

OMGEVINGSVERGUNNING -ontwerp-

Aanvraag

Wij hebben op 7 oktober 2024 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen en transformeren van de panden gelegen aan de locatie Westhavenkade 71 tot en met 74 te Vlaardingen.

Deze locatie is gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van Vlaardingen.

Procedure

Uw aanvraag, welke bij ons is geregistreerd onder kenmerk 0000586182) omvat het verrichten van de volgende activiteiten op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Rijksmonumentenactiviteit

Op de rijksmonumentenactiviteit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing als gevolg van de beoordeling door de Rijkscommissie Cultureel Erfgoed op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b van het Omgevingsbesluit.

Als gevolg van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbesluit samen met de bijbehorende stukken van 13 december 2024 tot en met 24 januari 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode **is/zijn geen** zienswijzen ingediend. Dit **heeft/hebben** ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van de zienswijzen is bijgevoegd en maakt deel uit van dit besluit.

Beoordeling

Uit de ingediende stukken en de inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij op grond van de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving de omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Voor de motivering van de beoordeling verwijzen wij u naar de bij deze beschikking behorende overwegingen en de van toepassing zijn de voorschriften.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 8.3b lid 2 en artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving besluiten wij:

- I. De gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder b en artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet te verlenen;**
- II. De overwegingen en de documentenlijst deel uit te laten maken van dit besluit, en**
- III. Aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden**

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

M. Honcoop
Teammanager Bouw- & Woningtoezicht.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:
naam en adres van de belanghebbende;
de dagtekening;
een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, gelet op de betrokken belangen, een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de sector Bestuursrecht van de Rechtbank in Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag dat vier weken zijn verstreken sinds de dag dat dit besluit ter inzage is gelegd, omdat de activiteit onomkeerbare gevolgen kan hebben. Dit geldt niet als in deze vier weken bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort totdat op dat verzoek is beslist.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel volgens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Overwegingen

Rijksmonumentenactiviteit

Op grond van artikel 3.3 van de Erfgoedwet zijn de panden beschermd als rijksmonument. De panden zijn in het rijksmonumentenregister bekend onder monumentnummer 527088.

De wijziging van de panden bestaat uit het in- en uitwendig veranderen van de panden tot 39 woningen. Voor het wijzigen van het aantal woningen is een aparte omgevingsvergunning aangevraagd (ons kenmerk 596773).

Beoordeling

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988 is het plan voor het wijzigen van de rijksmonumenten op grond van artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving beoordeeld met de vraag of de architectuur- en cultuurhistorische waarden van de panden niet onevenredig worden aangetast.

Hiervoor hebben wij advies ingewonnen bij de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed.

Redelijke eisen van welstand

Op 14 november 2024 heeft de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed positief geadviseerd op uw aanvraag.

De commissie geeft een positief advies met voorwaarde. De voorwaarde is om de aluminium onderdorpels bij Merk BB5 (detail B-V401, document N400 principedetails) te vervangen door een keramisch product.

Wij nemen het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Op 26 november 2024 heeft de Rijksdienst Cultureel Erfgoed positief geadviseerd op uw aanvraag. Wij nemen dit advies over. Voor de motivatie van dit advies verwijzen wij naar het bijgevoegde advies.

Gelet op de inhoudelijke beoordeling zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van de monumenten betekent.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in samenhang met artikel 22.8 van de Omgevingswet kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de 'rijksmonumentenactiviteit' verbinden wij de volgende voorschrift:

- de aluminium onderdorpels bij Merk BB5 (detail B-V401, document N400 principedetails) te vervangen door een keramisch product.

Bouwactiviteit (technisch)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk is een bouwactiviteit op grond van § 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving in samenhang met artikel 8.3b, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Besluit Bouwwerken leefomgeving

Er is met de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en documenten voldoende aannemelijk gemaakt dat het (ver-)bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bbl.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch)' op basis van artikel 8.3b van het Besluit bouwwerken leefomgeving kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit(technisch)' verbinden wij de volgende voorschriften:

Besluit bouwwerken leefomgeving

Algemeen:

U dient zich te houden aan de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, ook als er op basis van deze beschikking niet direct naar wordt verwezen.

Artikel 4.69 lid 4

Het rappenhuis tussen as E/F op de verdiepingen dient als een extra beschermde vluchtroute te worden uitgevoerd. En dient dan ook met een extra weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WRDBO) van 30 minuten te worden afgescheiden van de besloten corridor.

U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- tref maatregelen om overlast als gevolg van geluid, trillingen en stof tot een minimum te beperken
- tref maatregelen om letsel aan personen op de bouwplaats en de directe omgeving tot een minimum te beperken

Artikel 7.7

Ten minste twee werkdagen voordat de bouw begint dienen wij geïnformeerd te worden dat de bouw begint, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden.

Uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden dienen wij geïnformeerd te worden dat de bouw is voltooid. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te nemen voordat hieraan is voldaan.

Informeer ons vanuit het aanvraagdossier op www.omgevingswet.overheid.nl/home.

In het onderdeel 'Aanvragen' vindt u deze informatieplicht terug als 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)'. Binnen het formulier kunt u dan kiezen voor:

- begin van de bouwwerkzaamheden;
- beëindiging van de bouwwerkzaamheden.

Artikel 7.8

Tijdens het bouwen zijn de volgende documenten, of een afschrift daarvan, op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit';
- een actuele planning met de datums waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- de risicomatrix, en indien de uitgebreide risicomatrix van toepassing is, de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en documenten over de -maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- een afschrift van eventuele maatwerkvoorschriften over geluidshinder/trillinghinder bij het bouwen;
- overige vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, die voor de bouw van belang zijn.

Nadere aanwijzingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens nodig zijn. U mag pas starten met de uitvoering van het project als de benodigde vergunningen of meldingen aanwezig en met elkaar in overeenstemming zijn.

Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen:

Omgevingsvergunning

- een omgevingsvergunning Flora en Fauna voor het verstoren van beschermde diersoorten of het beschadigen van hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen;
- een omgevingsvergunning voor een 'Omgevingsplanactiviteit water' of 'watermelding' voor activiteiten waarbij water, grondwater of dijken zijn betrokken. Meer informatie vindt u op www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/;
- een omgevingsvergunning of melding voor een 'Wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site: www.iplo.nl/thema/water/wateractiviteiten/wateronttrekkingsactiviteiten/vergunningplicht-grondwater-onttrekken-water/.

Meer informatie kunt u vinden op de website: Omgevingsloket.overheid.nl

Melding

- een sloopmelding als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of als er asbest wordt verwijderd;
- Een melding archeologische vondsten;
- Een melding lozen van grondwater (bronbemaling) als u grondwater wilt wegpompen om werkzaamheden in de bodem uit te voeren of als u vervuilde grond schoon wilt maken waarbij grondwater vrijkomt dat moet worden geloosd;
- Een milieumelding voor het uitvoeren van activiteiten die mogelijk nadelige gevolgen veroorzaken voor het milieu. Of een melding vereist is kunt u nagaan op de website;
- Hier kunt u ook de melding en bijbehorende stukken indienen. De melding moet zijn gedaan en voldoen aan de indieningsvereisten voordat het bouwwerk in gebruik mag worden genomen.
- Een melding voor het aanbrengen, of hebben van een voorwerp op de openbare weg (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger of bouwkeet). U kunt hiervoor terecht op de site van de gemeente Vlaardingen via de zoekterm 'bouwmaterialen, containers plaatsen'. Let op: u moet hiervoor mogelijk wel precariobelasting betalen.

Algemene aandachtspunten

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 5.40, lid 2 van de Omgevingswet kunnen wij deze vergunning intrekken als er gedurende een jaar geen gebruik van is gemaakt.

Uitvoeren conform vergunning

De werkzaamheden, ook de vergunningsvrije onderdelen, moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), en de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels.

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 (010- 248 4000).

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.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.

Privaatrecht

Het is nog niet vanzelfsprekend dat u op basis van dit publiekrechtelijk besluit mag gaan bouwen. Het kan zijn dat het bouwen nog niet mogelijk is op basis van privaatrechtelijke beperkingen omdat u bijvoorbeeld toestemming moet vragen aan andere belanghebbenden of ook tegemoet moet komen aan andere schriftelijke of mondelinge overeenkomsten, anders dan genoemd in dit publiekrechtelijk besluit.

Gelet daarop willen wij u wijzen op het volgende:

- Mogelijk is uw perceel belast met erfpacht. Gelet hierop adviseren wij u de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht na te gaan of plaatsing van het bouwwerk mogelijk wordt geacht. Voor vragen kunt u terecht bij erfpacht@vlaardingen.nl
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - o het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.
 - o het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;

Wij adviseren u contact op te nemen met de (mede-)eigenaren van het perceel en het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Beantwoording zienswijzen (uitgebreide procedure tijdens ter inzage)

.....

ONTWERP

Documentenlijst:

De volgende documenten maken eveneens onderdeel uit van de vergunning:

- Verzoek c.q. aanvraagformulier (20241007015373_001pdf.pdf);

- TEKENINGEN:

- B 00 Situatie tekening begane grond.pdf
- B1K1 Plattegrond souterrain.pdf
- B100 Plattegrond begane grond.pdf
- B101 Plattegrond Entresol.pdf
- B102 Plattegrond 1e verdieping.pdf
- B103 Plattegrond 2e verdieping.pdf
- B104 Plattegrond 3e verdieping.pdf
- B105 Plattegrond 4e verdieping.pdf
- B106 Plattegrond dak.pdf
- B200 Westhavenkade.pdf
- B201 Achtergevel.pdf
- B202 Zijgevel 74.pdf
- B203 Zijgevel 71.pdf
- B204 Steeg 73.pdf
- B205 Steeg 72.pdf
- B206 Steeg 71.pdf
- B300 Doorsnede A-A.pdf
- B301 Doorsnede B-B.pdf
- B302 Doorsnede C-C.pdf
- B303 Doorsnede D-D.pdf
- N 00 Situatie tekening begane grond.pdf
- N1K1 Plattegrond souterrain_kelder.pdf
- N100 Plattegrond begane grond.pdf
- N100 Plattegrond entresol.pdf
- N101 Plattegrond 1e verdieping.pdf
- N101 Plattegrond entresol.pdf
- N102 Plattegrond 1e verdieping.pdf
- N102 Plattegrond 2e verdieping.pdf
- N103 Plattegrond 2e verdieping.pdf
- N103 Plattegrond 3e verdieping.pdf
- N104 Plattegrond 3e verdieping.pdf
- N104 Plattegrond 4e verdieping.pdf
- N105 Plattegrond 4e verdieping.pdf
- N106 Plattegrond dak.pdf
- N107 Plattegrond dak.pdf
- N200 Westhavenkade.pdf
- N201 Achtergevel.pdf
- N202 Zijgevel 74.pdf
- N204 Steeg 73.pdf
- N205 Steeg 72.pdf
- N206 Steeg 71.pdf
- N300 Doorsnede A-A.pdf
- N301 Doorsnede B-B.pdf
- N302 Doorsnede C-C.pdf
- N303 Doorsnede D-D.pdf

- S1K1 Plattegrond souterrain_kelder.pdf
 - S100 Plattegrond begane grond.pdf
 - S101 Plattegrond Entresol.pdf
 - S102 Plattegrond 1e verdieping.pdf
 - S103 Plattegrond 2e verdieping.pdf
 - S104 Plattegrond 3e verdieping.pdf
 - S105 Plattegrond 4e verdieping.pdf
 - S106 Plattegrond dak.pdf
- RAPPORTEN
- WHK 71-74 Nieuw Zones m2 BVO.pdf
 - WHK 71-74 Nieuw Zones m2 GO.pdf
 - 24-289501 Constructieber verb Westhavenkade 71 tm 74 dd18102024.pdf
 - 24-289501 ConstructieTEK verb Westhavenkade 71 tm 74 dd18102024.pdf
 - 773 Restauratieplan WHK 71 dd 2024-10-03.pdf
 - 2013-12-15 BHO WHK 70-71_Boei.pdf
 - 241028_MKV_kozijnboek Jagerij.pdf
 - 2330806 Intern geluid Museumkwartier Vlaardingen.pdf
 - 2330807 Daglichttoetreding - Museumkwartier Vlaardingen.pdf
 - 2330808 Brand Museumkwartier Vlaardingen.pdf
 - Onderzoek stikstofdepositie transformatie Museumkwartier naar woningen te Vlaardingen - 18-7-2024.pdf
 - 2330809 thermische isolatie Museumkwartier Vlaardingen.pdf
 - 2330810 (Spui)ventilatie Museumkwartier Vlaardingen.pdf
 - 2330811 toets Bbl Museumkwartier Vlaardingen.pdf
 - 20240904_402WHK_N500_kozijnaanpak 72 7374.pdf
 - 20241002_402WHK_kleur- en materiaalstaat_71.pdf
 - 20241002_402WHK_kleur- en materiaalstaat_72-7374.pdf
 - 20241002_402WHK_N400_details.pdf
 - 20241002_402WHK-OV Ontwerpboek.pdf
 - AERIUS_projectberekening_20240718101430_RWHv5pPVM4YN_gebruiksfase.pdf
 - AERIUS_projectberekening_20240718101833_S1U2W8jKvQ7a_bouwfase.pdf
 - IVI-Centraalregel.pdf
 - KHO Westhavenkade 71 Jagerij WvdSar_Versie III.pdf
 - KHO Westhavenkade 72 73-74 _WvdSar_versie II.pdf
- OVERIGE
- RCE advies 1557441 Westhavenkade 62 3131AG Vlaardingen 37432_37431_527105_527088_527102.pdf