



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4988

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 24 april 2018 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (art.2.1 lid 1a Wet algemene bepalingen omgevingsvergunningen, Wabo)
- Planologisch strijdig gebruik (Art.2.1 lid 1a onder 1+2 Wabo)

- van : Carlando Vastgoed B.V., Schietweg 14
8084 PR 't Harde;
- voor : nieuwbouw magazijn;
- locatie : Industrieweg 14;

overwegende,

dat de beslistermijn van deze aanvraag met toepassing van artikel 3.9, lid 2, van de Wabo eenmalig is verlengd met 6 weken;

dat er aanvullende stukken zijn aangevraagd;

dat deze stukken binnen de gestelde termijn zijn ingediend;

dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan:

- "225 - Groot Vettoord en Volkstuinencomplex" met de bestemming "Kantoor";

ten aanzien van de activiteit strijdig gebruik:

dat het bouwplan de nieuwbouw van het magazijn ten behoeve van de Royal Steensma en de centrale entree ten behoeve van Royal Steensma en de Food Innovation Academy aan de Industrieweg 14 betreft;

dat op het betreffende bouwgebied het bestemmingsplan "Groot Vettoord en Volkstuinencomplex" van toepassing is. Het perceel heeft de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 5). Tevens geldt er een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" (artikel 19);

dat er geen wijziging van bedrijfsvoering plaatsvindt, behalve dat de bedrijfsvoering nu gekoppeld wordt aan het praktijkonderwijs van de Food Innovation Academy, welke gehuisvest wordt op de 1^e Industriestraat 1;

dat de bouwhoogte van de nieuwbouw 14,50 meter betreft. Artikel 5.2.1 onder c van het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte mag bedragen;

dat de verbeelding twee bouwhoogtes aangeeft: maximale bouwhoogte van 10 en 15 meter. De nieuwbouw van 14,50 meter wordt mede gerealiseerd op onderdelen van het perceel

waar een bouwhoogte van maximaal 10 meter geldt. Dit is in strijd met de maximale bouwhoogte volgens artikel 5.2.1 onder c van het vigerende bestemmingsplan;

dat de entree van het gebouw aan de zijde van de Industrieweg buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 5.2.1 onder a van het bestemmingsplan, waarin staat dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;

dat in het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden voor de bouwhoogte of de voorgevelrooilijn zijn opgenomen;

dat artikel 2,12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo het volgende aangeeft:

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;

dat artikel 4 van de Bor Bijlage II aangeeft dat voor verlening van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, in aanmerking komt:

Onder 1: een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan;

dat om te mogen afwijken van het bestemmingsplan er voldoende ruimtelijke motivering aanwezig dient te zijn;

dat van stond af aan duidelijk was dat het bestemmingsplan wellicht onvoldoende ruimte bood voor het nieuwbouwplan vanwege het feit dat rond het productieproces in deze tak van industrie gecertificeerd ontworpen dient te worden, van binnen naar buiten. Daarbij opgeteld de moderne bedrijfsvoering en de voormalige oude bebouwing en het beeld was duidelijk. Tegelijkertijd moest de architect in zijn vormgeving rekenschap geven van de inmiddels gesloopte booghallen die waren aangeduid als beeldbepalend, karakteristiek pand. Na verschillende overleggen met de Welstandscommissie blijkt de architect daarin geslaagd. Daarbij diende er een verbinding te komen tussen deze locatie en de locatie op de 1e Industriestraat 1, waar een deel van de Food Innovation Academy wordt gehuisvest. De gehele interne routing van het productieproces en de mensen maken dat de overschrijding van de bouwhoogte en de geringe overschrijding van de voorgevelrooilijn (op eigen terrein) acceptabel zijn. Er worden ook geen andere bedrijven gehinderd;

dat het bouwplan stedenbouwkundig positief is beoordeeld;

dat deze plek vraagt om een stevige invulling zo prominent op een zichtlocatie en het plan daar goede invulling aangeeft;

dat Steensma economisch gezien de belangrijkste initiatiefnemer van de FIA is. De bouwaanvraag op hun eigen terrein is bedoeld om aanpassingen te doen om het praktijkonderwijs mogelijk te maken. De plant van Steensma, inclusief het te verbouwen deel wordt dus enerzijds gebruikt voor de reguliere bedrijfsvoering van het bedrijf en maakt anderzijds deel uit van de FIA. Hier kunnen leerlingen de theorie, die ze op 1^e Industriestraat

1 hebben geleerd, in de praktijk zien en ervaren. Steensma doet hiervoor dus significante investeringen.

Zoals bekend is er een uitgebreid netwerk van Foodbedrijven (FNLI), scholen, de MRDH en de gemeente dat bijdraagt in de investeringen in de FIA;

dat uit parkeerberekeningen volgt dat er een positief saldo van 15 parkeerplaatsen overdag is en een negatief saldo van 7 parkeerplaatsen 's avonds. Dit tekort kan ruimschoots worden opgevangen aangezien de meeste omliggende functies alleen overdag aanwezig zijn.

Hieraan ligt een notitie van Onyx Vastgoedstrategie (projectnummer At00622/project Food Innovation Academy/docnr. AT00622(E0100)030718-onderbouwing parkeernotitie) van 3 juli 2018 ten grondslag;

dat ten aanzien van milieu de DCMR heeft aangegeven dat heuwerkzaamheden op de niet sterk verontreinigde delen van de locatie kunnen starten. Op de locatie is verder mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater. De verontreiniging met minerale olie is niet afgeperkt. Nader onderzoek naar de mate en omvang van de verontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater is noodzakelijk. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient een risicobeoordeling te worden uitgevoerd. Op basis van de risicobeoordeling wordt vastgesteld of de verontreiniging al dan niet met spoed moet worden gesaneerd;

dat aan de vergunning de voorwaarde dient te worden verbonden dat nader onderzoek moet worden uitgevoerd zodat kan worden vastgesteld dat:

- er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, waarvan spoedige sanering noodzakelijk is;
- door het bevoegde gezag volgens de Wet bodembescherming is ingestemd met een saneringsplan; of
- een BUS-melding van een voorgenomen sanering is gedaan bij het bevoegde gezag volgens de Wet bodembescherming;

dat een magazijn geen geluidgevoelige bestemming is, zodat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is;

dat ten aanzien van Veiligheid zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Wet veiligheidsregio's mogelijkheden bieden om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen. Bij de Wet ruimtelijke ordening gaat het daarbij voornamelijk om voorwaarden die kunnen worden gesteld aan (het gebruik van) bestemmingen. Ook bouwkundige maatregelen kunnen in het bestemmingsplan geborgd worden. De Wet veiligheidsregio's biedt mogelijkheden op het gebied van organisatorische maatregelen en voorlichting. Voor dit plan geldt het volgende advies:

1. Het gebouw aan de Industrieweg 14 zodanig construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden, is het object geschikt om enkele uren in te schuilen.

2. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie aan de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

dat ten aanzien van Archeologie ten behoeve van de ontwikkeling een archeologische inventarisatiescan door de gemeente is opgesteld (Terluin, 2018). Er wordt een vervolgonderzoek geadviseerd dat gericht is op de bodemopbouw tot aan het eerste dikkere veenpakket en op een datering van de top van dit pakket;

dat als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning dit onderzoek uitgevoerd dient te worden door een bedrijf dat gecertificeerd is voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van het zetten van boringen. Het Plan van Aanpak dient door bevoegd gezag goedgekeurd te worden. Alle kosten die voortvloeien uit de archeologische monumentenzorg zijn voor de opdrachtgever van het project;

t.a.v. de activiteit bouwen:

dat de welstandscommissie op 13 juni 2018 heeft geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, onder de voorwaarde dat voor aanvang van de werkzaamheden detailinformatie wordt aangeleverd. Uit deze informatie (detailtekening) moet blijken op welke wijze de strepen in de gevel worden gerealiseerd;

dat tegen de uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat, mits de hieronder vermelde gegevens ter goedkeuring aan het team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht worden overgelegd Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht (Indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten);

Draagconstructies:

- uitgewerkte tekeningen en berekeningen van het palenplan, de fundering en de hoofd draagconstructie;
- uitgewerkte tekeningen en berekeningen en kwaliteitsverklaringen van de vloer-, dak- en gevel- elementen;
- uitgewerkte tekeningen, berekeningen en kwaliteitsverklaringen van aan te brengen onderdelen zoals lateien, gevel dragers, balustraden, hekwerken, trappen, bordessen, galerijen en balkons;
- GEF files sonderingen (t.b.v. landelijk grondprofiel systeem)

Brandweer: constructies en installaties

- documentatie waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan afdeling 2.9 van het Bouwbesluit 2012. De volgende brandklassen rookklassen conform NEN-EN 13501-1 zijn o.a. van toepassing: klasse b-c-d-s2-Cfl-Dfl.
- Het aanbrengen van de doorvoersystemen van kabels, leidingen, kanalen, brandwerend glas, brandwerende scheidingen (hiervan een (TNO) testrapport en certificaat te overleggen). (artikel 4, lid 2 van het Besluit indieningsvereisten en de Bijlage onder 1.5 behorende bij dat besluit).

Installaties, afvoerleidingen, ventilatie- en gasafvoerkanalen

- het leidingplan, aansluitpunten en details van de riolering en hemelwaterafvoeren;
- uitgewerkte tekeningen van de ventilatie- en gasafvoerkanalen;
- de ventilatie-voorzieningen van ruimten, voorzieningen betreffende de afvoer van verbrandingsgassen en aanvoer van verbrandingslucht;

Inrichting bouwplaats

- een tekening van de inrichting van de bouwplaats, waarop mede de opstelplaatsen van de containers t.b.v. het bouwafval en de afzettingen aangegeven zijn;

dat de hierboven vermelde berekeningen en gegevens tenminste drie weken voor uitvoering van het betreffende (constructie-) onderdeel moeten worden overgelegd;

dat de gegevens en bescheiden worden verstrekt op een wijze als aangegeven in Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht;

dat met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en met in achtneming van de te stellen nadere indieningsvereisten en voorwaarden tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

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

b e s l u i t e n:

aan geadresseerde:

met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde gewaarmerkte aanvraag en de volgende tekeningen:

3629587_1524581156395_papierenformulier	24-04-2018
3629587_1531226323609_PR11774_-_Royal_Steensma_te_Vlaardingen_versie_A_-_ventilatiestroom	10-07-2018
3629587_1531226323601_PR11774_-_Royal_Steensma_te_Vlaardingen_versie_A_-_EPC	10-07-2017
3629587_1531226323586_PR11774_-_Royal_Steensma_te_Vlaardingen_versie_A_-_BB	10-07-2018
3629587_1531226170083_17053_BA-02_Royal_Steensma_magazijn_gevels_versie_E	10-07-2018
3629587_1531226170064_17053_BA04_Royal_Steensma_magazijn_v1_versie_F	10-07-2018
3629587_1531226170050_17053_BA-05_Royal_Steensma_magazijn_v2_versie_F	10-07-2018
3629587_1531226170041_17053_BA06_Royal_Steensma_magazijn_v3_versie_F	10-07-2018
3629587_1531226169972_17053_BA-09_Royal_Steensma_magazijn_doorsneden_DEF_versie_F	10-07-2018
3629587_1531139795200_17053_BA-03_Royal_Steensma_magazijn_begane_grond_versie_E	09-07-2018
3629587_1528212517350_Sloopveiligheidsplan_industrieweg_14	03-05-2018
3629587_1528212517340_Bouwplaatsinrichting_Industrieweg_14_vlaardingen	01-05-2018

één en ander onder het stellen van de in de overwegingen gestelde voorwaarden, t.w.:

ten aanzien van Archeologie:

- Er dient een vervolgonderzoek plaats te vinden dat gericht is op de bodemopbouw tot aan het eerste dikkere veenpakket en op een datering van de top van dit pakket.

- Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door een bedrijf dat gecertificeerd is voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van het zetten van boringen. Het Plan van Aanpak dient door bevoegd gezag goedgekeurd te worden. Alle kosten die voortvloeien uit de archeologische monumentenzorg zijn voor de opdrachtgever van het project.

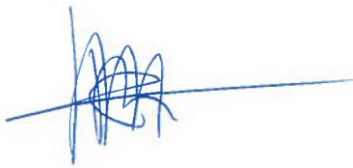
ten aanzien van Milieuaspecten:

er dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd zodat kan worden vastgesteld dat:

- er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, waarvan spoedige sanering noodzakelijk is;
- door het bevoegde gezag volgens de Wet bodembescherming is ingestemd met een saneringsplan; of
- een BUS-melding van een voorgenomen sanering is gedaan bij het bevoegde gezag volgens de Wet bodembescherming.

Vlaardingen, 18 juli 2018.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



M.R. Middeldorp
teammanager Stedelijke Ontwikkeling

Bezwaarclausule bouwen

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er 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. 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.

N.B.

De aandacht wordt gevestigd op de verplichting van adressant(e) tot nakoming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Zo is in artikel 4.5 van de bouwverordening bepaald dat het bouwtoezicht ten minste twee dagen

voor de aanvang van de volgende werkzaamheden in kennis moet worden gesteld van:

- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, bereikbaar onder telefoonnummer: 010-2484700.

De aandacht wordt gevestigd op de verplichting van adressant(e) tot nakoming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Zo is in artikel 4.5 van de bouwverordening bepaald dat het bouwtoezicht ten minste twee dagen voor de aanvang der werkzaamheden (ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen), daarvan in kennis moet worden gesteld.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, bereikbaar onder telefoonnummer: 010-2484700.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 4.12 van de Bouwverordening, dient u door middel van het bijgevoegde 'Formulier gereedmelding bouwwerk' de bouwwerkzaamheden, waarop deze beschikking betrekking heeft bij het team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling gereed te melden.

Indien tijdens de verbouwingswerkzaamheden voor het behoud van de nodige stabiliteit naar het oordeel van de inspectie bouwzaken bepaalde voorzieningen moeten worden getroffen, dienen de hiervoor noodzakelijke werkzaamheden op eerste aanzegging te worden uitgevoerd.

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.

U wordt er op geattendeerd, dat bouw- en sloopafval, puin etc. uitsluitend met inachtneming van de milieuwetgeving van de bouwplaats mag worden afgevoerd.

Wij willen u verzoeken met de DCMR contact op te nemen om na te gaan of er nog een BUS-melding nodig is;

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 2012 met de daarin van toepassing zijnde voorwaarden apart vergunning te worden aangevraagd bij het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving, de heer M. van der Giessen (010- 248 4303).

Krachtens de Verordening Precariobelasting Vlaardingen 2012 van de gemeente Vlaardingen kunnen rechten worden geheven voor het hebben van voorwerpen boven, op of in voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond.

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 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 vergunninghouder.

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.

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, de heer J. Flohil, tel: 010-2484367;
- de aanwezigheid van bestaande kabels, leidingen, rioleringen e.d., de heer K. Hofman tel 010-2484585,

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 4705.

Bij een eventuele sanering van de bodem in het kader van de Wet bodembescherming, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid voor meerkosten ten gevolge van de aanwezigheid van het onderhavige bouwplan en voor eventuele schade door het tijdelijk of beperkt kunnen gebruiken van de ruimte tijdens de sanering.

Gebruiksmeldingsplicht

U dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik via het 'Omgevingsloket online' een melding te verrichten.

Artikel 1.18 van het Bouwbesluit schrijft voor aan welke indieningsvereisten de melding moet voldoen.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr./vld/
Intern nr OVX : ovxid-4988

Intern nr. bwt : 90608
Dossiernr. : 3956

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 nieuwbouw magazijn op de locatie Industrieweg 14.

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).