitvoering is het noodzakelijk, dat u zowel de architect als de aannemer(s) van bovengenoemde in kennis stelt.
4. De bij bouwwerkzaamheden vrijkomende grond kan niet onbeperkt worden hergebruikt. Hergebruik dient in overleg met de gemeente Maassluis te geschieden. Hiertoe kunt u contact opnemen met het team Milieu (telefoon 14-010). Eventueel aanvulmateriaal dient schoon en gecertificeerd te zijn.

Maassluis, 16 december 2021

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maassluis,
Namens dezen,
Teammanager team Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Mevrouw M.M.R. van den Heuvel