

Notitie

Onderwerp: Toelichting aanvraag sloopvergunning opstellen Museumkwartier fase 1

Projectnummer: 350826

Referentienummer: 350826_toel_01

Datum: 06-09-2017

Aanleiding

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het Museumkwartier te Vlaardingen is BPD Ontwikkeling B.V. (BPD ZuidWest) voornemens woningbouw te realiseren op het terrein van het Kwakkelstein complex aan de Westhavenkade. Hiervoor is de sloop van een deel van de bestaande opstallen noodzakelijk.

In verband met het beschermd stadsgezicht waarbinnen het plangebied ligt volstaat een (reguliere) sloopmelding conform het Bouwbesluit 2012 niet, maar is een omgevingsvergunning voor 'sloop binnen beschermd stads- of dorpsgezicht' vereist.

Deze toelichting heeft betrekking op de aan te vragen 'sloopvergunning' voor de 1^e fase van de sloopwerkzaamheden. Deze omvat verschillende indifferente bedrijfspanden aan de buitenrand (zuidwestzijde) en op het binnenterrein.

Erfgoed

Het Museumkwartier ligt geheel binnen het in februari 2013 aangewezen beschermde stadsgezicht van Vlaardingen. Daarnaast bevinden zich binnen de plangrens enkele rijksmonumenten en beeldbepalende panden.

Deze beschermde panden zijn geen onderdeel van deze sloopvergunning.

Rijksmonumenten

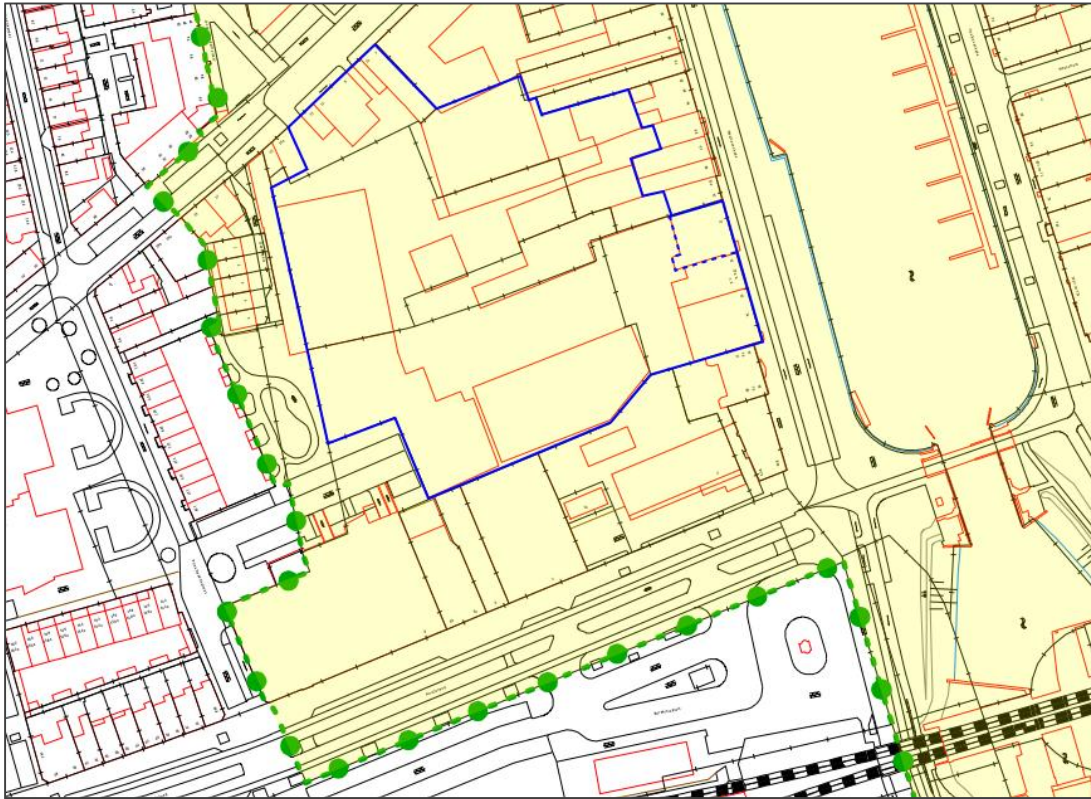
- 'De Jagerij', Westhavenkade 71
- Kwakkelsteijn complex, formeel Westhavenkade 66, ma (praktisch nr. 62 t/m 69)
 - inclusief Boetschuur (zonder huisnummer)
 - inclusief Kuiperij (Westhavenkade 65)
- Westhavenkade 70

Beeldbepalende panden

- Westhavenkade 72;
- Westhavenkade 73/74.

Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich ook nog Westhavenkade 75-80 (woongebouw, gemeentelijk monument) en Vetteoordsekade 15/15a (rijksmonument).

Bij de nadere invulling van de sloopwerkzaamheden wordt – voor zover relevant – de beschermde status van deze gebouwen in ogenschouw genomen.



Beschermd stadsgezicht Vlaardingen met daarin het plangebied Museumkwartier

Te slopen panden

De onderhavige sloopvergunning heeft betrekking op de volgende objecten. Deze hebben allen het adres Westhavenkade 66 te Vlaardingen, aangezien zij in bezit en gebruik waren bij de firma Kwakkelstein die gevestigd was op dit adres.

#	oorspronkelijke bestemming	bouwjaar
A1	koelhuis	1950?
A2	voormalige rokerij	1980*
A3	verpakkingsloods	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 (voorheen onderdeel meubelfabriek Sprij). Voor nadere informatie zie de Objectbeschrijving van deze panden (aparte bijlage).



Te slopen objecten (onderdeel deze aanvraag)¹

Behoudens de locatie van deze panden binnen het beschermd stadsgezicht hebben deze panden geen specifieke beschermde status als rijksmonument of beeldbepalend pand op grond van cultuurhistorische of bouwhistorische waarden. Zij kunnen als indifferent beschouwd worden.

Reikwijdte sloop

De sloop van de panden wordt gefaseerd uitgevoerd. Deze vergunningaanvraag heeft uitsluitend betrekking op de asbestverwijdering en de sloop van de bovenbouw tot aan de begane grondvloer (of maaiveld).

Hiermee wordt bereikt dat de leegstaande panden geen risico meer vormen voor de omgeving. De sloop van de funderingen en de vloeren zal op een later tijdstip uitgevoerd worden.

Dit is mede afhankelijk van het milieukundig bodemonderzoek dat in uitvoering is. Door het historisch gebruik kan niet uitgesloten worden dat er sprake is van bodemverontreiniging. Oudere verkennende bodemonderzoeken duiden hier ook op.

Situatie na sloop

Afzetting gebied

Met de (gedeeltelijke) sloop van de panden vervalt een deel van de fysieke erfafscheiding die deze panden vormen (zijde Prins Hendrikstraat). Er zal een nieuwe erfafscheiding geplaatst worden in de vorm van een schutting op de erfgrens.

Deze schutting bestaande uit houten staanders met multiplex beplating en anti-overklimvoorziening heeft een hoogte van 2,0 meter. Er wordt indien mogelijk verankerd op de bestaande funderingen.

Begaanbaarheid terrein

Hoewel het terrein niet vrij toegankelijk is (zal zijn), zal om in voorkomend geval letsel als gevolg van het onbevoegd betreden van het terrein te voorkomen gaten in vloeren en kuilen e.d. van de gesloopte panden aangevuld worden.

¹ De objectnummering is ter nadere duiding voor alle documenten etc. van dit project van toepassing. Alle plattegronden zijn west georiënteerd: d.w.z. noord is rechts.

Bijzonderheden sloop

De te slopen objecten kenmerken zich door een relatief traditionele opbouw qua materialen. Toch zijn er enige bijzonderheden te vermelden.

- Behoudens gebouw A6 zijn alle gebouwen gefundeerd op staal, met vloeren op grondslag. A6 heeft een onderheide vloer.
- De meeste gebouwen hebben vanwege hun functie als koel/vrieshuis extra isolatie in hun wanden, onder de vloer op grondslag en het dak verwerkt. De dikte van het isolatiemateriaal bedraagt 10-20 cm. Dit is o.a. het geval bij gebouw A1 en B1.
- Gebouw A6 heeft een staalconstructie bekleed met kunststof sandwichpanelen.
- Het casco (gevels en vloer) van panden A2, A3 en A5 waren oorspronkelijk loodsen van de meubelfabriek Sprij (Westhavenkade 71 t/m 74). Deze zijn in 1980 omgebouwd.
- De overkappingen B2 en B9 bestaand uit een staalconstructie met daarop een houten kapconstructie (B2) of houtvezelpanelen (B9) afgewerkt met bitumineuze dakbedekking.

Bouwtekeningen

Het archief van de gemeente Vlaardingen heeft van verschillende objecten relevante bouwtekeningen opgeleverd. Alleen van gebouw A1 (betoncasco met bims elementen) en gebouw B9 (stalen overkapping met houtvezelplaten en een metselwerk gevel) zijn geen tekeningen aangetroffen.

Asbest

Door Sweco Nederland zijn in het najaar 2016 asbestinventarisaties conform SC540 uitgevoerd.

Met betrekking tot deze rapportages de volgende aanvullingen:

- In deze rapportages zijn nog SMART risicoklasse bepalingen uitgevoerd conform de regelgeving uit 2016. Voorafgaand aan de start van de asbestverwijderingswerkzaamheden zullen de herziene rapportages met geactualiseerde SMART uitdraaien aangereikt worden. E.e.a. conform de huidige regelgeving m.b.t. asbestverwijdering.
- De asbestrapportages omvatten clusters van meerdere panden. In dit geval de zogenaamde "A"-panden (buitenrand) en "B"-panden (binnengebied). Het onderdeel asbestverwijdering heeft uitsluitend betrekking op de panden A1 t/m A6, B1, B2 en B9.
- In het rapport AI "Loodsen B1-B10" is sprake van een stoomketel met asbesthoudende isolatie (elementen 001-MM-001 en 002KM-0xx) onder overkapping B9. Deze stoomketel inclusief omliggende asbestverontreiniging is in april/mei 2016 verwijderd (en afgemeld in het LAVS, zie bijlage)
- Er is sprake van losliggend asbesthoudend materiaal (tussen B6 en B7). Dit materiaal zal tevens verwijderd worden.

De asbestverwijdering zal door een SC530 gecertificeerd bedrijf uitgevoerd worden.

Bijlagen bij de aanvraag

Bij de aanvraag worden de volgende documenten ingediend als bijlage:

ref.nummer	revisie	datum	onderwerp
350826_toel_01	1.0	06/09/2017	Toelichting op aanvraag sloopvergunning
350826_obj_02	1.0	06/09/2017	Objectbeschrijving te slopen panden
350826_foto	1.0	06/09/2017	Foto's bestaande situatie
350826_VP_01	1.0	06/09/2017	Sloopveiligheidsplan
SWNL0192270	0	23/09/2016	AI type A (2016) loodsen A1-A6
SWNL0195516	0	18/11/2016	AI type A (2016) loodsen B1-B10
muskw_bwt_20170906_A1	n.v.t.	06/09/2017	bouwtekeningen pand A1
muskw_bwt_..._A2-A3-A4	n.v.t.	06/09/2017	bouwtekeningen pand A2-A3-A4
muskw_bwt_20170906_A5	n.v.t.	06/09/2017	bouwtekeningen pand A5
muskw_bwt_20170906_A6	n.v.t.	06/09/2017	bouwtekeningen pand A6
muskw_bwt_20170906_B1	n.v.t.	06/09/2017	bouwtekeningen pand B1
muskw_bwt_20170906_B2	n.v.t.	06/09/2017	bouwtekeningen pand B2
350826_vrijgave asbest	n.v.t.	08/06/2017	vrijgave asbest stoomketel

Rotterdam, 6 september 2017

ir. J.G. (Hans) de Vrij
hans.devrij@sweco.nl