



WIJZIGINGSBESLUIT

1^e Wijziging bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid"

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen;

Gemeente Vlaardingen

Gelet op de wijziging van "Bedrijf" naar "Wonen" voor achterste deel van het perceel aan de Maasstraat 66 te Vlaardingen

Overwegende:

dat de eigenaar van het perceel Maasstraat 66 een verzoek om omgevingsvergunning heeft ingediend om het achterste deel van dit perceel van "Bedrijf" naar "Wonen" te veranderen;

dat in het bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid" is geregeld dat in dergelijke gevallen burgemeester en wethouders kunnen besluiten om een wijzigingsbevoegdheid toe te passen en het aantal aanwezige bedrijven te verminderen;

dat het perceel Maasstraat 66 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid" in de bestemming Wonen (voorste deel pand) en Bedrijf (achterste deel pand);

dat op grond van het bepaalde in artikel 3 van de regels Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 5 en met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen het plan te wijzigen indien het plan betrekking heeft op het verminderen van het aantal bedrijven;

dat het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is begrensd en alleen betrekking heeft op het verlagen van het aantal bedrijven in de woonwijk;

dat gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het verminderen van het aantal bedrijven;

dat het ontwerpbesluit vanaf donderdag 1 september 2016 gedurende een termijn van zes weken ter visie heeft gelegen, gedurende welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het plan kenbaar te maken;

dat tegen het plan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3 lid 5 van het bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid";

b e s l u i t e n:

tot het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen" voor het perceel Maasstraat 66;

Vlaardingen, 10 november 2016

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,
De secretaris,

Mw. Mr. A.G. Knol-van Leeuwen

de burgemeester,

chr. A.B. Blase

GEMEENTE VLAARDINGEN

Bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid", 1^e wijziging Maasstraat 66
Wijzigen van Bedrijf naar Wonen.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	de bij dit wijzigingsplan behorende stukken	5
1.2	aanleiding en doel	5
1.3	ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.4	het bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid"	6
2.	Beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid	7
2.1	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	8
2.2	Milieuparagraaf, archeologie, waterbeleid, flora en fauna, verkeersaspecten	8
2.2.1	Milieuparagraaf specifiek op Maasstraat 66	8
2.2.2	Bodem	10
2.2.3	Parkeren	10
3	Juridische opzet	12
4.	Uitvoerbaarheid	13
4.1	economische uitvoerbaarheid	13
4.2	maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.3	conclusie	13
	Bijlage 1	14

1 Inleiding

1.1 de bij dit wijzigingsplan behorende stukken

De wijziging van de bestemming aan de Maasstraat 66 van Bedrijf naar Wonen, onderdeel van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” is vervat in een toelichting, een verbeelding van het gewijzigde onderdeel Maasstraat 66 van Bedrijf naar Wonen, alsmede het wijzigingsbesluit zelf. De regels en de verbeelding – buiten het perceel Maasstraat 66 - van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” blijven onverminderd van toepassing.

1.2 aanleiding en doel

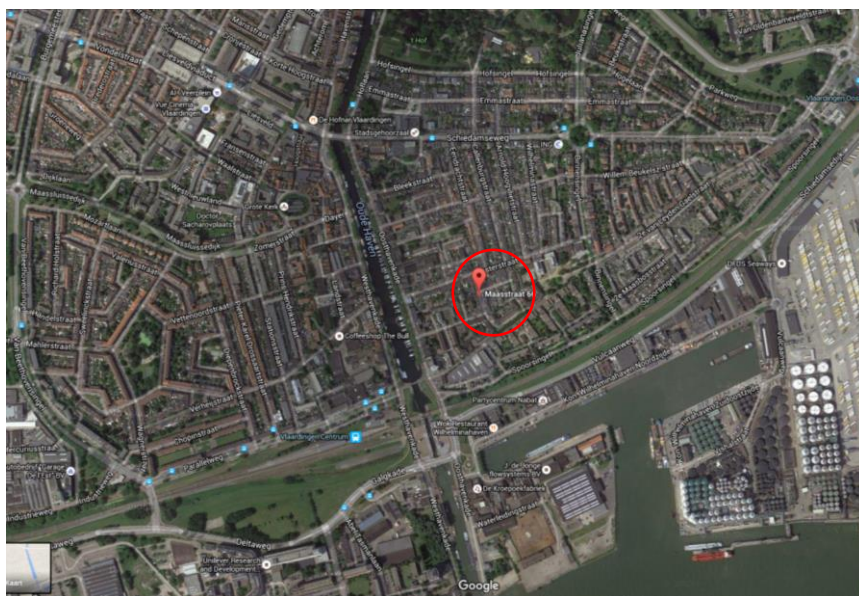
Dit voorliggende stuk betreft de eerste wijziging van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” van de gemeente Vlaardingen, dat door de gemeenteraad op 26 juni 2014 is vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt in de regels, artikel 3 lid 5, ruimte voor burgemeester en wethouders om van een wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken om de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in “Wonen” voor zover ter plaatse geen aanduiding ‘nutsvoorziening’ is opgenomen en indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd. Alle voorwaarden om gebruik te mogen maken van een wijzigingsbevoegdheid zijn aanwezig.

De eigenaar heeft een omgevingsvergunning ingediend om het achterste deel van het pand aan de Maasstraat 66 in te mogen richten als woning. Het voorste deel van het pand had de bestemming “Wonen” al. Op het achterste deel van het pand ligt de bestemming “Bedrijf”. De bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn al lange tijd beëindigd.

Door het pand geheel te bestemmen als Wonen en dit te regelen via een wijzigingsbevoegdheid, wordt de bestemming “Bedrijf” definitief opgeheven. In een wijk met grotendeels woningen en smalle straten is het niet wenselijk om de functie “Bedrijf” te blijven handhaven.

1.3 ligging en begrenzing van het plangebied

De Maasstraat 66 ligt midden in de wijk Oostwijk-zuid, een wijk ten zuidoosten van Vlaardingen. Oostwijk-zuid wordt in het noorden en westen omringd met woonwijken. Ten westen ligt ook het centrum van Vlaardingen. In het zuiden liggen industrieterreinen en de Nieuwe Maas.

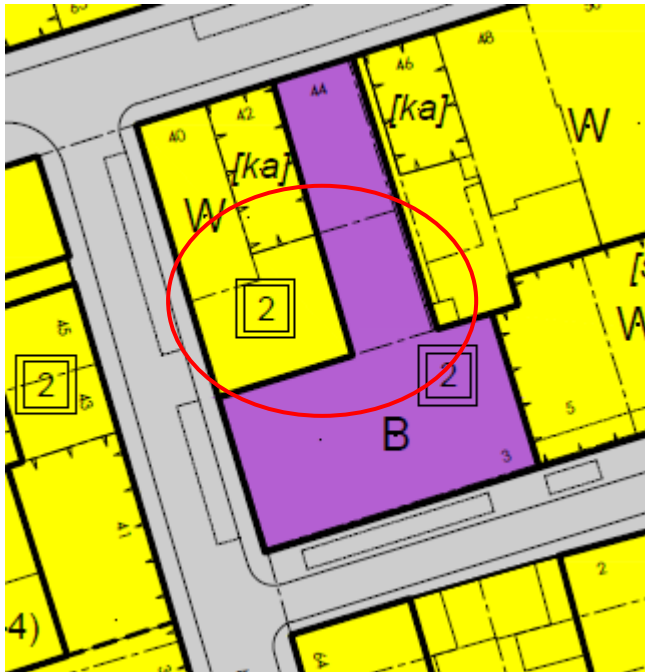


Ligging plangebied

1.4 het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”

Het perceel Maasstraat 66 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2014 en is inmiddels onherroepelijk.

Het perceel heeft de bestemming “Wonen” en “Bedrijf”. De bedrijfsbestemming ligt op het achterste deel van het pand. Zie hiertoe een stuk uit de verbeelding.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Oostwijk-Zuid

Om het achterste deel van de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, moet volgens de regels van het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

Voor dit wijzigingsplan dient een aparte procedure te worden doorlopen. Voor het doorlopen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met dien verstande dat Burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan. Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan. Om te komen tot een wijzigingsplan moet een wijziging op het bestemmingsplan gemaakt worden voor dit perceel, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding.

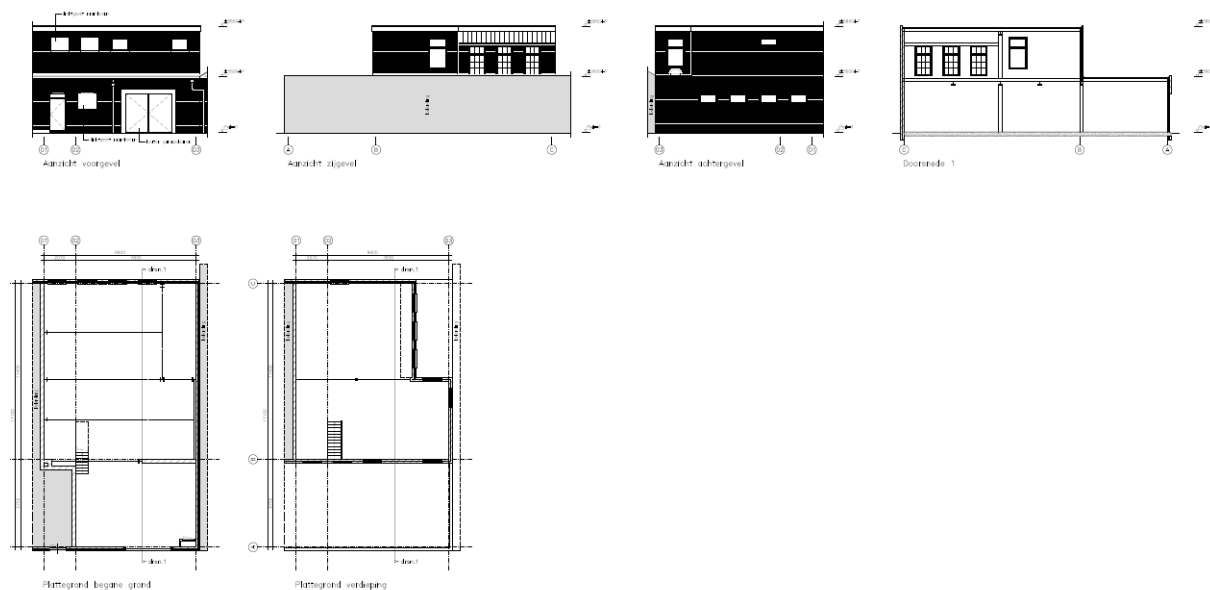
In artikel 3 lid 5 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van “Bedrijf” naar “Wonen” te wijzigen.

Voor een volledige beschrijving van de toelichting, de regels en de verbeelding kan kortheidshalve worden verwezen naar het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”.

2. Beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid

Op 11 februari 2016 is een omgevingsvergunning ingediend om het perceel Maasstraat 66 volledig in gebruik te mogen nemen als woning. In het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan is het achterste gedeelte van het pand opgenomen als "Bedrijf". In het verleden was er een bedrijf (drukkerij) dat vanaf de Dwarsstraat doorliep richting Oosterstraat. Het voorgedeelte van de woning aan de Maasstraat 66 lag aansluitend tegen het achtergedeelte van het bedrijf aan de Dwarsstraat. Dit is een verouderde situatie. Het achterliggende deel van het pand Maasstraat 66 is toegevoegd aan de woning op hetzelfde adres.

Het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is ingediend betreft het volledige perceel nu als woning te gaan gebruiken. Het bedrijfsgedeelte was al volledig vervallen.



Impressie bouwtekening bestaande situatie

Wegverkeer

Langs alle wegen bevinden zich geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van de weg. Als er binnen de geluidzone van een nieuwe weg geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of wanneer deze mogelijk worden gemaakt binnen de zone van een bestaande weg, dan is er akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In onderstaande tabel zijn de zones weergegeven.

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijde van de weg
<u>Stedelijk gebied</u>	
1 of 2	200 m
3 of meer	350 m
<u>Buitenstedelijk gebied</u>	
1 of 2	250 m
3 of 4	400 m
5 of meer	600 m

Voor woningen in stedelijk gebied geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De maximale binnenwaarde bedraagt 28 dB.

Vooruitlopend op het stiller worden van het wegverkeer mag vóór het toetsen aan de grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting ten gevolge van wegen die niet zijn opgenomen op de geluidplafondkaart. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer;
- 5 dB voor de overige wegen.

Voor het bepalen van de benodigde gevelwering om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde mag de aftrek niet worden toegepast.

Industrielawaai

Volgens de Wgh dienen alle industrieterreinen waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Buiten deze zone mag de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Als er binnen de geluidzone geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt is er akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De voorkeurswaarde voor woningen en geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde is 55 dB(A).

Hogere waardenbeleid

De gemeente Vlaardingen heeft beleid opgesteld voor het verlenen van hogere grenswaarden. Er worden onder andere voorwaarden gesteld aan goed ontwerp, situering en geluidluwe zijden. Het bouwbesluit hanteert twee normen voor de binnenwaarde, 33 dB voor een verblijfsgebied en 28dB voor een bedgebied. Aftrek mag niet worden toegepast voor de binnenwaarde. Er hoeft niet te worden getoetst aan het hogere waarde besluit, dat is hier nl. niet van toepassing.

Onderzoek

Wegverkeer

Het plangebied ligt in een wijk die een 30km/u regime kent, zodat er geen sprake is van geluidzones die over het plangebied vallen. De wegen rondom het pand zijn smal en worden gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor er sprake is van een lage akoestische belasting. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig voor dit plan.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de industrieterreinen Botlek-Pernis en Vulcaanhaven/KW-haven/Vettenoord. Echter, voor beide industrieterreinen zijn saneringsprogramma's

vastgesteld, waardoor de feitelijke 50 dB(A)-contour verder naar het zuiden ligt. Er zijn daarom geen hogere waarden nodig en om die reden is ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Spoorlawaaï

Ten zuiden van het plangebied loopt het spoortraject Rotterdam-Hoek van Holland. De zone is ter plaatse 100 meter vanaf het spoor. Het plangebied ligt ruim buiten deze zone. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig voor dit plan.

Conclusie

Een woning is een geluidgevoelige bestemming, echter voor dit plan is er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

2.2.2 Bodem

Voor de bodemsituatie op deze locatie is de beschikking van de Provincie Zuid-Holland nog steeds van toepassing. (zie bijlage, beschikking Provincie Zuid-Holland, d.d. 10 maart 2000).

Deze beschikking geeft aan dat er een ernstige mate van verontreiniging is, waarbij maatregelen nodig zijn/blijven, zeker in geval van herbestemming, waarvan hier sprake is. Saneringsmaatregelen kunnen bestaan uit het afdekken/verharden van de locatie.

Uit de gegevens van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt, dat de bodem op het perceel Maasstraat 66 van voor naar achteren afgedicht is met een betonlaag. Deze betonlaag mag niet verwijderd worden. Het pand loopt volledig door naar de achterzijde, waardoor er geen tuin/buitenplaats aanwezig is. Hierdoor is de bodem volledig verhard en zijn geen verdere saneringsmaatregelen nodig.

2.2.3 Parkeren

Bouwverordening

In de Bouwverordening staat *“Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.”* Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Het bevoegd gezag kan volgens de Bouwverordening de omgevingsvergunning verlenen in afwijking, als op andere wijze aan de nodige parkeerplaatsen wordt voldaan (art. 2.5.30, lid 4b) of als het voldoen aan de parkeerplaatsverplichting door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren sluit (art. 2.5.30, lid 4a). Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen (de parkeerbehoefte) bij een gebouw wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde parkeerbalans.

Parkeerbalans

Het afstemmen van het parkeeraanbod op de parkeervraag gebeurt bij het opstellen van de parkeerbalans behorende bij een bouwplan. In de parkeerbalans staan voor diverse functies parkeernormen opgenomen. De parkeernormen volgen uit parkeerkencijfers die landelijk bepaald zijn door het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW). Voor Vlaardingen zijn de landelijke parkeerkencijfers vertaald naar Vlaardingse parkeernormen, opgenomen in de nota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008.

Het pand Maasstraat 66 wordt al geruime tijd (in ieder geval langer dan vier jaar) niet meer gebruikt. Het is daarom niet mogelijk de parkeerbehoefte van het nieuwe plan te salderen ten opzichte van de parkeerbehoefte die behoorde bij het oude gebruik. Het bouwplan betreft de verbouwing van de voormalige drukkerij tot een (middeldure) woning. De locatie is, conform de Parkeernota Vlaardingen 2008, gelegen in het Middengebied. De parkeernorm voor een middeldure woning is op deze locatie 1,6 parkeerplaatsen per woning conform de Parkeernota Vlaardingen 2008. Voor het parkeren bij dit bouwplan zijn dan in de drukste periode, de avonduren, afgerond 2 parkeerplaatsen nodig. De parkeerbalans is bijgevoegd (zie bijlage).

Het bouwplan voorziet formeel niet in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zoals in de Bouwverordening is opgenomen. In de woning wordt een inpandige garage gemaakt, waarmee formeel 1 parkeerplaats te weinig gerealiseerd wordt in dit project. Volgende stap is dan om te kijken of op andere wijze aan de nodige parkeerplaatsen kan worden voldaan, en dus artikel 2.5.30 lid 4b van de Bouwverordening van toepassing is. Als er geen of onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangebracht, wordt met parkeertellingen en parkeeronderzoeken gekeken of er voldoende vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het bouwplan aanwezig zijn.

Uit het parkeeronderzoek van februari 2015, gehouden in de gehele centrumgebied inclusief oostwijk, blijkt in de omgeving van het bouwplan (sector Oostwijk Zuid) de parkeerdruk laag te zijn, namelijk maximaal 75% in de nacht. Het bouwplan doet de parkeerdruk niet noemenswaardig stijgen.

Invloed bouwplan op parkeerdruk

Het bouwplan doet de parkeerdruk in een straal van 150 meter rondom de locatie op een doordeweekse nacht (= maatgevende periode) niet noemenswaardig boven de 75% uit stijgen.

Er is voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte. Het bevoegd gezag kan dus de omgevingsvergunning verlenen in afwijking, ten aanzien van het parkeren op eigen terrein op grond van art. 2.5.30 lid 4b van de Bouwverordening.

3 Juridische opzet

Via een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, geregeld in artikel 3 lid 5 van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”, is de mogelijkheid geboden om de bestemming “Bedrijf” definitief om te zetten naar de bestemming “Wonen”. Aan de gestelde voorwaarden is voldaan, waardoor van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Artikel 21 – Wonen - van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” is na wijziging van de bestemming “Bedrijf” naar “Wonen” onverminderd van toepassing op het perceel Maasstraat 66, na deze 1^e wijziging van het bestemmingsplan.

Voor al het overige blijven de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” van toepassing.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” heeft voornamelijk tot doel het verkrijgen van een actueel beheerkader. Het gaat daarbij om een adequate en moderne bestemmingsregeling om de gerealiseerde functies en bebouwing in deze wijk juridisch vast te leggen; immers de situatie omtrent bedrijven in deze woonwijk vroegen om een nieuw beheerkader.

De bestaande bedrijven zijn opgenomen in de verbeelding. De wijzigingsbevoegdheid is specifiek opgenomen om bedrijven definitief te kunnen laten verdwijnen in deze woonwijk. De smalle straten zijn niet geschikt voor aanvoer van bedrijven. Het verstoren van het woonmilieu door milieuaspecten vanuit bedrijven (geluid, verkeer aantrekkende werking, geuroverlast etc.) wordt daarmee opgelost.

Het bestemmingsplan schept via artikel 3 lid 5 van de regels de mogelijkheid om onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid de bedrijven in de woonwijk te doen verminderen.

Behoudens de gebruikelijke bestuurslasten heeft voornoemde wijzigingsbevoegdheid geen financiële gevolgen. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal de aanvrager van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bestemmingswijziging rekening moeten houden met de kosten ten behoeve van het realiseren van een woning in een bedrijfspand.

4.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan verwijst in artikel 21 naar de te voeren procedure voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Dit houdt in dat direct belanghebbenden en de aanvrager van het ontwerp wijzigingsplan op de hoogte worden gebracht. Daarnaast wordt het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd, is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en staat na vaststelling van het besluit een mogelijkheid open tot het instellen van beroep. Publicaties van elke procedurestap geschiedt via elektronische weg en zal gepubliceerd worden in de plaatselijke huis-aan-huiskrant en op de gemeentelijke website.

4.3 conclusie

Het wijzigen van de bestemming van “Bedrijf” naar “Wonen” op perceel Maasstraat 66 te Vlaardingen is in overeenstemming met bovenstaande te achten. Dit betekent dat medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming door middel van het doorlopen van een procedure ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in artikel 3 lid 5 van bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”.

Bijlage 1

Beschikking Provincie Zuid-Holland, d.d. 10 maart 2000



provincie **HOLLAND** **ZUID**

BESCHIKKING

Ons kenmerk: 943196/820
Schiedam, 10 maart 2000

Beschikking van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Onderwerp van de aanvraag

Gedeputeerde Staten stellen vast of er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en de mate van urgentie van dat geval.

Het geval van bodemverontreiniging is gelegen op de locatie Oosterstraat 40,42 en 44 te Vlaardingen, code ZH 557/196/820, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie B, nummer 9609 (gedeeltelijk).

De volgende stukken zijn ingediend:

- een meldingsformulier;
- Oriënterend bodemonderzoek, Oosterstraat 56 te Vlaardingen, SGS EcoCare BV, kenmerk 10078, 23 maart 1990;
- Nader onderzoek Oosterstraat 56 te Vlaardingen, Grondslag Milieukundig Adviesbureau, Projectnummer 013, 1 augustus 1991;
- Rapport betreffende Nader Bodemonderzoek Drukkerij van Dooren, Oosterstraat 56 te Vlaardingen, opdrachtnummer 245-S-001, 31 augustus 1990;
- Aanvullend bodemonderzoek Oosterstraat 40-44 te Vlaardingen, Geofox, projectnummer P1570/LB, 26 augustus 1999.

Procedure

Voor de voorbereiding van de beschikking hebben wij op grond van hoofdstuk 6 van de Provinciale milieuverordening de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Van het voornemen tot saneren is mededeling gedaan aan:

- de inspecteur van de Inspectie Milieuhygiëne Zuid-West;
- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vlaardingen.

Zij hebben geen adviezen uitgebracht.

Naar aanleiding van de bekendmaking zijn door belanghebbenden geen zienswijzen naar voren gebracht.

Wijze van beoordelen van de aanvraag

De beslissing op de aanvraag vindt plaats op grond van de Wet bodembescherming en bijbehorende Koninklijke Besluiten en ministeriële regelingen, de Provinciale milieuverordening hoofdstuk 6 en de circulaire saneringsregeling Wet bodembescherming: beoordeling en afstemming, behorend bij de brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mede namens de minister van Verkeer en Waterstaat van 19 december 1997, DBO/97587346.

Bij de beslissing is rekening gehouden met:

- het provinciaal milieubeleidsplan;
- de nota "Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid" van de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en de gemeente Den Haag, juli 1998.

Overwegingen ten aanzien van de ernst en urgentie van het geval

Uit de rapportage blijkt dat de grond sterk is verontreinigd met lood en cyanide en het grondwater licht is verontreinigd met cyanide.

Uit de ons ter beschikking gestelde onderzoeksresultaten blijkt dat er overschrijding van de interventiewaarden is. Het bodemvolume van de verontreiniging bedraagt meer dan 25 m³ voor de grond.

Er zijn geen actuele risico's voor mens, plant of dier aanwezig.

Besluit ten aanzien van de ernst en urgentie van het geval

Wij besluiten dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wet bodembescherming.

Zolang er geen herinrichting of anderszins gebruikswijziging plaatsvindt, is er op basis van het huidig gebruik, wonen zonder tuin, geen urgentie tot het uitvoeren van saneringsmaatregelen als bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming.

Registratie

Deze beschikking heeft betrekking op de onroerende zaken die zijn gelegen op de navolgende percelen of perceelgedeelten:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²	Code	Percentage van het terrein waarop de registratie betrekking heeft
Vlaardingen	B	9609 (ged.)	280	WB	100%

Wij benadrukken dat bovenstaande gegevens kunnen wijzigen indien meer onderzoeksgegevens voorhanden komen. De percentages zijn gebaseerd op schattingen.

Bij dit besluit is een kaart gevoegd, waarop de betrokken percelen en/of perceelgedeelten zijn aangegeven. De aangegeven percelen en/of perceelgedeelten komen voor registratie in aanmerking op basis van de locatie waar boringen zijn verricht, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport nummer P1570/LB, bijlage 2.

Dit besluit sluit niet uit dat op het betrokken perceel om andere redenen (bijvoorbeeld de Woningwet) aanvullende saneringsmaatregelen genomen moeten worden.

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan het kantoor van de Dienst voor het Kadaster in Zuid-Holland, vestiging Rotterdam.

Verder zullen wij de locatie opnemen in het Provinciale milieuprogramma van de provincie Zuid-Holland onder code ZH 557196, fase 847.

Bezwaar

Ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan door belanghebbenden bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend tegen deze beschikking. Dit moet geschieden binnen zes weken na de dag van bekendmaking/verzending van deze beschikking, onder vermelding van "Awb-bezwaar" in de linkerbovenhoek van enveloppe en bezwaarschrift. Dit bezwaar dient te worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Tevens kan een voorlopige voorziening ingevolge artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, juncto hoofdstuk 20 Wet milieubeheer, juncto artikel 36 Wet op de Raad van State, gevraagd worden bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Algemene opmerkingen

Beperkte toepasbaarheid grond

De grond is plaatselijk sterk verontreinigd. Rekening moet worden gehouden met de beperkte gebruiksmogelijkheden van de grond, die vrijkomt bij graafwerkzaamheden. De grond moet milieuhygiënisch verantwoord en conform het provinciale afvalstoffenbeleid worden verwerkt. Hierover kan informatie worden ingewonnen bij de afdeling Reststoffen en Bodem van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Grondwater

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd. Bij het vrijkomen van verontreinigd grondwater moet contact worden opgenomen met de waterkwaliteitsbeheerder. Bij lozing op de gemeentelijke riolering zal tevens contact opgenomen moeten worden met de gemeente.

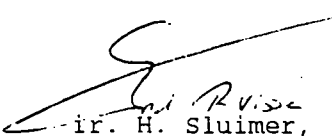
Bestemmingsplan- en bouwvergunningprocedures

Mocht er een andere gebruiksfunctie worden overwogen, dan zal de provincie bij de goedkeuring van een bestemmingsplan een opnieuw uitgevoerde risico-evaluatie beoordelen. Wij verlenen in veel gevallen slechts goedkeuring aan een andere bestemming wanneer, afhankelijk van de bestemming, zo nodig aanvullende saneringsmaatregelen worden getroffen.

Aansprakelijkheid

Gedeputeerde Staten besluiten op grond van de door de verzoeker overgelegde gegevens. Indien blijkt dat de overgelegde gegevens onjuist/onvolledig zijn, is de provincie niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van de sanering, noch aansprakelijk voor een eventueel nieuw uit te voeren sanering. De provincie is eveneens niet aansprakelijk voor schade ontstaan aan onroerende of roerende zaken als gevolg van de saneringsmaatregelen.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. H. Sluimer,
hoofd afdeling Reststoffen en Bodem.

Verzonden:

21 MAART 2000

Een exemplaar van dit besluit is gezonden aan:

- de heer Van Gerven, Oosterstraat 42, 3134 NS Vlaardingen (aangetekend);
- de heer Lupker, Rob Lupker Vastgoed, Rembrandtlaan 137, 3117 VH Schiedam (aangetekend);
- Drs. L.J. Bos, Geofox BV., Postbus 85458, 2508 CD Den Haag (aangetekend);
- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vlaardingen;
- de Inspectie Milieuhygiëne Zuid-West, Postbus 5312, 2280 HH Rijswijk;
- het Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft;
- Waterbedrijf Europoort, t.a.v. de heer P.C. van Poppel, Postbus 4024, 3006 AA Rotterdam.

Kadaster



Deze kaart is overgenomen uit

Legenda

LS45 Perceelnummer

26 Huusnummer

Kadastrale grens

Rechtsomgeving/topografie

Voor provincie, uitbreiding, kadaster, 26 augustus 1979.
De kadaster van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale grens

1:500

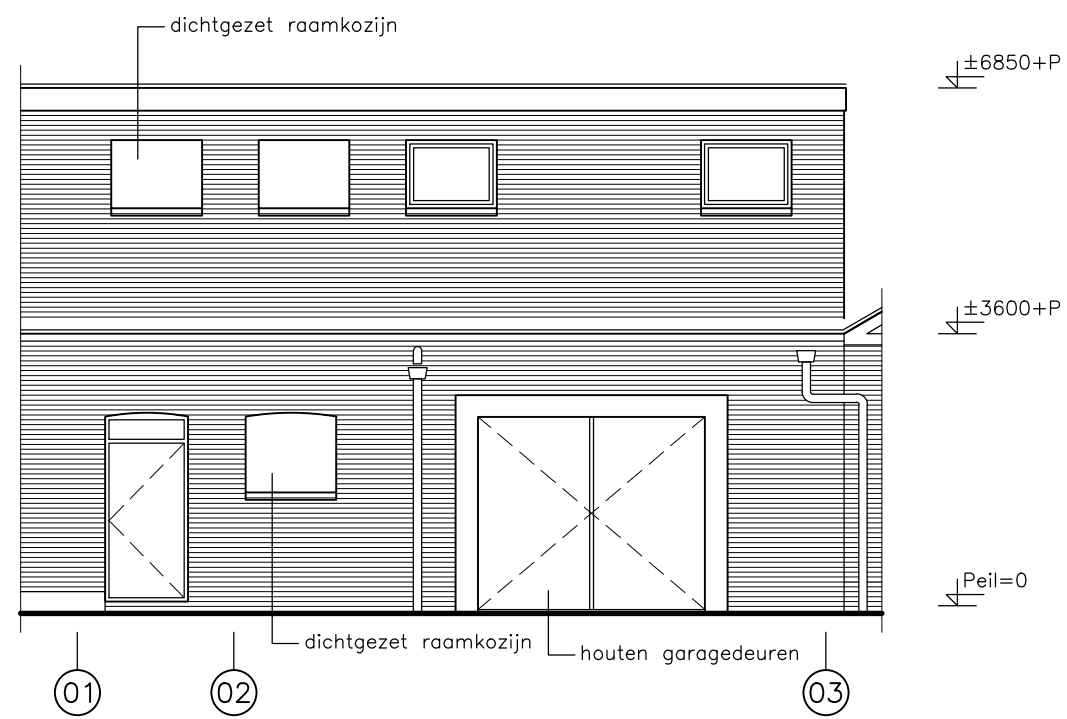
Uitbreiding uit de kadastrale kaart
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceelnummer
Schakel

1:500

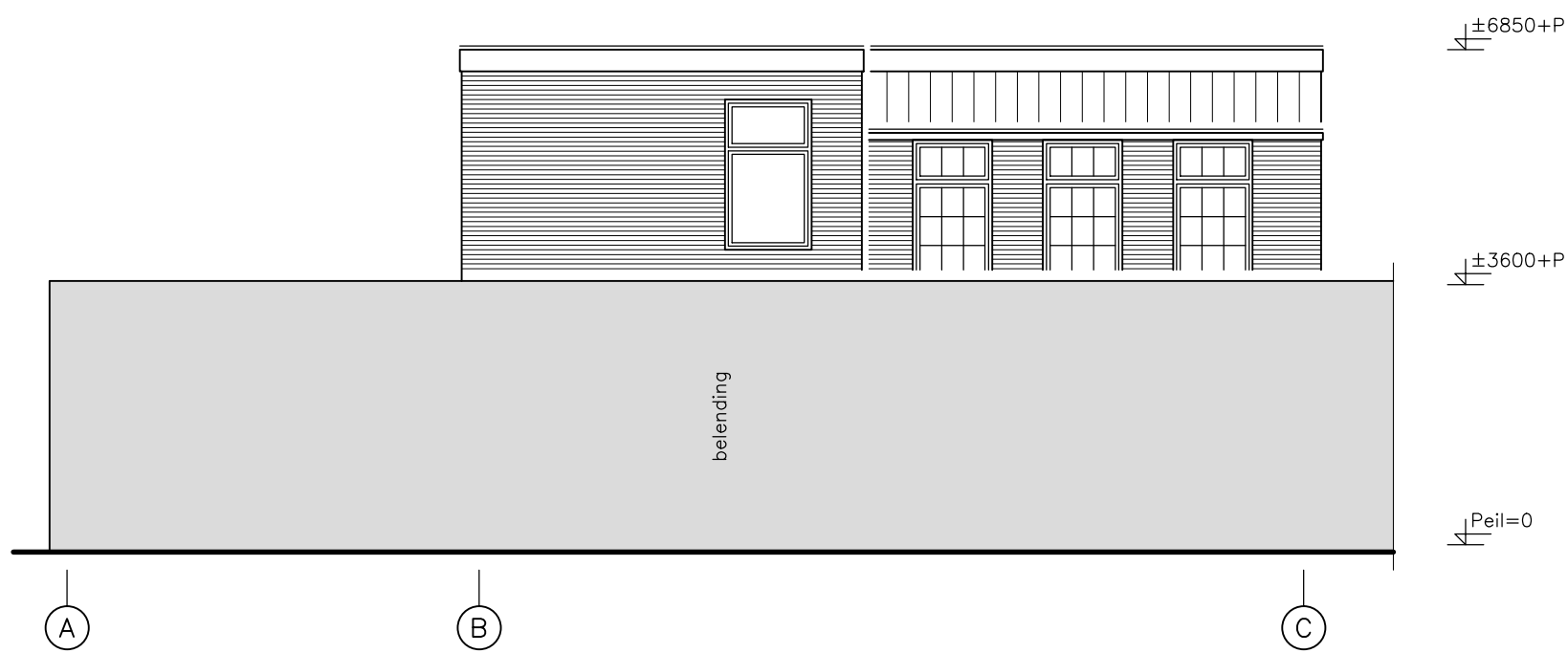
Schakel

Aan de uitbreiding worden geen rechten overgenomen.
De kadaster van het kadaster en de openbare registers

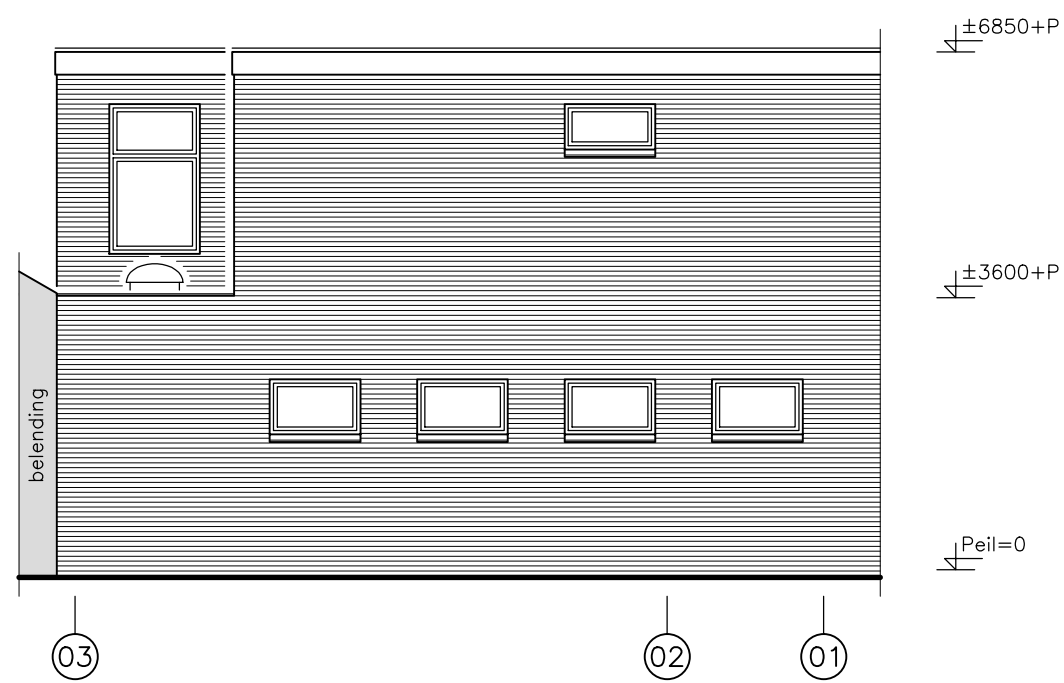
1



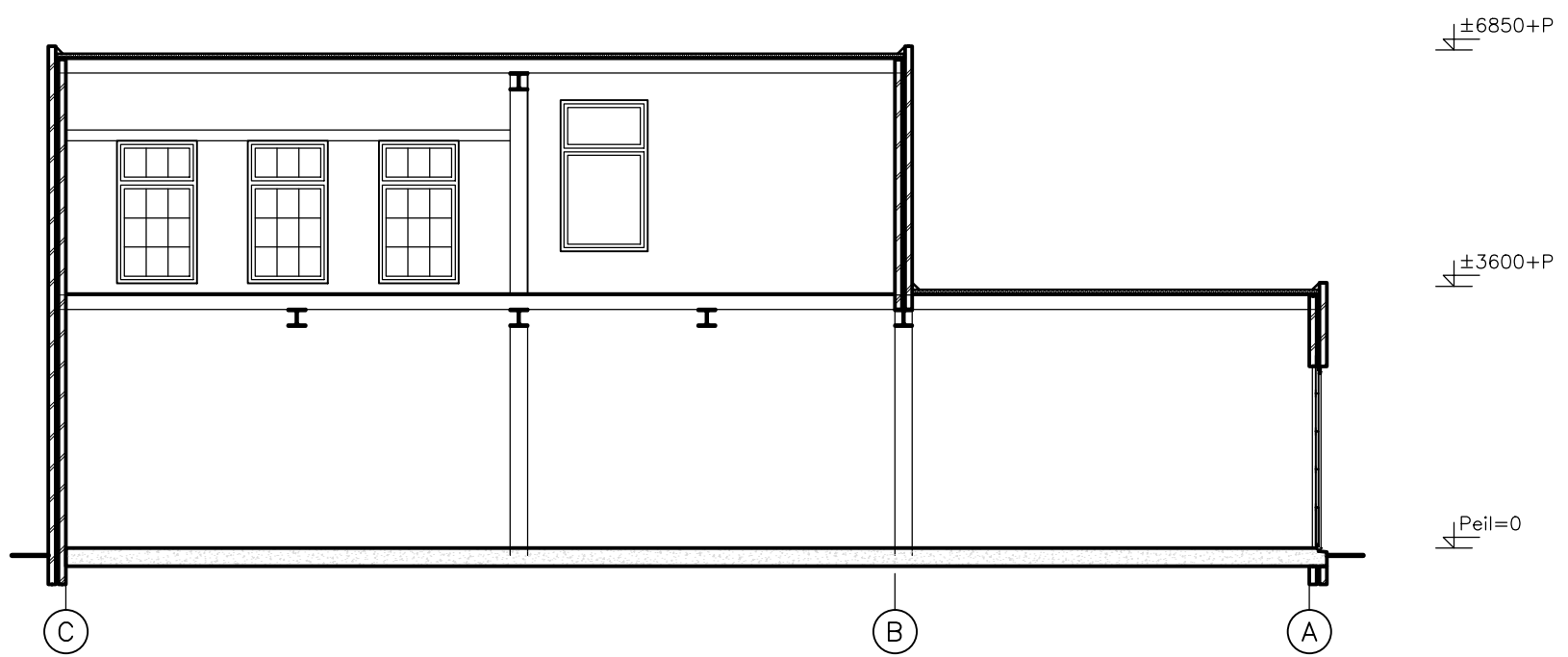
Aanzicht voorgevel



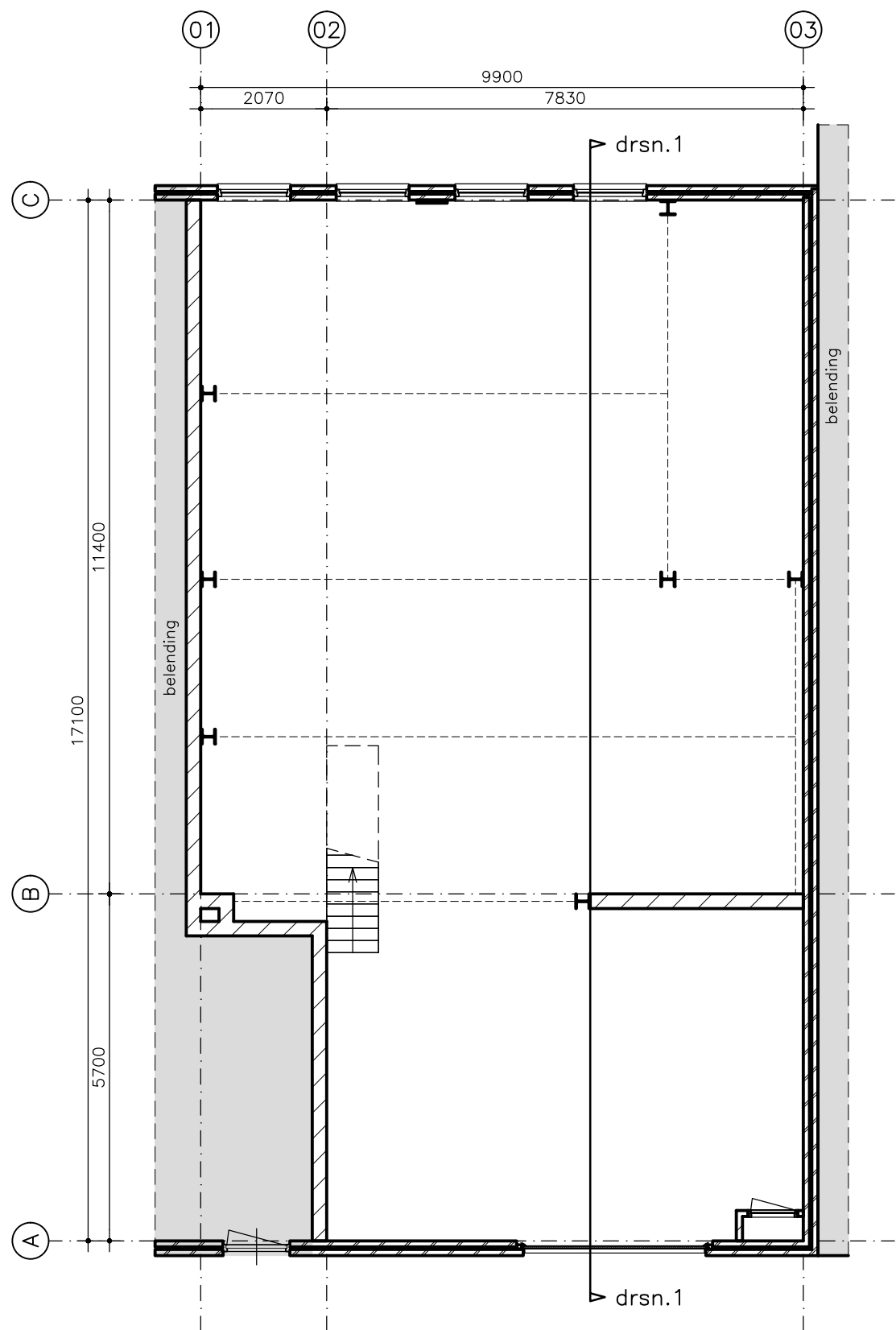
Aanzicht zijgevel



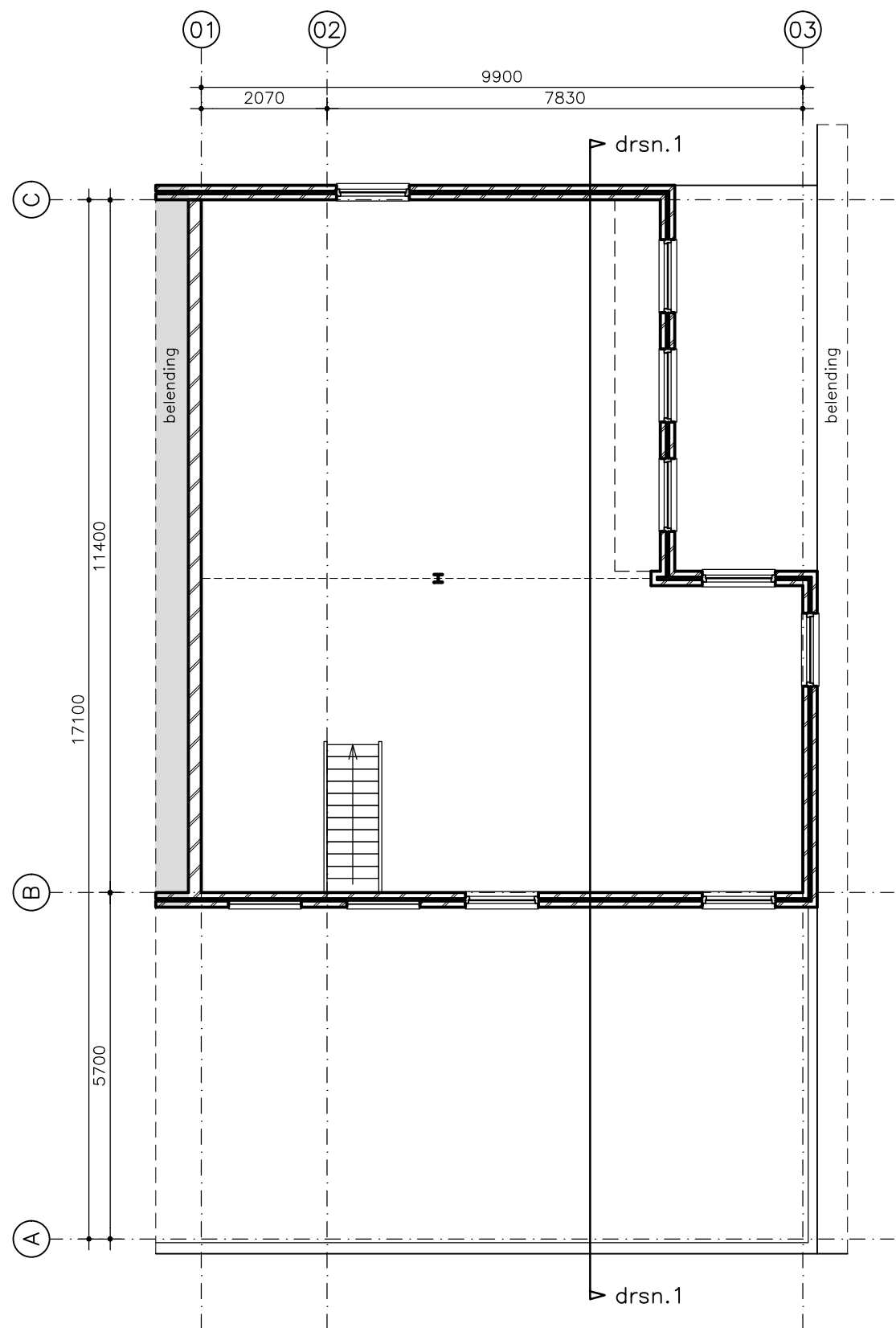
Aanzicht achtergevel



Doorsnede 1



Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



architecten • projectinrichting • projectmanagement • collectie • lab

Opdrachtgever
W. vd Wal
Boterstraat 63 3111 NA Schiedam

Project
Verbouwing pand tot woonhuis
aan de Maasstraat 66 in Vlaardingen

Westerkade 18
3116 GK Schiedam
The Netherlands

T +31(0)10 204 15 55
F +31(0)10 204 22 21
W www.invorm.info
E info@invorm.info

Fase
Aanvraag Omgevingsvergunning

Omschrijving
Overzichtstekening bestaande toestand

Eerdere uitgaven
0: 18.dec.2015

Formaat
A1

Schaal
1:1000

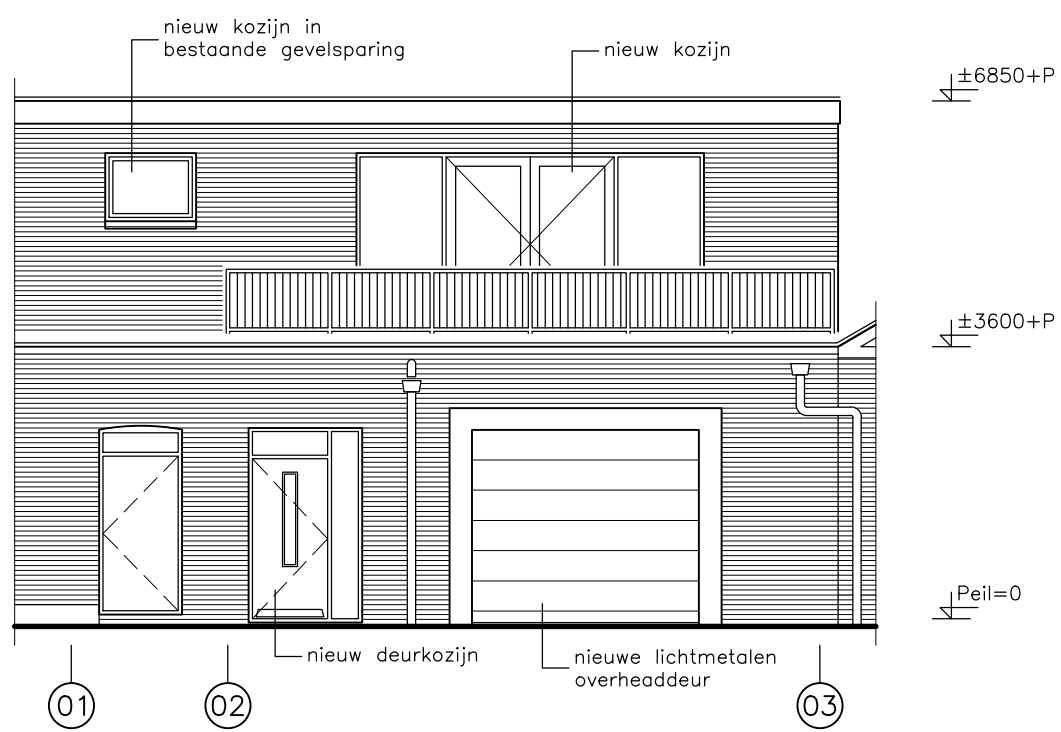
Projectnummer
15054

Tekeningnummer
OV-101

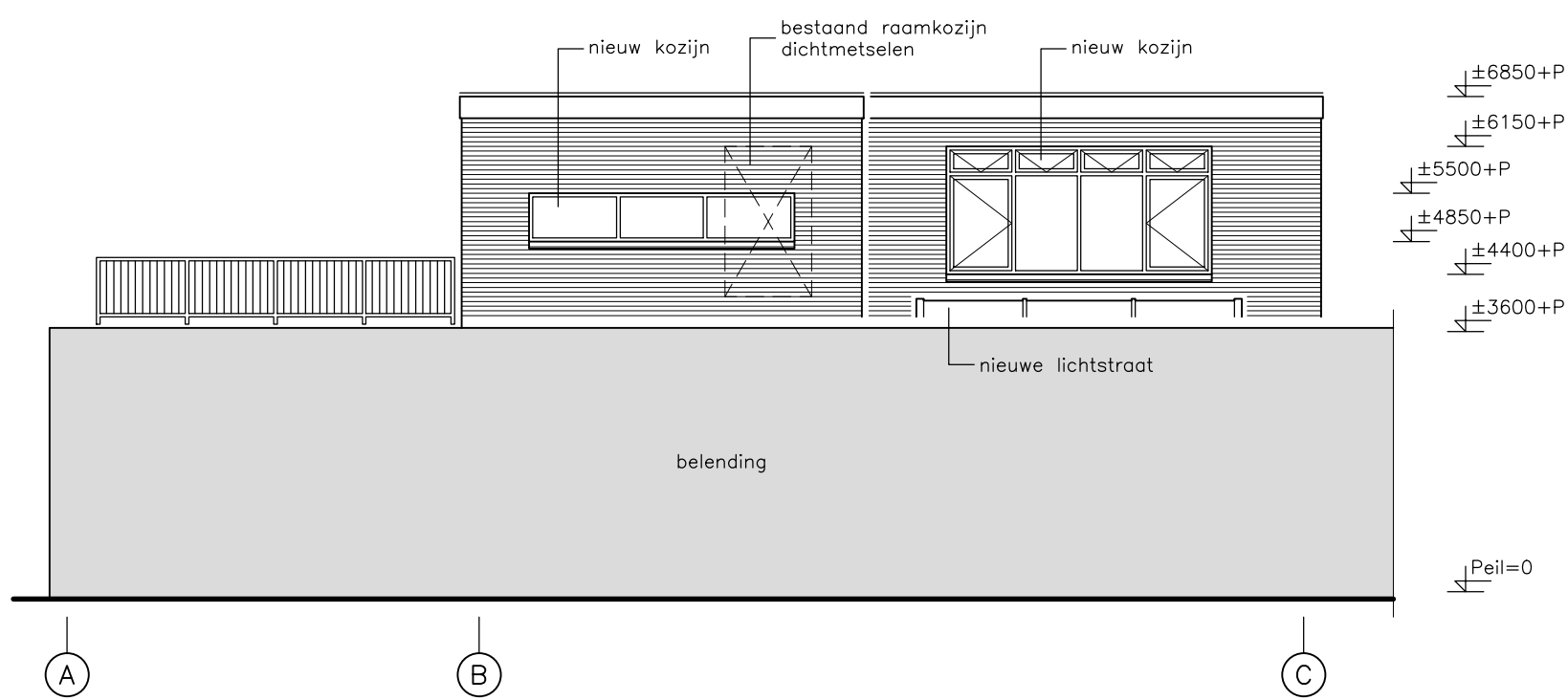
Versie
A

Datum
05.jan.2016

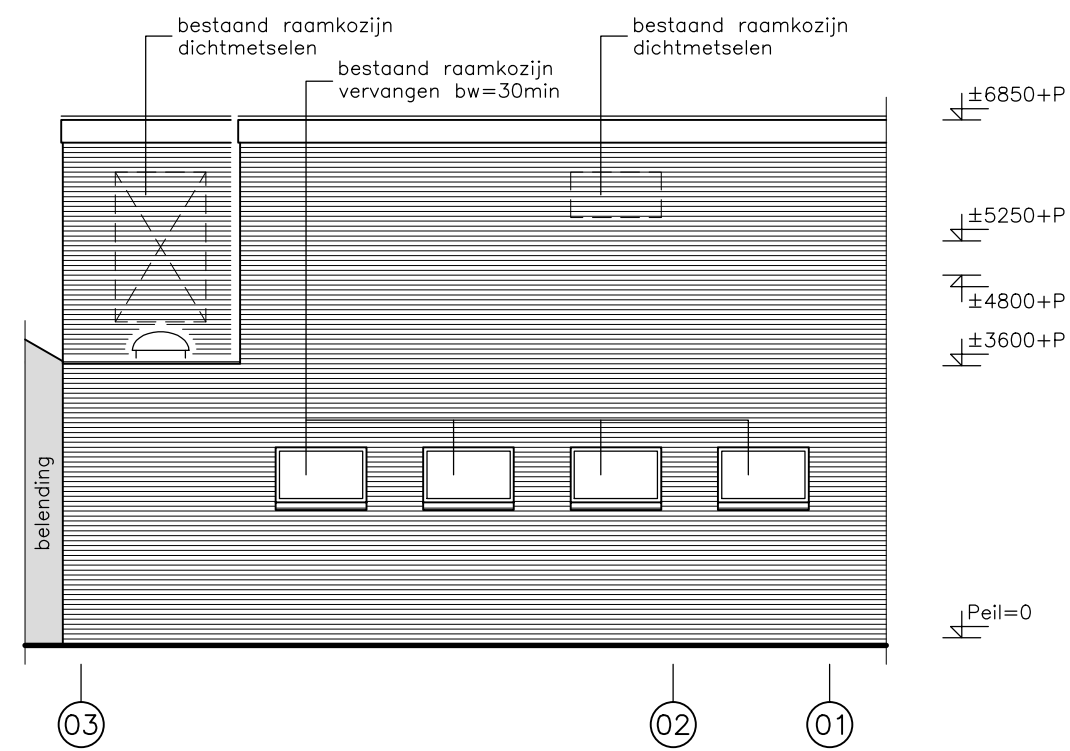
Werken, ontwerpen en producten van Invorm zijn auteursrechtelijk beschermd. Verveelvouden of ramaken zonder uitdrukkelijke toestemming van Invorm is niet toegestaan.



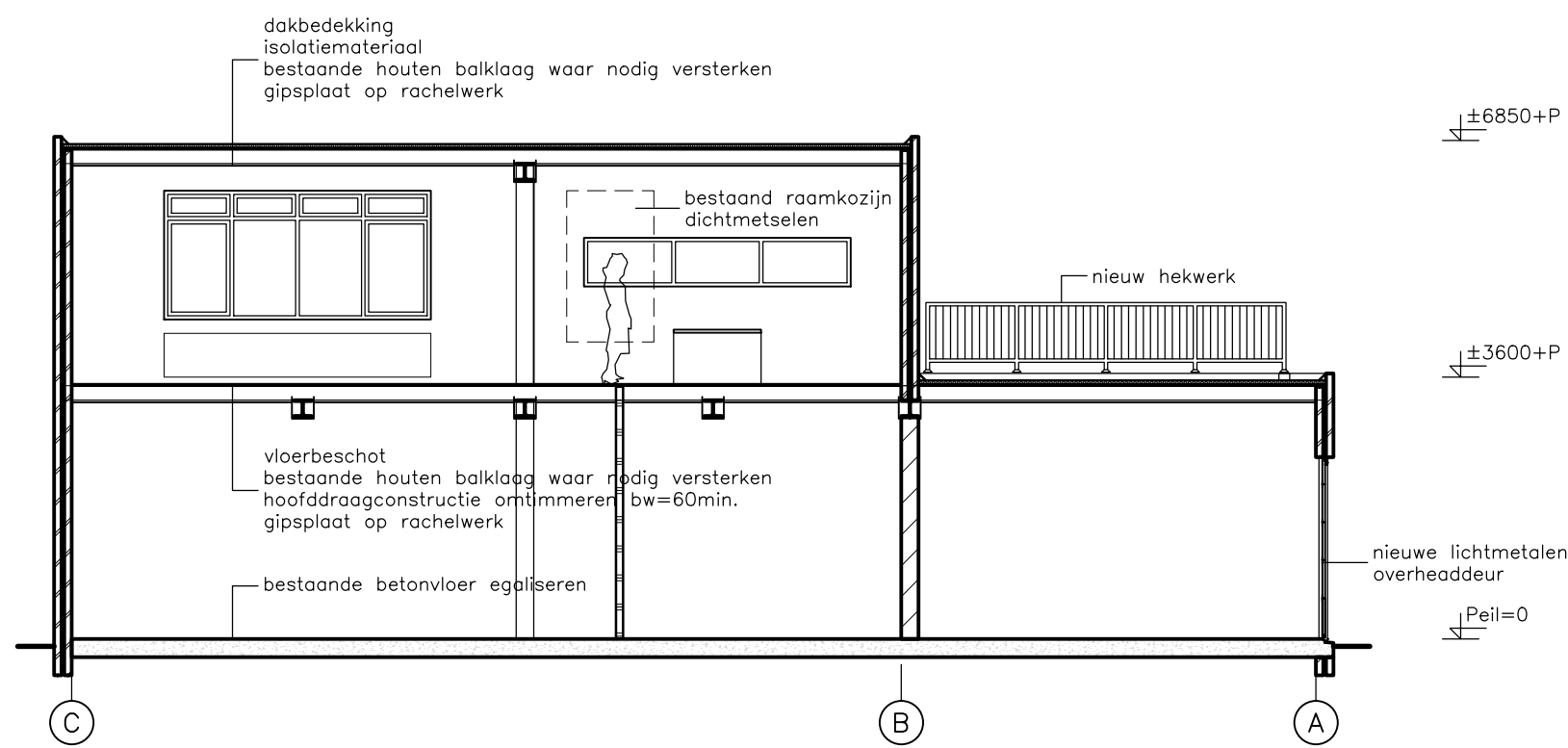
Aanzicht voorgevel



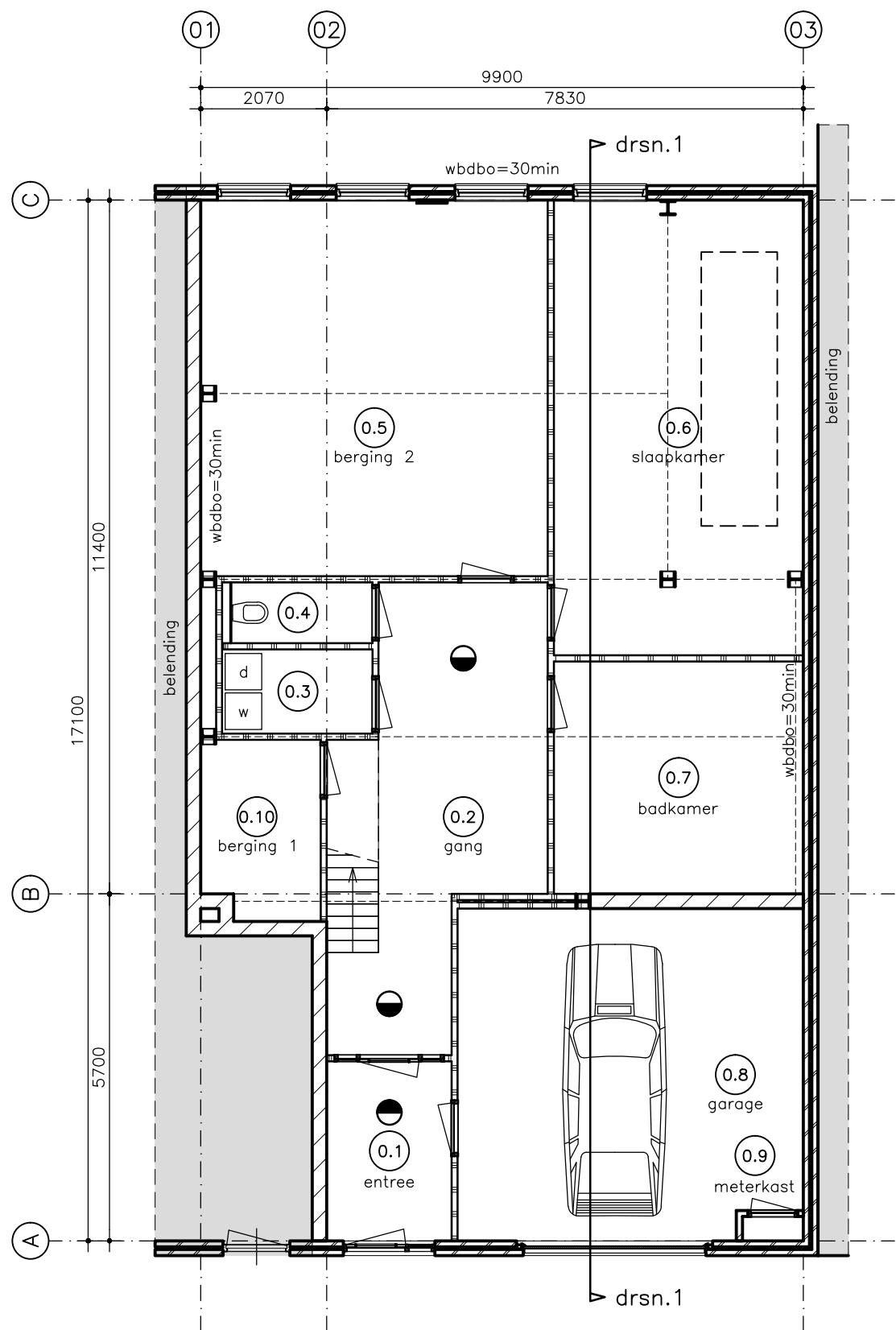
Aanzicht zijgevel



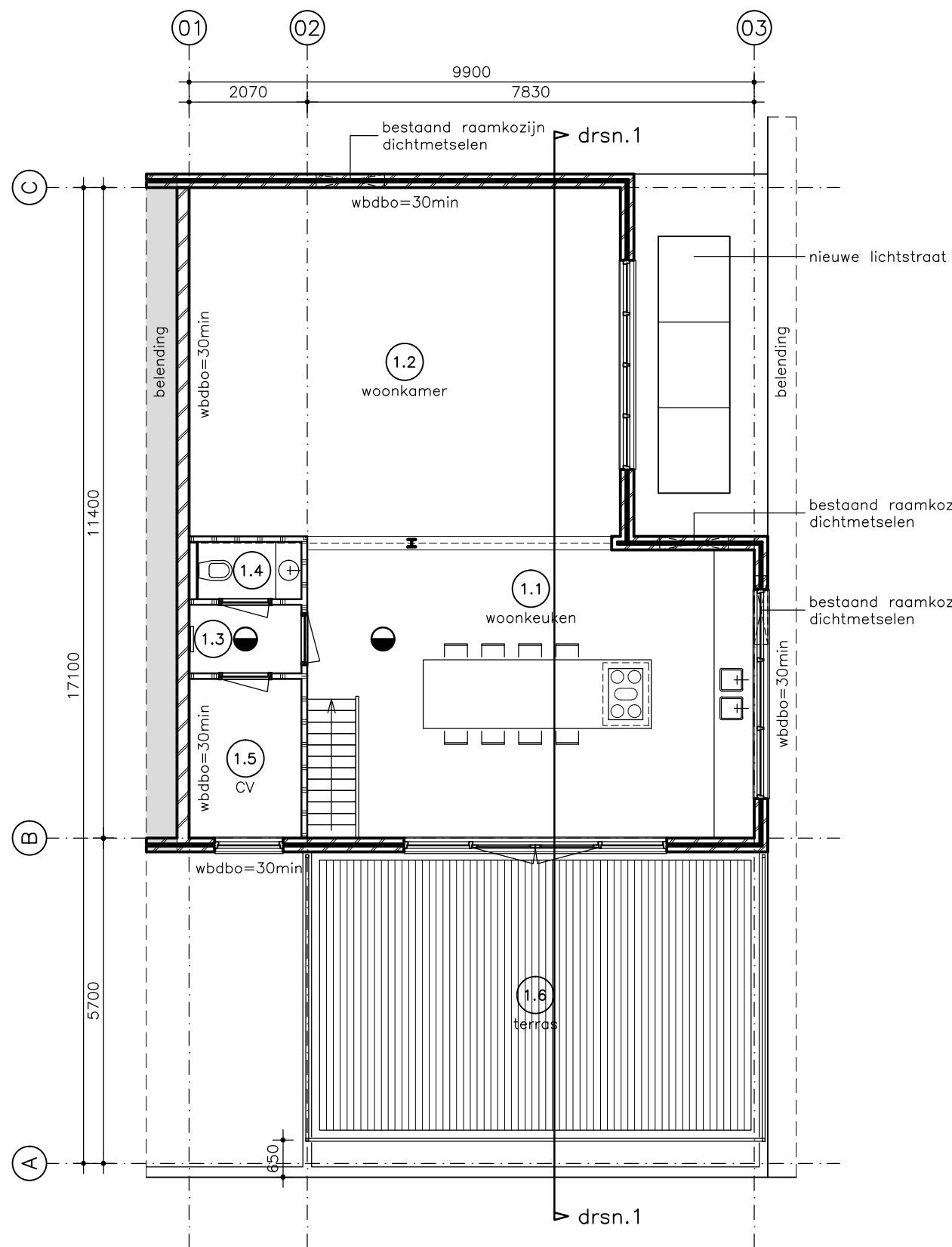
Aanzicht achtergevel



Doorsnede 1



Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping

GEGEVENS BOUWBESLUIT

GEbruiksfunctie:
Het gehele gebouw wordt aangemerkt als 'woonfunctie'.
De garage wordt als 'nevenfunctie' aangemerkt.

COMPARTIMENTERING:
Het gehele gebouw is een brandcompartiment met in beginsel wdbbo=60min.
Hoogste verblijfsgebied < 7m waardoor reductie tot wdbbo=30min. (art. 2.84)
De hoofdconstructie heeft een bw=60min.

OPPERVLAKTEGEVENS:

Begane grond		
0.01 Entree	Verkeersruimte	6,1 m²
0.02 Gang	Verkeersruimte	18,8 m²
0.03 Wasruimte	Onbenoemde ruimte	3,4 m²
0.04 Toilet	Toiletruimte	2,5 m²
0.05 Berging	Onbenoemde ruimte	35,2 m²
0.06 Slaapkamer	Verblijfsruimte	30,7 m²
0.07 Badkamer	Badruimte	15,7 m²
0.08 Garage	Functioneel ruimte	30,5 m²
0.09 Meterkast	Meterruimte	0,4 m²
0.10 Berging	Onbenoemde ruimte	5,6 m³

Verdieping		
1.01 Woonkeuken	Verblijfsruimte	39,5 m²
1.02 Woonkamer	Verblijfsruimte	46,2 m²
1.03 Gang	Verkeersruimte	2,4 m²
1.04 Toilet	Toiletruimte	1,8 m²
1.05 CV-ruimte	Technische ruimte	5,5 m²
1.06 Terras	Buitenruimte	35,8 m² *

* = niet opgenomen in gebruiksoppervlakte

GEbruiksoppervlakte woonfunctie:	
Begane grond	118,4 m²
Verdieping	95,4 m²
Totaal	213,8 m²

GEbruiksoppervlakte nevenfunctie	
Begane grond	30,5 m²

VERBLIJFSGEBIED WOONFUNCTIE:
Totaal Verblijfsruimten 116,4 m² > 55% GO (117,6 m²)

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE:	
Begane grond	171,6 m²
Verdieping	108,1 m²
Totaal	279,7 m²

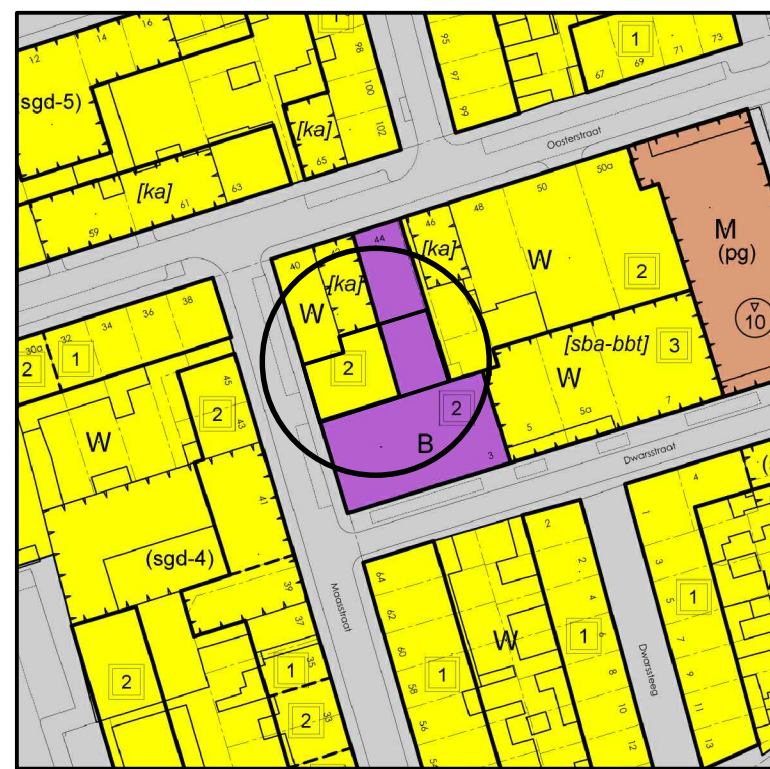
BRUTO INHOUD:	
Gehele gebouw	969,1 m³

DAGLICHT RUIMTE 0.6 (VERBLIJFSRUIMTE):
Art. 3.75 van Bouwbesluit (bestaande bouw/verbouw) vereist een equivalente daglichtoppervlakte van 10% van de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied met een minimum van 0,5m². Aldus 30,7 x 10% = 3,1 m²

Afmetingen dakkoepel Ad = LxB = 4,5x1,25 = 5,6 m²
Hellingshoek dakkoepel ε = 0°
Horizontale vlak ten opzichte waarvan de belemmeringshoek α moet worden bepaald en het projectievlak vallen samen
Dakkoepel α = 90°
Volgens NEN 2057 tabel 2 is belemmeringsfactor Cb = 0,64
Aldus is de equivalente daglichtoppervlakte van de dakkoepel Ae = Ad x Cb x Cu = 5,6 x 0,64 x 1 = 3,5 m²

RENVOOI

- Bestaande steenachtige gevelconstructie
- Bestaande steenachtige scheidingswand
- Nieuwe lichte scheidingswand
- Rookmelder volgens NEN2555 Brandveiligheid van gebouwen – rookmelders woonfunctie



Situatie - schaal 1:1000

architecten • projectinrichting • projectmanagement • collectie • lab

Opdrachtgever
W. vd Wal
Boterstraat 63 3111 NA Schiedam

Project
Verbouwing pand tot woonhuis
aan de Maasstraat 66 in Vlaardingen

Fase
Aanvraag Omgevingsvergunning

Omschrijving

Overzichtstekening nieuwe toestand

Eerdere uitgaven
0: 18.dec.2015

invorm

Westerlaan 18
3116 GK Schiedam
The Netherlands

T +31(0)10 204 15 55
F +31(0)10 204 22 21
W www.invorm.info
E info@invorm.info

Formaat
A1

Schaal
1:100

Projectnummer
15054

Tekeningnummer
OV-201

Versie
A

Datum
05.jan.2016