

MaesHuys B.V.
t.a.v. de heer D. van Eijmeren
Kluishof 1
3155 GG Maasland

Postbus 55
3140 AB Maassluis

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

uw brief van	8 februari 2021	datum	9 augustus 2022
uw kenmerk		ons kenmerk	2021omg027
contactpersoon	Team Vergunningen	docnr.	UIT-21-41619 zaaknr. Z-21-26710
onderwerp	Omgevingsvergunning, Marelstraat 25 t/m 29B te Maassluis.	doorkiesnummer	14-010
		bijlage(n)	diversen

Geachte heer Van Eijmeren,

Hierbij delen wij u mede dat op uw d.d. 8 februari 2021 bij het college ingekomen verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit(-en):

Activiteit(-en)

Bouwen
Het gebruiken van gronden in strijd
met het bestemmingsplan

Werkzaamheden

Realiseren 9 appartementen
Het mogelijk maken van 9 appartementen

op de locatie Marelstraat 25 t/m 29B te Maassluis gunstig is beschikt.

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

Omgevingsvergunning Marelstraat 25 t/m 29B te Maassluis.

Burgemeester en wethouders der gemeente Maassluis;

beschikkende op een op 8 februari 2021 ingekomen verzoek, aangevraagd door MaesHuys B.V. gevestigd Kluishof 1 te Maasland om een omgevingsvergunning tot het realiseren van 9 appartementen gelegen aan Marelstraat 25 t/m 29B te Maassluis, kadastraal bekend: gemeente Maassluis sectie D nummers 8024/8025/11733;

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)

Bouwen

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

dat het vigerend bestemmingsplan, "Rozenlaan e.o.", aan het perceel de bestemming "Bedrijf" geeft en het plan hier niet mee in overeenstemming is;

dat de aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het bestemmingsplan "parapluherziening parkeernormen" en het bestemmingsplan "overbewoning";

dat het plan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan "parapluherziening parkeernormen";

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

Activiteit(-en)

Bouwen

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

afwijking van het bestemmingsplan, "Rozenlaan e.o." en bestemmingsplan "parapluherziening parkeernormen", ingevolge het bepaalde in art. 2.10 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan worden geweigerd;

dat voor de activiteit "Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan" afwijking van het bestemmingsplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

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 overlegpartner, Het Hoogheemraadschap van Delfland, ontvangen. De reactie van de wettelijke overlegpartner is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

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

dat het te realiseren plan gelegen is binnen een zone met een hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van 53 dB(A); dat uit het bij dit besluit behorende akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidswaarde onder de maximaal toegestane waarde blijft;

dat op grond van artikel 110a Wet Geluidhinder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting;

dat een hogere grenswaarde alleen kan worden vastgesteld indien maatregelen om wel aan de voorkeursgrens te voldoen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;

dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen inzake de overdracht van geluid of aan de bron niet doelmatig zijn danwel op overwegende bezwaren stuit;

dat de geluidsbelasting dusdanig beperkt is dat met een standaardgevel de binnenwaarden (33dB) kan worden gegarandeerd waardoor er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting;

dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn tot het vaststellen van een hogere grenswaarde (zie hiervoor besluit hogere grenswaarde);

dat het ontwerpbesluit hogere grenswaarde voor een periode van 6 weken vanaf 4 februari 2022 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken vanaf 4 februari 2022 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de terinzagelegging zienswijzen kenbaar zijn gemaakt en deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de vergunning;

dat de gemeenteraad op 14 juni 2022 een definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

dat het college heeft besloten op 5 juli 2022 de hogere grenswaarde te verlenen;

dat het college heeft besloten op 5 juli 2022 ontheffing van het parkeerbeleid 2012 te verlenen;

gelet op het bepaalde in de wet Algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluiten:

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

Activiteit(-en)

Bouwen

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Werkzaamheden

Realiseren 9 appartementen

Het mogelijk maken van 9 appartementen

te verlenen voor het realiseren van 9 appartementen gelegen aan Marelstraat 25 t/m 29B te Maassluis;

II Op het projectgebied de voorwaarden en uitgangspunten, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 november 2021, in samenhang met de bijbehorende bijlagen van toepassing te verklaren;

III Het bij dit besluit behorende besluit hogere grenswaarden d.d. 5 juli 2022 in samenhang met de bijbehorende bijlagen van toepassing te verklaren;

IV Aan deze vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

1. Voor het parkeren op de parkeerterreinen aan de Lange Boonestraat en het Marelplein dient een ontheffing bij de gemeente te worden aangevraagd t.b.v. 4 parkeerplaatsen;
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;
 - gegevens en bescheiden omtrent de toegepaste installaties die ten dienste van het gebruik van het bouwwerk worden aangebracht;
 - detailtekeningen van gezichtsbepalende onderdelen van het bouwwerk;
 - de EPC, thermische eigenschappen van de toegepaste uitwendige scheidingsconstructies en de beperking van de luchtdoorlatendheid, als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit;
 - de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies, de geluidsabsorptie van gemeenschappelijke verkeersruimten, gangen en trappenhuizen ingeval het bouwwerk een woonfunctie heeft en de nagalmtijd van verblijfsruimten ingeval het bouwwerk een onderwijsfunctie heeft;
 - de ventilatievoorzieningen van ruimten, voorzieningen betreffende de afvoer van verbrandingsgassen en aanvoer van verbrandingslucht;
 - de brandveiligheid en rookproductie van toegepaste materialen;
 - de noodstroomvoorziening- en verlichting;
 - het leidingplan en aansluitpunten van gas-, elektra- en waterleiding;

- aansluitpunten van drinkwater- en warmwatervoorziening;
 - de inbraakwerendheid, bedoeld in afdeling 2.15 van het Bouwbesluit, van bereikbare gevelelementen;
 - de ruimte waar gewerkt wordt met brandbare, brandbevorderende, bij brand gevaar opleverende of voor de gezondheid gevaarlijke stoffen als genoemd in de Regeling Bouwbesluit, of waar deze stoffen worden opgeslagen;
 - de berging;
 - de stallingruimte voor fietsen;
 - de detaillering van trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken);
 - bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats;
 - tekening terreininrichting met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen.
4. alvorens met de werkzaamheden wordt aangevangen moeten de definitieve rooilijnen door, of vanwege, de gemeente zijn aangegeven; hiertoe moet tenminste 10 werkdagen van tevoren contact worden opgenomen met het team projecten van de gemeente Maassluis, telefoon 14-010 (afdeling 1.6 Bouwbesluit).
5. 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).
6. 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)
7. voordat aangesloten wordt op het openbare riool en tevens van het gereedkomen van rioolaansluitingen moet het Team Projecten, tel. 14-010 in kennis worden gesteld (afdeling 6.14 Bouwbesluit).
8. 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).
9. Voor het stuk gemeentegrond waar op gebouwd wordt kunt u contact opnemen met de afdeling grondzaken middels tel 14-010.

Vastgestelde bouwkosten: € 750.000,00

Bijlagen behorend bij de omgevingsvergunning:

Omschrijving	bestandsnaam	datum
Energiezuinigheid en milieu	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1620831651705_2021-2602_Rapportage_BB_EPC_MPG_berekening.pdf	12-5-2021
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1620831732974_AA19379_Sonderingsrapport.pdf	12-5-2021
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1620831786969_Adviesbrief_archeologie_Marelstraat.pdf	12-5-2021
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1620831893818_Archeologie_Marelstraat.pdf	12-5-2021
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1620831920247_Bijlage_I_Quickscan_	12-5-2021

	Wet_nb_Marelstraat_23- 29_te_Maassluis_-_Legalexion_-_ _kopie.pdf	
Energiezuinigheid en milieu	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620831962982_Bijlage_II__Stikstofdep ositie_Marelstraat_-_kopie.pdf	
Energiezuinigheid en milieu	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832047772_Bijlage_III__Akoestisc h_onderzoek_Marelstraat_Maassluis_p df	
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832138714_Bijlage_IV__Bodemon derzoek_Marelstraat_21-29_- _kopie.pdf	
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832186522_Bijlage_IV_Akoestisch _onderzoek_Marelstraat_Maassluis_v2 _-_kopie.pdf	
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832218866_Bijlage_IV_Akoestisch _onderzoek_Marelstraat_Maassluis_v2. pdf	
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832252614_Checklist_veilig_onder houd_Marelstraat.pdf	
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832353533_GRO_Marelstraat_23_ Maassluis_v3.pdf	
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832399765_Stikstofdepositie_Mar elstraat.pdf	
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832437342_VBO.2020.0034.pdf	
Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832485440_20-6639_B1_- _palenplan.pdf	
Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832511109_20-6639_B2_- _fundering_en_begane_grondvloer.pdf	
Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832530022_20-6639_B3_- _1e_verdiepingsvloer.pdf	
Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832545567_20-6639_B4_- _2e_verdiepingsvloer.pdf	
Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_12-5-2021 1620832563749_20-6639_B5_- _dakconstructie.pdf	
Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_8-2-2021 1612806465976_0124_B- 01_Aanz_plt_Dsn_dd02-02-2021.PDF	
Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_8-2-2021 1612806498529_0124_D- 01_Detailboek_dd02-02-2021.pdf	

Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1612806520219_0124S-01_Situatie_bestaand_dd02-02-2021.PDF	8-2-2021
Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1612806572975_0124_S-02_Situatie_gewijzigd_dd02-02-2021.PDF	8-2-2021
Aanvraagdocument	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1612806772218_papierenformulier.pdf	8-2-2021
Aanvraagdocument publiceerbaar	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1612806772233_publiceerbareaanvraag.pdf	8-2-2021
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1624463553918_GRO_v3_Marelstraat_23_Maassluis.pdf	23-6-2021
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1629388667737_AW_Marelstraat_20015_2021-08-19_incl_bijlagen.pdf	19-8-2021
Anders	/5810513/basisset_aanvraag/5810513_1629388899309_VBO.2020.0034_tekstueel_aangepast.pdf	19-8-2021

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, 9 augustus 2022

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

Mevrouw M.M.R. van den Heuvel