BESLUIT

Aanvraag

Wij hebben op 29 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een voormalige sportschool tot woongebouw met 14 woningen en een stallingsgarage op de locatie Soendalaan 30 te Vlaardingen.

Procedure

De aanvraag, die bij ons bekend is onder nummer OVX-8986/CLO 813453, heeft betrekking op de volgende activiteiten waarvoor een vergunningsplicht geldt op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht [hierna: Wabo]:

- ‘Bouwen’ [art 2.1, lid 1 onder a Wabo]
- ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ [art.2.1, lid 1 onder c Wabo]

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a, van de Wabo, in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op de aanvraag is de Crisis en herstelwet van toepassing.

Als onderdeel van de uitgebreide procedure heeft het ontwerpbesluit met de daarbij behorende documenten ter inzage gelegen vanaf 1 april 2026 t/m 12 mei 2026. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de ter inzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen’ die onlosmakelijk onderdeel vormt van het besluit.

Beoordeling

Uit de ingediende stukken en de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor de twee aangevraagde activiteiten kunnen verlenen. De motivering van de beoordeling is opgenomen in de bij dit besluit behorende overwegingen en de van toepassing zijnde voorschriften.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

I. De gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo te verlenen;
II. De overwegingen, de Nota van zienswijzen en de documentenlijst deel uit te laten maken van dit besluit;
III. Aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



Teammanager Bouw- & Woningtoezicht.

Rechtsmiddelen

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Het beroepschrift kan worden ingediend 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, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden.
Het gebruik maken van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is geworden, is op eigen risico.
Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente te nemen besluiten op basis van landelijke-of lokale wetgeving, dan wel volgens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

OVERWEGINGEN

Activiteit ‘Bouwen’

Deze activiteit is beoordeeld aan de hand van de onderstaande beoordelingscriteria, genoemd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht [Wabo].

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een woongebouw met 14 woningen en een stallingsgarage ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw. De stallinggarage voorziet in 11 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag is beoordeeld op basis van de volgende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan ‘Indische Buurt’
In dit bestemmingsplan valt het bouwplan onder de enkelbestemmingen ‘Bedrijf-Garage’, de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie-2’ en de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone-industrie’.

Bedrijf-Garage
Het beoogde initiatief is in strijd met de planregels van de bestemming ‘Bedrijf-garage’ vanwege het realiseren van een woonbestemming met stallingsgarage waar dat niet is toegestaan en doordat het woongebouw, en de daarbij behorende balkons, deels gelegen is buiten het bouwvlak en de voorgeschreven goot- en bouwhoogte, van respectievelijk 4 m en 7 m, wordt overschreden doordat het nieuwe woongebouw een maximale bouwhoogte heeft van 12,6 m.

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van de bestemming ‘Bedrijf-Garage’ van het bestemmingsplan ‘Indische Buurt’. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Waarde – Archeologie 2
De voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Het archeologisch onderzoeksrapport heeft aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Geluidzone - industrie
Voor wat betreft de gebiedsaanduiding ‘geluidzone industrie’ zijn geluidgevoelige objecten binnen deze zone slechts toegestaan indien de geluidbelasting vanwege de gezoneerde industrieterreinen op de betreffende gevels niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Voor industrielawaai blijkt dat de geluidbelasting van het gezoneerde industrieterrein Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven op de maatgevende gevel ten hoogste 52 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. De grenswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Bij besluit van 8 april 1999, kenmerk MBG 98040437/962/963, heeft de (destijds) Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een aantal woningen en andere geluidgevoelige objecten gelegen binnen de zone rond de industrieterreinen “Vulcaanhaven”, “Koningin Wilhelminahaven” en “Klein Vettenoord” in de gemeente Vlaardingen de maximaal toelaatbare geluidbelastingen (MTG’s) vastgesteld als bedoeld in artikel 72, tweede lid, van de Wet geluidhinder. In dit besluit is voor de huidige planlocatie Soendalaan 30 reeds een MTG verleend van 55 dB(A). Een verzoek tot een hogere voorkeursgrenswaarde is daarom niet benodigd.

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019
Om de vraag naar voldoende en goed bereikbare (fiets)parkeergelegenheid mogelijk te maken en de kwaliteit van de openbare ruimte zoveel mogelijk te behouden is dit bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen van toepassing.

Op grond van artikel 4.1 van het ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019’ is de auto- en fietsparkeereis berekend volgens de parkeernormen en berekeningsmethode zoals vastgelegd in de ‘Beleidsregel parkeernormen 2019’.

De parkeeropgave voor het realiseren van 14 appartementen bedraagt na het toepassen van dubbelgebruik en salderen 15 parkeerplaatsen. Hierbij is de werkdagavond het maatgevende moment.

De aanvraag voorziet in 11 parkeerplaatsen op eigen terrein en herinrichting van de bestaande parkeerplaatsen op de openbare weg waardoor kan worden voorzien in de overige 4 parkeerplaatsen omdat de parkeerdruk in de omgeving lager is dan 90%..Deze parkeerplaatsen zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de beleidsregel de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte wordt opgelost in de bergingen, behorend bij de woningen. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers is beperkt tot 3 stuks en mag toegekend worden aan de openbare ruimte, en bij voorkeur door plaatsing in een fietsenrek.

Daarmee wordt voldaan aan de vereiste parkeerbehoefte en is er geen strijd met de planregels van dit bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan Wonen
Dit bestemmingsplan zorgt voor eenduidige definities over wonen met betrekking tot de vigerende bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan is voor het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen van toepassing.

Het voorgestelde gebruik betreft wonen in de vorm van één eengezinswoning waardoor voldaan wordt aan de gestelde begripsbepaling.

Voorbereidingsbesluit Wonen 2023
Dit besluit ziet toe op het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen en heeft betrekking op het verbod tot het bouwkundig (laten) splitsen van een woning in meerdere woningen, het kortdurend laten bewonen van woningen en het verbouwen tot of gebruiken van delen van (woon-)gebouwen tot zelfstandige woonruimten, die hier oorspronkelijk niet voor gebouwd zijn.

Er is hier sprake van nieuw te bouwen woningen met stallingsgarage waardoor het voorgestelde gebruik geen betrekking op één van de bovengenoemde verbodsbepalingen en daarmee geen invloed op de planregels van het geldende voorbereidingsbesluit

Paraplubestemmingsplan Darkstores en flitsbezorging:
Om darkstores en flitsbezorging te reguleren is dit bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen van toepassing.

Het voorgestelde gebruik heeft geen betrekking op bovengenoemde activiteiten en daarmee geen invloed op de planregels van het geldende paraplubestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand
Op 16 oktober 2025 heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit het ingediende plan positief beoordeeld.

Wij kunnen ons vinden in de inhoudelijke eindbeoordeling van het advies, dat is opgenomen in de documentenlijst en onderdeel vormt van dit besluit.

Bouwbesluit 2012
De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (niveau nieuwbouw). Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning is er voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening
De omgevingsdienst DCMR heeft aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Alvorens gestart mag worden met de bouwwerkzaamheden voor de nieuwbouw zal daarom moeten worden aangetoond dat de bodem voldoende schoon is en voldoet aan de wettelijke eisen.

Het nog benodigde aanvullend bodemonderzoek mag plaatsvinden nadat het bestaande gebouw gesloopt is, overeenkomstig artikel 2.1.5, lid 5 van de Bouwverordening. Dat onderzoek zal vervolgens moeten aantonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel zal de bodem gesaneerd moeten worden ten behoeve van het beoogde gebruik.

Als blijkt uit het aanvullend onderzoek dat er sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem, zal de bodem eerst gesaneerd moeten worden. Een saneringsmelding 'Melding saneren van de bodem' is dan vereist. De sanering van de bodem mag alleen plaatsvinden op basis van een volledige melding. Zonder deze volledige melding mag u niet starten met de sanering.

Eindconclusie:

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor deze activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van het Bouwbesluit

Artikel 5.15, lid 1
Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012
Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.
Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening
Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening.
Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor):
De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:
- hoofd- en detailberekeningen en tekeningen van het bouwplan

Benodigde bodemgegevens
1. De aanvullende onderzoeksrapporten naar de kwaliteit van de bodem volgens het advies van de DCMR van 23 juni 2026, kenmerk 3649568_8769877.
2. Een bewijs van de saneringsmelding 'Melding saneren van de bodem' via het Omgevingsloket.
3. Als uit aanvullend onderzoek blijkt dat sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn: Een verklaring over de wijze waarop er één of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen. Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag pas in gebruik worden genomen als u deze verklaring heeft aangeboden.

Overige gegevens:
Een 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". Het bouwveiligheidsplan dient onder ander het volgende te bevatten

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving
- een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen ten gevolg van sloop- hei, of andere werkzaamheden;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp en beveiligingsmiddelen;
- een bouwplaatstekening, mogelijk moet u daar ook separaat een verkeerbesluit en een tijdelijke uitwegvergunning voor aanvragen.

Deze gegevens moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang start bouwwerkzaamheden indienen via het Omgevingsloket door middel van de activiteit 'Wabo-aanvulling' met verwijzing naar het kenmerk OVX-8986 / CLO 813453.

Voor wat betreft het bouwveiligheidsplan adviseren wij u om al ruim voor aanvang start bouwwerkzaamheden contact op te nemen met bouwtoezicht@vlaardingen.nl

Op basis van de Verordening aansluitvoorwaarden riolering gemeente Vlaardingen
Voor een (geheel) nieuwe aansluiting op het riool is, overeenkomstig artikel 22.1 van de Omgevingswet, een aansluitvergunning vereist op grond van de bovengenoemde verordening, die aangevraagd kan worden via https://www.vlaardingen via de zoekterm 'Aanvragen aansluitvergunning riolering'.

Risciogericht advies Bouwbesluit 2012

Geadviseerd wordt om de oplaadpunten voor elektrische auto's in de parkeergarage te voorzien van een noodknop zodat de oplaadpunten tegelijkertijd kunnen worden uitgeschakeld. Een en ander overeenkomstig artikel 4.230a van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Voorts wordt geadviseerd het kenmerkenschema 'basis voor brandveiligheid' van de NIPV te raadplegen en ten aanzien van het stallen van elektrische auto's vragen wij u aandacht voor de NIPV publicatie 'brandveiligheid parkeergarages elektrisch aangedreven voertuigen'.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Deze activiteit is beoordeeld aan de hand van de onderstaande beoordelingscriteria, genoemd in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht [Wabo].

In samenhang met de activiteit bouwen is gebleken dat uw aanvraag in strijd is met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Indische Buurt’ .

Het beoogde initiatief is in strijd met de bestemming ‘Bedrijf-Garage’ op grond van artikel 3.1a en i doordat het gebruik als woongebouw en het parkeren ten behoeve van het gebruik als wonen niet is toegestaan. Tevens is de aanvraag in strijd met voorgeschreven goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 doordat het woongebouw maximaal 12,6 m hoog wordt en het nieuwe woongebouw is deels buiten het toegestane bouwvlak gesitueerd.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Indische buurt’ is het niet mogelijk via een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen.

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan de benodigde afwijking van de bestemmingsregels uit het bestemmingsplan ‘Indische buurt’ op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3º (Wabo) op grond van de volgende motivering:

Hoewel de bouwhoogte de in het bestemmingsplan vastgestelde maximale hoogte overschrijdt, sluit het bouwplan door de trapsgewijze opbouw qua maat en schaal op evenwichtige wijze aan bij de bestaande omgeving. De gevolgen voor de bezonning van omliggende woningen worden daarbij als aanvaardbaar beschouwd, waardoor de hoogte en massa ruimtelijk verantwoord zijn.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing ‘Soendalaan 30 Vlaardingen’ van Adromi Groep met kenmerk R202259/2201 dd 20-10-25 ingediend, waarin de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Aangetoond is dat het plan voldoende inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft de overige ruimtelijke relevante aspecten, zoals verkeer en parkeren, geluid en woon- en leefklimaat.

Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing is opgenomen in de documentenlijst en vormt onderdeel vormt van dit besluit.

Omdat het initiatief binnen de bebouwde kom ligt en het minder dan 20 woningen betreft, is het adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing.

Eindoordeel activiteit:

Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat wij bereid zijn de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º Wabo, te verlenen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor deze activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Hemelwaterberging

Minimaal zes weken voor de start van de bouw dient de vergunninghouder een nadere detaillering van de aansluiting en overstort van het regenwater aan te leveren, waaruit blijkt dat overeenkomstig artikel 5 van de Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen, een waterberging wordt gerealiseerd voor 23,1 m3 .

Bomeneffectanalyse

Minimaal 3 weken voor aanvang van de (sloop)werkzaamheden dient met behulp van een bomeneffectanalyse aangetoond te worden wat de effecten zijn van het plan op de omliggende bomen. Dit om te voorkomen dat de bomen beschadigd raken of verplaatst moeten worden.

Belangrijke informatie

Dit besluit heeft alleen betrekking op de activiteiten ‘bouwen’ en ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Voor het daadwerkelijk realiseren van het bouwwerk is ook een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ op grond van artikel 2.14, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Vlaardingen 2019.

Intrekken omgevingsvergunning onder de Omgevingswet (per 1-1-2024)
Op grond van artikel 5.40, lid 2 van de Omgevingswet kunnen wij deze omgevingsvergunning intrekken als er gedurende een jaar geen gebruik van is gemaakt, of als er niet overeenkomstig deze vergunning en de daaraan gerelateerde wettelijke bepalingen is gebouwd en naar wordt gehandeld.

Start werkzaamheden
U dient als gevolg van deze omgevingsvergunning tenminste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden of ingebruikname van het bouwwerk Bouw- en Woningtoezicht in kennis te stellen.

U kunt hiervoor contact opnemen met het team BWT van de afdeling Fysiek Domein via een email: bouwtoezicht@vlaardingen.nl

Vermeld daarin wel ‘ons kenmerk’ van de omgevingsvergunning. Er kan dan mogelijk een toezichthouder langskomen voor een controle.

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 voor mens en dier.

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. Dit kunt u lezen in uw eigendomsbewijs of leveringsakte. Gelet hierop adviseren wij u de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van uw recht van erfpacht na te gaan of de werkzaamheden op grond van het erfpachtcontract zijn toegestaan of dat u daarvoor de toestemming van degene als grondeigenaar nodig heeft. Voor vragen hieromtrent 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:
  - 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;
  - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
- 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 buren moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u ruim op tijd contact op te nemen met de (mede-)eigenaren van het perceel en het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan.

Verkeersbesluit
Uw initiatief kan leiden tot een (tijdelijke) wijziging van een (uit)weg of gedeelte daarvan als gevolg van de bouwwerkzaamheden en aan-en afvoer van bouwverkeer en waarvan die weg bij de gemeente in beheer is. De gemeente is dan bevoegd een verkeersbesluit te nemen en/of een ontheffing (nachtelijk) rijverbod af te geven op grond van de Wegenverkeerswet 1994. Voor nadere informatie of de gewenste aan- en afvoerroutes mogelijk zijn en er als gevolg daarvan verkeersaanduidingen nodig zijn en een verkeersbesluit vereist is kunt u terecht op verkeerenvervoer@vlaardingen.nl.

U kunt ook de website van de gemeente Vlaardingen raadplegen met de zoekterm 'Ontheffing rijverbod'

Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil
Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:
- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

Ten minste 2 weken voorafgaand aan de start bouw dient het bouwpeil(hoogtemerk) van het bouwwerk in overleg met de toezichthouder te worden bepaald. Op de openbare site https://maps.vlaardingen.nl/viewer/app/Vlaardingen_Hoogtekaart/ (Kaartlaag NAP bouten) geeft de gemeente Vlaardingen haar NAP hoogtebouten aan. Op de site NAPinfo geeft Rijkswaterstaat haar NAP hoogtebouten aan.

De initiatiefnemer blijft verantwoordelijk voor het uitzetten van de rooilijnen en bebouwingsgrenzen in relatie tot het eigendomsrecht van derden.

Geen opslag onder kroonprojectie bomen
Er mag tijdens de werkzaamheden geen opslag van grond en of bouwmaterialen plaatsvinden onder de kroonprojectie van nabij gelegen bomen om schadelijke verdichting van de grond te voorkomen.

Zonnepanelen:
Daar de installatie van PV-panelen het risico op brand kunnen vergroten is het advies om ter plaatse van de PV-panelen de dakconstructie uit te voeren met een WBDBO van 30 minuten (buiten-binnen) en isolatiemateriaal te gebruiken met brandklasse A, B (volgens NEN-EN 13501-1).

Naast deze vergunning ontvangt u op korte termijn ook een huisnummerbesluit op grond van de wet BAG, als er als gevolg van deze aanvraag nieuwe verblijfsobjecten zijn ontstaan. Voor vragen over het huisnummerbesluit kunt u terecht bij team BAG via 010-2484000.

Overige relevante informatie
Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn welllicht 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 (via www.omgevingswet.overheid.nl)
- Een omgevingsvergunning (of melding) voor een 'Wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater.

Melding (via www.omgevingswet.overheid.nl)

- Een ‘sloopmelding’ is vereist als er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of als er asbest wordt verwijderd. Deze melding moet u indienen uiterlijk vier weken voor aanvang sloopwerkzaamheden.
- Een melding ‘saneren van de bodem’ is vereist als er sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Deze melding moet u indienen uiterlijk vier weken voor aanvang van de graafwerkzaamhedenn *(Grondslag: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Paragraaf 4.121 en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Artikel 5.89ka, en Omgevingsplan Rotterdam, Artikel 22.29, eerste lid onder c)*
  Deze melding moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl .

  Voor meer informatie over de saneringsmelding verwijzen wij u naar:
  https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/saneren-bodem/melding-informatieplichten/

Melding (via www.vlaardingen.nl)
- Voor het plaatsen van een voorwerp of tijdelijk bouwwerk op de openbare weg (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger of bouwkeet) is een melding vereist.
  Dit kan via de zoekterm ‘bouwmaterialen, containers plaatsen’. Let op: u moet hiervoor mogelijk wel precariobelasting betalen.

Melding
- Op grond van de erfgoedwet bent u verplicht archeologische vondsten en de locatie waar ze zijn gevonden, te melden. U kunt dit zo spoedig mogelijk melden bij team Archeologie via 010-248400 of via https://www.cultureelerfgoed.nl , via de zoekterm ‘Archeologische vondst melden’;
  Om gevaarlijke situaties te voorkomen bent u wettelijk verplicht voorafgaand aan het graven met een graafmachine een graafmelding te doen. Een zogenaamde KLIC-melding kunt u doen via https://www.kadaster.nl, via de zoekterm ‘klic melding’.

Documentenlijst

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

Datum	Omschrijving
25-08-26	[DB] Nota van zienswijzen Soendalaan 30 def25082026
01-09-26	[DB] D001 Situatie en BG 2026
01-09-26	[DB] D002 verdieping 1 en 2 2026
01-09-26	[DB] D003 verdieping 3 en dak 2026
01-09-26	[DB] D004 gevels 2026
01-09-26	[DB] D005 drsn 2026
10-07-26	[DB] 2201n GRO Soendalaan 30 Vlaardingen
26-03-25	[OBDB] 7792747_1703838833958_publiceerbareaanvraag.pdf
25-10-25	[OBDB] verslag Adviescommissie omgevingskwaliteit VLD Soendalaan 30
22-05-25	[OBDB] D006 won. Type A-B
09-05-25	[OBDB] D007 won. type D
09-05-25	[OBDB] D008 won.type C-E
09-05-25	[OBDB] D009 gevelbeeld
09-05-25	[OBDB] D010 V01-V03 details
09-05-25	[OBDB] D011 V04-V07 details
09-05-25	[OBDB] D012 V08-V09 details
09-05-25	[OBDB] D013 H01-H04 details
10-10-25	[OBDB] D014 -101025
24-06-25	[OBDB] 2241548 - Rap. MPG-berekening V1.0_24-06-2025
13-06-25	[OBDB] bijlage 1b 2501 AERIUS_projectberekening Bouw-en gebruiksfase
13-06-25	[OBDB] bijlage 1c 2501 AERIUS_extra_beoordeling Bouw-en gebruiksfase
02-05-25	[OBDB] Bijlage 2 - Quickscan Wnb Soendalaan 30 te Vlaardingen
02-05-25	[OBDB] Bijlage 3 RER111 Bureauonderzoek archeologie Soendalaan 30
02-05-25	[OBDB] Bijlage 4 - R202259 – akoestisch onderzoek VL Soendalaan v02
02-05-25	[OBDB] Bijlage 5 - B202243-B202250 definitieve bodemrapportage inclusief bijlagen
02-05-25	[OBDB] Bijlage 6 - Eindrapportage parkeren M08298-M2-E2
15-07-25	[OBDB] Bijlage 7 - 2241548 - Rap. Geluidwering gevels V1.0_15-07-2025
02-05-25	[OBDB] Bijlage 8 - Uitkomst 2e participatieavond 29-03-2023
02-05-25	[OBDB] Bijlage 8 - Uitkomst 1e participatieavond 02-11-2022
02-05-25	[OBDB] Bijlage 9 - Watersleutel Soendalaan 30 Vlaardingen (incl
02-05-25	[OBDB] Bijlage 10 - Rapport bezonningsstudie
16-07-25	[OBDB] 2241548 - AERIUS bijlage Gebruiksfase_V1.0_01-07-2025
24-07-25	[OBDB] 2241548 - AERIUS bijlage Realisatiefase_V1.0_01-07-2025
14-10-25	[OBDB] 2241548 - Rap. BENG-berekening V1.1_14-10-2025
30-10-25	[OBDB] 2241548 - Rap. Brandveiligheid V1.1_13-10-2025
24-06-25	[OBDB] Rap. Bbl-toetsing V1.1_24-06-2025
24-03-25	[OBDB] 7792747_1703838654457_bestaande toestand
23-06-25	[OBDB] 2241548 - Rap. Installatie- en intern geluid V1.0_23-06-2025
16-07-25	[OBDB] 2241548 - Rap. Stikstof AERIUS V1