



Gemeente Vlaardingen

OMGEVINGSVERGUNNING

Activiteit: strijdig gebruik

Activiteit: bouwen

Activiteit: werk of werkzaamheden uitvoeren (archeologie)

Activiteit: sloop o.b.v. bestemmingsplan en of beschermd stads- en dorpsgezicht

Werkzaamheden

Uit de ingediende stukken blijkt dat de aanvraag het slopen omvat van het pand Nieuwstraat 1 te Vlaardingen en het bouwen van 16 appartementen met parkeergarage en bergingen op deze locatie (ovxid-7001).

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 getoetst aan de beoordelingscriteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aan deze criteria wordt voldaan gezien het onderstaande. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Activiteit Planologisch strijdig gebruik

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Oostwijk Zuid" en heeft hierin de bestemming "Gemengd-2" en de dubbelbestemmingen "Archeologie 4 en "Waarde- Cultuurhistorie". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het aantal wooneenheden zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan mag niet worden vergroot (*Grondslag: artikel. 5 en artikel 30.1 van de regels van het bestemmingsplan "Oostwijk - Zuid"*)

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Vanuit het paraplubestemmingsplan "Parkeren" is voor iedere nieuwe omgevingsvergunning een afzonderlijke toets noodzakelijk aan de geldende beleidsregel Parkeernomen. In dit bouwplan is er sprake van het slopen van het pand Nieuwstraat 1 en het bouwen van 16 appartementen met parkeergarage op eigen terrein. Uit de parkeerberekening (ingediend 17-12-2021) blijkt dat er voldoende parkeerinrichtingen op eigenterrein worden gecreëerd. Deze uitbreiding heeft geen effect op de buitenruimte. Het plan voldoet aan het gestelde in het paraplubestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan Wonen

In bestemmingsplannen is vastgelegd dat gronden die bestemd zijn voor "wonen" bedoeld zijn voor één afzonderlijk huishouden in een woning. Het paraplubestemmingsplan Wonen zorgt voor eenduidige definities over wonen en huishouden met betrekking tot de vigerende bestemmingsplannen. Er is hier sprake van het bouwen van een appartementengebouw. Het paraplubestemmingsplan Wonen heeft derhalve invloed op dit bouwplan.

Paraplubestemmingsplan Darkstores en flitsbezorging

Om darkstores en flitsbezorging te reguleren is dit bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen van toepassing. Deze aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het slopen van het pand Nieuwstraat 1 te Vlaardingen en het bouwen van 16 appartementen met parkeergarage en bergingen. Deze activiteit is niet gericht op bovengenoemde ongewenste activiteiten. Daarmee kan worden gesteld dat wordt voldaan aan het paraplubestemmingsplan Darkstores en flitsbezorging.

Beoordeling bouwplan

Het bouwplan betreft het slopen van het pand Nieuwstraat 1 te Vlaardingen en het bouwen van 16 appartementen met parkeergarage en bergingen.

Op de betreffende gronden geldt het bestemmingsplan "Oostwijk Zuid". Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen "Gemengd-2" (art. 5) en de dubbelbestemmingen "Archeologie 4 (art. 25) en "Waarde- Cultuurhistorie" (art. 26). Op basis artikelen 5 en 30.1 van de regels van dit bestemmingsplan mag het aantal wooneenheden niet worden vergroot.

Afwijkingsmogelijkheid

Binnenplans afwijken is niet mogelijk.

Om medewerking te kunnen verlenen aan een het bouwplan dient een planologische procedure te worden doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'. Met deze omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Bij deze omgevingsvergunning hoort een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat met het afwijking van het bestemmingsplan voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing komt op punten de noodzaak naar voren van het opnemen van voorschriften in deze vergunning. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Parkeren

Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid, vastgesteld op 30 januari 2020, geldt dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De totale parkeerbehoefte voor maximaal 16 appartementen bedraagt 18,6 (afgerond 19) parkeerplaatsen. In deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien op het bestaande voorterrein (11 parkeerplaatsen) en binnen de nieuw te bouwen bebouwing (9 parkeerplaatsen). Hiermee wordt aan de geldende parkeernormen voldaan. In de anterieure overeenkomst is een verplichting opgenomen dat de woningen niet los kunnen worden verkocht van een appartementsrecht voor een parkeerplaats.

Milieu

Geluid: voor het plan wordt een hogere waarde van 55 dB(A) vanwege het industrielawaai van het industrieterrein "Vulcaanhaven, Koningin Wilhelminahaven en Klein Vettenoord" en van 52 dB(A) vanwege industrieterrein 'Botlek-Pernis' vastgesteld. Hiermee is het plan op dit punt uitvoerbaar. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning ligt het besluit hogere waarden Wet Geluidhinder voor 6 weken ter inzage voor zienswijzen.

Lucht: er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Ter plaatse van de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bodem: de bodemkwaliteit is geschikt bevonden voor het beoogde gebruik (wonen zonder tuin). Bij (graaf)werkzaamheden moet worden voorkomen dat verontreinigingen worden verspreid over het terrein.

Milieu effect rapportage: uit de aanmeldnotitie blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Een m.e.r.-procedure is voor de realisatie van 16 appartementen op de locatie Nieuwstraat 1 dan ook niet noodzakelijk. Er is inmiddels ingestemd met het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Vopak en transport via de Nieuwe Maas. In deze omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat de woningen uitgerust dienen te worden met ventilatievoorzieningen die eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden en indien grondverzet plaatsvindt nader onderzoek wordt uitgevoerd.

Externe Veiligheid

Voor het punt van veiligheid heeft afstemming plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (hierna VRR).

Water en Groen:

Op basis van de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt geconcludeerd dat 39,3 m³ aan watercompensatie is vereist. Ter realisering van voldoende watercompensatie dient in het projectgebied in de beoogde situatie tenminste 22 m² groenvoorziening te worden aangebracht en tenminste 136 m² aan parkeerplaatsen te worden voorzien van waterdoorlatende straatbekleding. Hiervan mag de helft (68 m²) worden toegerekend aan onverharde gronden. In totaal is daarmee sprake van een afname van 90 m² aan verharding. Daarmee wordt meer dan voldoende watercompensatie bereikt, conform de Watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland en wordt voldaan aan het stand-still beginsel van het Hoogheemraadschap. Ook wordt hiermee voldaan aan de eisen zoals gesteld in de hemelwaterverordening van de gemeente Vlaardingen.

Voorschriften

Om een waterberging van 39,3 m² op eigen terrein te realiseren wordt aan dit onderdeel van de vergunning het volgende voorschrift verbonden: dat tenminste 22 m² aan groenvoorziening wordt aangebracht en tenminste 136 m² aan parkeerplaatsen dient te worden voorzien van waterdoorlatende straatbekleding.

Cultuurhistorie

Conform de toelichting van het Beschermd Stadsgezicht is voor dit gebied bebouwing bestaande uit drie bouwlagen en een kapverdieping typerend. Het plan behoudt de typologie van een bedrijfsgebouw. De woonfunctie is veelvoorkomend en logisch in dit gebied. Er blijft een kleine overwegend groene ruimte open. Er worden geen rooilijnen of zichtassen doorbroken. Het bouwplan is reeds voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie, die op 12 januari

2021 een positief advies heeft afgegeven. Ingediende zienswijzen vroegen aandacht voor het aspect van privacy. Hiertoe zijn een aantal wijzigingen aangebracht aan drie raampartijen in de noordgevel van het gebouw. In dit kader is het bouwplan opnieuw ter beoordeling voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie. Deze heeft op 16 mei 2024 een positief advies gegeven

De cultuurhistorische waarden zijn hiermede voldoende gewaarborgd.

Archeologie

Waarde-Archeologie-4

Het plan is door de gemeentelijke archeoloog beoordeeld, uitgevoerd archeologisch onderzoek toont aan dat de bouw naar verwachting geen waardevolle archeologische resten aantast.

Riolering

De geplande woningen worden met het afvalwater aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor de afvoer van hemelwater wordt de onder 'groen' omschreven waterberging gebruikt. Deze is gelegen op eigen terrein in beheer en eigendom bij de particuliere eigenaar. Voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering en het lozen naar het oppervlaktewater dient initiatiefnemer een vergunning bij de gemeente aan te vragen.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning dient het volgende voorschrift te worden verbonden: voor het aansluiten op de gemeentelijk riolering en het lozen naar oppervlakte water dient toestemming bij de beheerder van de openbare ruimte gevraagd te worden.

Flora en Fauna

De ruimtelijke ontwikkeling grijpt in op het gebied van Flora en Fauna, met name op de leefomgeving van de vleermuis. Deze schade kan beperkt worden door het uitvoeren van het plan van aanpak. Er zal desondanks ontheffing moeten worden aangevraagd bij de provincie. Dit is inmiddels gebeurd, het aanbiedingsdocument (beschikking) 01003749-ODH297670 en bijbehorend besluit is eveneens als bijlage opgenomen en behoeft niet nogmaals als activiteit in dit besluit behandeld te worden.

Participatie

Tijdens eerdere participatiemomenten zijn vanuit de omgeving zorgen geuit over de onderwerpen: aantasting privacy (het bouwplan is hier – na de procedure van de planologische omgevingsvergunning - nader op aangepast), bouw en bouwverkeer (aandacht voor zorgvuldige informatievoorziening naar de omgeving), verwachte extra parkeerdruk in de omgeving (er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen op eigen terrein en nadere afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst), bezonning (de studies wijzen uit dat er geen achteruitgang te verwachten is), communicatie met de omgeving (vanuit de ontwikkelende partij en de gemeente is hier aandacht voor), het veilig gebruik van tuinpoort tijdens de werkzaamheden tussen het nieuw te bouwen gebouw en de achterperceelsgrens van de woningen aan de Koningstraat (dit wordt meegenomen in de beoordeling van het bouwveiligheidsplan voor de werkzaamheden).

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat voldoende motivering aanwezig is om medewerking te verlenen aan het bouwplan op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

Activiteit bouwen

Bouwverordening Vlaardingen

Bodem

Uit het milieukundig verkennend bodemonderzoek (naam: 'Nieuwstraat 1 Vlaardingen', datum: 15 december 2017, kenmerk/projectcode: C17-336-O, uitgevoerd door: Flow Advies & Management B.V. / Arnicon) is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (Wonen, zonder tuin). Bij graafwerkzaamheden dient te worden voorkomen dat verontreinigingen worden verspreid over het terrein. Indien grondverzet plaatsvindt, is nader onderzoek nodig. Dit is als vergunningvoorschrift opgenomen.

Voorschrift:

- Indien grondverzet plaatsvindt, is nader onderzoek nodig.

Geluid

In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de mogelijke geluidbelasting door nestgeluid van schepen. In het gebied rondom de Rotterdamse haven zijn met het Havenbedrijf Rotterdam (mede met oog op de aanstaande Omgevingswet) afspraken gemaakt dat bij plannen binnen het aandachtsgebied nestgeluid ook gekeken wordt naar de mogelijke gevolgen van nestgeluid. Onder de Omgevingswet wordt het nestgeluid namelijk toegevoegd aan het Industrielawaai. Dit om te voorkomen dat bij de gevelwering onvoldoende rekening wordt gehouden met de nieuwe regelgeving. De appartementen dienen op grond van het Bouwbesluit te voldoen aan de minimum vereiste geluidwering van 20 dB. In de toekomstige regeling wordt een gevelwering van 23 dB verlangd voor de hoogst belaste gevels. In het bouwplan wordt een mechanisch ventilatiesysteem toegepast, waardoor een significant hoger niveau van geluidwering ontstaat dan de vereiste 23 dB. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van zowel het Bouwbesluit als de toekomstige Omgevingswet en is sprake van een gezond binnenklimaat.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 12 januari 2021 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het aspect Beschermd stads gezicht is in de beoordeling meegewogen. Uit de zienwijzen werd aandacht gevraagd voor het aspect van privacy. Hiertoe zijn een aantal wijzigingen aangebracht aan drie raampartijen in de noordgevel van het gebouw. In dit kader is het bouwplan opnieuw ter beoordeling voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie. Deze heeft op 16 mei 2024 een positief advies gegeven. De aangepaste bouwtekening vormt een onderdeel van deze vergunning.

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (niveau nieuwbouw). 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:

Voor warmtepompen geldt vanuit het Bouwbesluit een geluidsnorm van 40 dB op de erfgrans met de burens. Aangetoond dient te worden dat hieraan wordt voldaan met de productcertificaten van de beoogde pompen. Indien de geluidbelasting niet op een acceptabel niveau is dan moeten (afschermende) maatregelen genomen worden.

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. U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de *constructie*:

- Aanvullend onderzoek naar draagkracht van de grond (sonderingen) en aanvullend grondmechanisch advies.
- Controleberekening van de buispalen op knik en van het contactvlak van het groutlichaam met de buis waarin de krachtsoverdracht van de positieve kleef plaatsvindt.
- Uitvoeringsprotocol waarin de uitvoeringsaspecten zijn aangegeven zoals het bijhouden van groutverbruik, boormoment, schraapfactoren en de hierbij eventueel bijhorende maatregelen.
- kwaliteitsverklaringen/ CE-markeringen van de vloer-, dak- en gevel- elementen.
- kwaliteitsverklaringen/CE-markeringen van aan te brengen onderdelen zoals lateien, geveldraggers, balustraden, hekwerken, trappen.

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica / installaties):

- alvorens de woningen opgeleverd worden dient door middel van een, door een erkend onpartijdig onderzoeksbureau aangeleverd, geluidsrapport te worden aangetoond, dat de scheidingsconstructies voldoen aan het daaromtrent gestelde in het Bouwbesluit.
- Tevens dient aangetoond te worden dat de gevelisolatie voldoet aan de wettelijke normen.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

Op 19 januari 2023 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond het positief beoordeeld onder de volgende voorwaarden:

- De deuren in de vluchtroutes dienen te worden voorzien van een sluiting conform NEN-EN 179;
- bouwbesluit artikel 2.84: De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, is ten minste 30 minuten.
- Met betrekking tot het stallen van elektrische voertuigen in de parkeergarage met risico verminderende maatregelen wordt verwezen naar het advies van brandweer Nederland: <https://nipv.nl/wp-content/uploads/2022/03/20210715-IFV-Brandveiligheid-parkeergarages-met-elektrisch-aangedreven-voertuigen-v2021.pdf>
- 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 / voorwaarden:

- de volgende werkzaamheden moeten gedurende 2 dagen na het tijdstip van melden zichtbaar blijven voor controle:
 1. doorvoeren door wanden en vloeren waarop een eis ten aanzien van Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO) rust;

2. de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies.
- het leidingplan, aansluitpunten en details van de riolering en hemelwaterafvoeren (gescheiden stelsel);
 - het definitieve inrichtingsplan van het openbaar gebied;
 - het bouwveiligheidsplan:

Bij het definitief vaststellen van de bouwrouting worden alternatieve routes met elkaar vergeleken om te komen tot de minst overlast veroorzakende route. De variant die is opgenomen in de Ruimtelijke Onderbouwing is de voorkeursvariant om bouwverkeer te ontsluiten via de Oosthavenkade en Hendrik Kikkertplaats. Daarbij kunnen bouwmaterialen zo nodig met klein materieel vanaf de Oosthavenkade naar de bouwlocatie worden gebracht. Voor aanvoer van groot materieel en -materiaal waarbij de doorgang via de Hendrik Kikkertplaats ontoereikend is, zal in overleg met bevoegd gezag een aanrijroute worden vastgesteld. Bij de beoordeling van het bouwlogistiekveiligheidsplan kunnen aanvullende eisen worden geformuleerd op het gebied van verkeersregelaars, verlichting en instandhouding van voorzieningen. Voorafgaand aan de werkzaamheden worden door een onafhankelijk bureau opnames uitgevoerd bij omwonenden, daar waar nodig worden op basis van de opname trillingsmeters aangebracht.

Bij graafwerkzaamheden dienen de nodige afschermingsmaatregelen zoals hekken te worden geplaatst.

Alle voorwaarden dienen verwerkt te worden op de tekening en opnieuw ter beoordeling voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag voordat de werkzaamheden gestart worden.

- een melding in het kader van geluidhinder tijdens de bouw (Om geluidshinder tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken dient akoestisch gezien de best beschikbare stille technieken en de meest gunstige werkwijze gekozen te worden);
- 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

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit bouwen zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel voorwaarden voor dit onderdeel aan de vergunning te verbonden. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid onder a*).

Activiteit werken/werkzaamheden (aanleggen):

Bestemmingsplan m.b.t. archeologie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid" en heeft hierin de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 23) en 'Waarde - Archeologie 4' (artikel 25)'. De gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden.

De activiteiten zijn in strijd met het verbod om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden) werken en/of werkzaamheden uit te voeren die zijn benoemd in artikel 23 en artikel 25.

De werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, mits:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, 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

Onderzoek

Aanvrager heeft een rapport ingediend (Wilgen L. R. van en J. E. van den Bosch, 2019: Archeologisch Bureauonderzoek 'Plangebied Nieuwstraat 1', Vlaardingen, Gemeente Vlaardingen). Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode van de IJzertijd t/m de Midden Nieuwe Tijd, als laag moet worden ingeschat. Wel zijn er hoogstwaarschijnlijk in de ondergrond nog resten aanwezig van - en gerelateerd aan - de bebouwing die hier in 1879 is gerealiseerd. Dit is relatief recent. De kans dat de activiteiten waardevolle archeologische informatie aantast is klein. Er worden weinig heipalen geslagen, waardoor ook dit niet als verstorend beschouwd kan worden.

Oordeel

Het rapport toont in voldoende mate de archeologische waarde aan.

De kans op aantasten archeologisch waardevolle resten is klein. De archeologische waarden zijn hiermede voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit werken/werkzaamheden (aanleg) zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid onder b*).

Activiteit slopen:

Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het "Beschermd stadsgezicht Vlaardingen". (*art. 26 van het bestemmingsplan Oostwijk-Zuid*)

Het is verboden op de voor Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de gehele of gedeeltelijke sloop van een pand of object. (*art. 26.3.1 van het bestemmingsplan Oostwijk-Zuid*)

De bovengenoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor het realiseren of handhaven van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden of de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde stadsgezicht en de Commissie voor Welstand en monumenten daarover heeft geadviseerd. (*art. 26.3.1 van het bestemmingsplan Oostwijk-Zuid*)

Op 12 januari 2021 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan wat in de plaats komt van het te slopen voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Asbest

Het asbestinventarisatierapport met kenmerk Project nr. 1708009 d.d. 24-08-2017 voor de Nieuwstraat 1 te Vlaardingen is beoordeeld als onderdeel van de sloopmelding. De rapportage is geschikt bevonden voor het doel: totaalsloop.

Indien tijdens het slopen asbest wordt aangetroffen dat niet is opgenomen in voornoemd asbestinventarisatierapport dienen de sloopwerkzaamheden onmiddellijk te worden gestaakt en wordt het bevoegd gezag direct op de hoogte gebracht.

De asbesthoudende bronnen dienen te worden verwijderd door daartoe bevoegde bedrijven en personen. Na het verwijderen van het asbest dient er een eindbeoordeling plaats te vinden. Pas daarna mag de daadwerkelijke sloop worden uitgevoerd.

Voorschriften

De sloopwerkzaamheden dienen ter voorkoming van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden conform hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit uitgevoerd te worden.

Voorwaarden Asbest:

1. Sloopplan

De asbestverwijdering dient te geschieden op een wijze dat geen overlast en/of schade aan de belendende woningen, percelen en of openbare weg ontstaat.

Het verwijderen c.q. slopen van de asbesthoudende onderdelen dient door een erkend (procescertificaat asbestverwijdering, conform art. 4.54d Arbobesluit) asbestverwijderingsbedrijf en volgens de geldende voorschriften van het asbestverwijderingsbesluit te geschieden.

2. Milieupark

Het vrijkomende asbesthoudende materiaal dient onmiddellijk te worden verzameld en in niet luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal te worden verpakt en opgeslagen. Na verpakking moet asbesthoudende afval op een juiste wijze worden voorzien van een etiket, volgens het Etiketteringsbesluit (Warenwet) en worden afgevoerd van de slooplocatie.

3. Aanvang slopen

Minimaal 24 uur voordat met de asbestverwijderingswerkzaamheden wordt begonnen, dient contact te worden opgenomen met het team Bouw- & Woningtoezicht van het Fysiek Domein, email bouwtoezicht@vlaardingen.nl

4. Waarschuwen andere diensten

De volgende instanties moeten in kennis worden gesteld over het tijdstip van aanvang van de sloopwerkzaamheden:

- de politie Rotterdam Rijnmond, District Waterweg, Delftseveerweg 40, 3134 KJ Vlaardingen;
- de Brandweer (VRR) bezoekadres : Hoogstad 501, 3131 KX Vlaardingen, tel: 088-8779136.

5. Gereedmelding

Middels bijgevoegd formulier dient, (binnen 48 uur) de voltooiing van de werkzaamheden, waarop deze beschikking betrekking heeft bij het team Bouw- & Woningtoezicht van het Fysiek Domein, gereed te worden gemeld.

Deze gereedmelding dient vergezeld te gaan van stortbewijzen van het asbest en een rapport waaruit blijkt dat er zich geen asbestvezeltjes in de lucht van de woning/het object bevinden.

6. Asbestverwijdering.

Asbestverwijdering dient uitgevoerd te worden conform een door de Dienst voor Inspectie en Informatie van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (vm. arbeidsinspectie) goedgekeurd werkplan. Deze dienst dient voorafgaande aan de sloop te worden geïnformeerd. Asbestverwijdering dient plaats te vinden onder leiding van gecertificeerd personeel (DTA). Wanneer in de praktijk blijkt dat er meer asbest aanwezig is dan uit de nu ter beschikking staande gegevens blijkt, dan dient voordat deze onderdelen worden verwijderd een aanvullend asbestverwijderingsplan ter goedkeuring bij het team Bouw- & Woningtoezicht van het Fysiek Domein te worden ingediend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van het pand Nieuwstraat 1 te Vlaardingen zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel bestaat de noodzaak om voorschriften voor dit onderdeel aan de beschikking te verbinden. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid onder g*).

T.a.v. Bibob

Op deze aanvraag is het gemeentelijk Bibob beleid van toepassing. De Bibob voor deze aanvraag is akkoord bevonden.

Ter inzage legging

Ingevolge artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking met de overige stukken vanaf 31 augustus 2023 tot en met 11 oktober 2023 voor iedereen ter inzage gelegen, gedurende welke termijn door iedereen zienswijzen bij burgemeester en wethouders kunnen worden geuit. Hierop zijn zienswijzen geuit waarop een aanpassing in het plan heeft plaatsgevonden.

Besluit

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo, een omgevingsvergunning voor de activiteit Strijdig gebruik (Art .2.1 lid 1b Wabo), de activiteit Bouwen (Art .2.1 lid 1a Wabo), de activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren (Art .2.1 lid 1f Wabo) en de activiteit Sloop o.b.v. bestemmingsplan en of beschermd stads- en dorp gezicht (Art .2.1 lid 1h Wabo).

Dat voor dit plan een besluit hogere waarden is vastgesteld en onderdeel uitmaakt van deze vergunning, zoals aangegeven in de bijlage behorende bij deze omgevingsvergunning.

Eén en ander onder het stellen van de in de overwegingen aangegeven indieningsvereisten.

Eén en ander onder het stellen van de in de overwegingen gestelde nadere voorwaarden zoals per activiteit in dit besluit is aangegeven.

Documentenlijst behorend bij de vergunning

Aanvraagformulier: Nieuwbouw appartementen Nieuwstraat 1

Tekeningen en andere bescheiden: Fotos bestaande situatie Nieuwstraat, 2020-12-15 181818BA00 situatie A2, 2020-12-15_181818BA15_riool_A2, 2020-12-15_181818-Principedetails_A3, 19025_09, toetsing_tekenwerk_-_V1_1_15-12-2020, Bouwbesluittoetsing-V1_1_15-12-2020, Brandveiligheid bijlage I en II blad_01_04_V_1_0_01-12-2020, rapportage_Brandoverslag_V1_0_01-12-2020, rapportage_Brandveiligheid_V1_0_01-12-2020, VL1941_R01_rev2, Vlaardingen_B_9575, parkeerberekening_De_Proeverij_20201217, SCN_0044_grondrapport_15-12-2017, Vlaardingen_Nieuwstraat_-_C17-336, Vlaardingen_Nieuwstraat_-_C17-336-O, 2021-02-18_181818BA11_verdieping1_A2, 2021-02-18_181818BA12_verdieping2_A2, 2021-03-12_181818BA10_beganegrond_A2, 2021-03-21_181818BA01_gevelskleur_A1, AERIUS_20230213212940_0_Bouwfase, AERIUS_projectberekening_20230213202246_Situatie1RUZsdtVXrbGF, AERIUS_projectberekening_20230213213002_BouwfaseRgM3126JvCvs, AERIUS_20230213202232_0_Situatie1, besluit op aanvraag 01015803-ODH390129, Bijlage 10 Overzichtstekening (on)bebouwd terrein, Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 Akoestisch onderzoek, Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5 Watersleutel_nieuw, 230224 Ruimtelijke onderbouwing Nieuwstraat 1 Vlaardingen, Aanrijdroute bouwverkeer en Hogere waardenbesluit.

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 Fysiek Domein, 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.

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 4000.