



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4505

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 6 september 2017 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:

met betrekking tot:

- Slopen BDSG (Art. 2.1 lid 1h Wabo)
- Slopen op grond van ruimtelijke regels (Art. 2.1 lid 1 sub g Wabo)

- Van : BPD Ontwikkeling B.V.,
t.a.v. dhr. P. Opstal
Postbus 75
2600 AB DELFT;
- voor : het slopen van verschillende koelhuizen en twee
overkappingen op het voormalige Kwakkelsteinterrein
(Museumkwartier);
- locatie : Achter terrein Westhavenkade 66;

o v e r w e g e n d e,

dat de beslistermijn van deze aanvraag met toepassing van artikel 3.9, lid van de Wabo eenmalig is verlengd met 6 weken;

dat het bouwplan het slopen betreft van koelhuizen en overkapping achter de Westhavenkade 66 op het voormalige Kwakkelstein terrein te Vlaardingen (sloop Museumkwartier 1^e fase);

dat voor deze gronden het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost geldt. Het sloopplan is gelegen op percelen met de bestemming GD-2 (artikel 7), WR-C (artikel 21) en WR-A-2.

GD-2 Gemengd – 2

Deze gronden zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, zoals nader geregeld in artikel 7.5;

Detailhandel en groothandel, zoals nader geregeld in artikel 7.5

Dienstverlening, zoals nader geregeld in artikel 7.5

Kantoren met baliefunctie, zoals nader geregeld in artikel 7.5

Maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, zoals nader geregeld in artikel 7.5 en de daarbij horende bergingen, tuinen, erven en terreinen, ontsluitingen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water;

dat de dubbelbestemming WR-C Waarde – Cultuurhistorie in artikel 21.3. onder a aangeeft dat deze aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming van het 'Beschermd Stadsgezicht Vlaardingen'. Artikel 21.3 onder a geeft aan dat het verboden is om op de voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning het uitvoeren van een werk, geen

bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het gehele pand of object of een deel daarvan te slopen.

dat het slopen van de panden in strijd is met artikel 21.3 onder a van het vigerende bestemmingsplan;

dat de dubbelbestemming WR-A-2 (artikel 20) in artikel 20 lid 1 onder a aangeeft dat de voor Waarde – Archeologie – 2 aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Er is geen strijdigheid met het bestemmingsplan met betrekking tot de waarde Archeologie – 2 door het slopen van de panden.

dat hieraan de voorwaarde wordt verbonden dat wanneer er meer dan 2 m in de grond geroerd wordt door de sloop, er een archeologisch advies benodigd is;

dat de onderhavige sloopvergunning betrekking heeft op de volgende objecten:

A1 koelhuis 1950?

A2 voormalige rokerij 1980*

A3 verpakkingssloods 1980*

A4 kantoor/personeelsruimte bij A2/A3/A5 1980

A5 koel/vrieshuis 1980*

A6 koel/vrieshuis 1982

B1 vrieshuis 1950

B2 kleine overkapping ca. 1980

B9 grote overkapping ca. 1980

Het casco van de panden A2, A3 en A5 zijn ontstaan door verbouwing van oudere panden;

dat van de strijdigheid van het bestemmingsplan kan worden afgeweken;

dat er voor het afwijken van het bestemmingsplan voldoende ruimtelijke motivering dient te zijn;

dat het slopen wel kan worden toegestaan indien wordt voldaan aan artikel 21.3 onder e: indien de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving 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;

dat de in de Monumentencommissie van 17 september 2017 getoonde schets laat zien dat de te slopen panden overkappingen zijn en indifferente gebouwen betreffen. De commissie heeft geen bezwaar, maar vraagt wel aandacht voor de aanhechting van de te slopen gebouwen aan de historisch waardevolle panden. Dit dient zorgvuldig te gebeuren en goed begeleid te worden. eventuele schade dient direct hersteld te worden. ook worden deze panden door het amoveren kwetsbaar. De leden adviseren een tijdelijke invulling van het terrein te realiseren, om te zorgen voor sociale controle en nog verdere achteruitgang te voorkomen. Verder dienen de bewoners van de woningen aan de Steenplaats ook geïnformeerd te worden;

dat de commissie positief heeft geadviseerd, mits er een tijdelijke functie aan het terrein gegeven wordt;

dat het plan tevens ter stedenbouwkundige beoordeling is voorgelegd;
dat het hier oude loodsen betreffen die sowieso gesloopt moeten worden, zodat het terrein beter gebruikt kan worden voor b.v. parkeren.

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de sloop (maar wel de opmerkingen van de monumentencommissie meenemen);

dat het voor de gemeente en de ontwikkelaar BPD van belang is dat de indifferente delen/panden worden verwijderd.

Monumenten e.d. zijn geen onderdeel van deze sloopaanvraag en er is dan geen sprake van een onomkeerbare situatie. Het historisch waardevolle ensemble wordt juist meer en meer zichtbaar, wat de bedoeling was en dit komt de ontwikkeling ten goede.

Na de aankoop in 2001 is dit de eerste concrete stap in de herstructurering in het Museumkwartier.

Hoewel er nog geen stedenbouwkundige geaccordeerde verkavelingsplannen of bouwplannen zijn werkt de ontwikkelaar aan een verkaveling in een zeer complex ontwikkelingsgebied. Er zijn wel diverse modellen en verkavelingsopzetten die de gemeente heeft beoordeeld. Het Kwaliteitsteam Rivierzone heeft de modellen en verkavelingsplannen bekeken en de recente bijdrage van Steunhuis Meurs hebben de plannen in het Museumkwartier vooruit geholpen.

De ontwikkelaar reduceert met de sloop financiële risico's. Dit vergroot weer de haalbaarheid van het gezamenlijk op te stellen plan.

Door de sloop neemt de omgevingsveiligheid toe.

Met het 'tegenhouden' van de sloopaanvraag kan de gemeente zelfs (mede) verantwoordelijk zijn bij calamiteiten.

Voor de tijdelijke invulling van de vrijkomende locatie zou een mogelijkheid kunnen zijn om de tijdelijke winkel van Hoogvliet op een deel van deze locatie willen (laten) vestigen.

Overleggen hierover zijn gaande;

dat het geen bezwaar ontmoet medewerking te verlenen aan het slopen van koelhuizen en overkapping achter de Westhavenkade 66 op het voormalige Kwakkelstein terrein te Vlaardingen (sloop Museumkwartier 1^e fase);

dat hierbij rekening dient te worden gehouden met het advies van de monumentencommissie;

dat tevens de navolgende voorwaarden in acht genomen dienen te worden:

1 Sloopplan

Het slopen dient te geschieden met inbegrip van de funderingen, rioleringen, verhardingen, putten, afscheidingen e.d. met dien verstande dat:

- de palen op een landmeetkundige wijze worden ingemeten voordat de fundering wordt gesloopt;
- de inmeetgegevens duidelijk op tekening worden verwerkt, gerelateerd aan bestaande te handhaven bebouwing of coördinaten;

(deze tekening moet in tweevoud worden verstrekt aan de sectie Bouwen en Milieu

van de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkelingen; als deze gegevens digitaal worden aangeleverd, dan dienen deze bij voorkeur te worden aangeleverd in het systeem DGN of DWG);

- de heipalen verwijderd dienen te worden tot een diepte van 2,00m onder het huidige maaiveld;
- de bij de sloop vrijkomende en overtollige grond alsmede bouw- en sloopafval, puin etc. uitsluitend met inachtneming van de milieuwetgeving van het desbetreffende terrein worden afgevoerd;
- het terrein met schoon zand en een laag grond (eventueel geleverd door de gemeente op kosten van de aanvrager) van min. 20 cm tot maaiveldhoogte wordt aangevuld;

3 Passende veiligheidsmaatregelen

Indien de wijze van uitvoering van het slopen zodanig is, dat het plaatsen van een afscheiding met een vangschot noodzakelijk is, moeten in overleg met de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkelingen passende veiligheidsmaatregelen worden getroffen.

4 Afscheiding met vangschot

De afscheiding moet aan de bovenzijde zijn voorzien van een vangschot (met een breedte van tenminste 0,75m.), samengesteld uit aaneensluitende delen van tenminste 2 cm dikte, deugdelijk bevestigd en ondersteund. Indien de afstand van het vangschot tot de rijweg minder dan 1,5 m bedraagt, moet de afscheiding met vangschot in overleg met de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkelingen op andere wijze worden aangebracht.

5 Opslag materialen

Tegen de afscheiding mag geen materiaal worden opgeslagen.

6 Explosieve stoffen

Zonder schriftelijke toestemming van de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkelingen mogen bij het slopen geen explosieve stoffen worden gebruikt.

7 Open vuur/verontreiniging omgeving.

- Op het sloopterrein mogen geen materialen worden verbrand.
- Voorkomen dient te worden dat de omgeving van het sloopterrein verontreinigd wordt door van sloopwerkzaamheden vrijkomende stoffen.

8 Kabels, buizen en reservoirs

De in het desbetreffende perceel alsmede de eventueel in de openbare grond aanwezige kabels, buizen en reservoirs, die ten gevolge van het slopen buiten werking geraken, moeten worden verwijderd.

9 Het scheiden en gescheiden inzamelen van sloopafval

Het afval dat vrij komt tijdens de uitvoering van sloopwerkzaamheden moet bij de bron worden gescheiden in vijf fracties, die elk op het sloopterrein apart moeten worden opgeslagen en afgevoerd, namelijk:

a. Chemisch afval.

Hiertoe wordt gerekend hetgeen is bepaald in de Europese afvalstoffenlijst d.d. 01-01-2002 (Eural). Dit afval moet worden ingezameld in een gesloten container met compartimenten of in meerdere minicontainers. Op elk compartiment of elke minicontainer moet duidelijk worden aangegeven welk afval erin mag worden gedeponeerd.

Het chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaarinrichting, bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen en een vergunning Afvalstoffenwet/vergunning Wet milieubeheer bezit.

Het transport mag uitsluitend worden uitgevoerd door een vergunninghoudend transportbedrijf.

b. Puin

Tot puur puin worden gerekend beton en steen, in handelbare stukken, maximaal groot 75 x 75 x 150 cm, niet verontreinigd met:

- hout(splinters) of ander brandbaar materiaal;
- grond en zand;
- kalk(zand) steen, porisosteent, bimsbeton, gasbeton, gipsplaten en gipsblokken.

Beton- en steenpuin dient zoveel mogelijk te worden gescheiden. Het puin dient te worden ingezameld in open containers.

c. Hout

Tot puur hout worden niet gerekend:

- plaatmaterialen;
- gevulde deuren;
- verlijmd hout;
- geperst hout;
- bielzen.

Het hout, geschoond van metalen bevestigingsmiddelen en niet verontreinigd met grond, zand of plastics dient te worden ingezameld in open containers.

d. Metalen

Puur metaal, geschoond van houtresten en steen- of betonresten, niet verontreinigd met grond, zand of plastics dient te worden ingezameld in open containers.

e. Overig afval

Hieronder worden alle materialen begrepen, die hierboven zijn omschreven als niet toelaatbare delen bij het gescheiden inzamelen alsmede alle niet genoemde vrijkomende materialen.

Dit afval dient te worden ingezameld in open containers.

10 Milieupark

Op het sloopterrein dient een gedeelte te worden ingericht voor het plaatsen van containers dat door afscherming met hekken van minimaal 2,00m hoog, niet bereikbaar is voor particulieren en derden (milieupark).

Op of nabij elke container dient duidelijk leesbaar aangegeven te worden voor welk afval deze bestemd is.

11 Aanvang slopen

Minimaal een week voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, dient contact te worden opgenomen met:

- de sectie Bouwen en Milieu in verband met start werk, uitvoering en te treffen veiligheidsmaatregelen;
- de sectie Uitvoering, in verband met het schouwen van de openbare bestrating.
- de sectie Voorbereiding & Realisatie, in verband met de te nemen verkeersmaatregelen tijdens het slopen.

12 Waarschuwen andere diensten

Aan de volgende instanties dienen opdrachten te worden verstrekt voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- aan ENECO Energie te Rotterdam, voor wat betreft het verwijderen van dienst aansluitingen;
- aan de afdeling Openbare Werken, sectie Uitvoering, voor wat betreft het verwijderen van rioolaansluitingen in het openbare gebied, alsmede het opheffen van de in- en uitritten inclusief de verhardingsmaterialen, tel. 010-2484000; De volgende instanties dienen in kennis te worden gesteld over het tijdstip van aanvang van de sloopwerkzaamheden:
- de politie Rotterdam Rijnmond, District Waterweg, Delftseveerweg 40, 3134 JJ Vlaardingen;
- de Brandweer Rijnmond Noord, afdeling Brandpreventie, Postbus 9154, 3007 AD Rotterdam.

13 Puinbreker

Het plaatsen en in werking hebben van een mobiele puinbreker op het sloofterrein is verboden.

14 Veiligheid sloofterrein

Voor wat betreft de vereiste veiligheid op het sloofterrein, wordt met nadruk op artikel 8.2 van Hoofdstuk 8 van het bouwbesluit 2012 gewezen.

15 Open erven en terreinen

De door het slopen vrijkomende erven en terreinen mogen geen hinder voor, of gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de gebruikers of anderen, ten gevolge van:

- drassigheid;
- stank;
- verontreiniging;
- aanwezigheid van schadelijk of hinderlijk gedierte;
- aanwezigheid van begroeiing.

Met inachtneming van het vermelde in punt 18 moeten de in het door het slopen vrijkomende terrein aanwezige putten, kolken, riolen en ondergrondse delen van het bouwwerk worden verwijderd.

17 Schade

Indien schade wordt toegebracht aan de bestratingen en groenvoorzieningen in het openbaar gebied ten gevolge van vorengenoemde sloopwerkzaamheden zal deze schade verhaald worden.

18 Slopen bij bodemverontreiniging

- Als ter plekke van de sloop een bodemsanering moet worden uitgevoerd dient de sloop slechts tot het maaiveld plaats te vinden. Het slopen van de fundering c.a. dient tegelijk met de sanering te worden uitgevoerd. Minimaal 2 weken voor de aanvang van sloop-/saneringswerkzaamheden dient overleg plaats te vinden met de sectie Bouwen en Milieu van de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkelingen;
- In het geval er een bodemverontreiniging aanwezig is, maar geen bodemsanering nodig is, dient met de sectie Bouwen en Milieu van de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkelingen contact te worden opgenomen over de sloop van de fundering c.a.

dat er tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat, mits aan de in de overwegingen gestelde voorwaarden wordt voldaan:

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

besluiten:

aan geadresseerde:

omgevingsvergunning te verlenen, met toepassing van artikel 21.3 onder e;
overeenkomstig de hierbij gaande tekeningen;

één en ander onder het stellen van de in de overwegingen gestelde voorwaarden;

Vlaardingen, 12 december 2017.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten
teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

Bezwaarclausule slopen

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Vlaardingen, p/a de manager van het team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht, Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de Rechtbank in Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr./vld/
Intern nr OVX : ovxid-4505

Intern nr. bwt : 90268
Dossiernr. : 267

Aan: Hoofd Stedelijke Ontwikkeling
van de gemeente Vlaardingen,

Indienen bij: Gemeente Vlaardingen
Stedelijke Ontwikkeling
Teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

In te vullen door de aanvrager:

De werkzaamheden bestaande uit het slopen van verschillende koelhuizen en twee overkappingen op het voormalige kwakkelsteinterrein (museumkwartier) op de locatie achterterrein Westhavenkade 66.

zijn gereedgekomen op (datum): _____

Ondertekening:

Opdrachtgever bouwproject:

Eventuele gemachtigde:

Plaats _____

Plaats _____

Datum _____

Datum _____

N.B. Indien een handtekening namens een rechtspersoon is gezet, a.u.b. de naam van de ondertekenaar (in blokletters) en zijn hoedanigheid bij die rechtspersoon vermelden (bijv. J. Jansen, voorzitter schoolbestuur).