



Gemeente Vlaardingen

Nr. Ovx-id 3525/

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 11 februari 2016 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- van : WPJM van der Wal Boterstraat 66 3111 NA, SCHIEDAM;
- voor : het pand verbouwen tot woning en het wijzigen van de bestemming van
bedrijf naar wonen;
- locatie : Maasstraat 66;

overwegende,

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

dat het bouwplan betreft het omzetten van Bedrijf naar Wonen in de Maasstraat 66 te Vlaardingen;

Bestemmingsplan

dat op het perceel Maasstraat 66 is het bestemmingsplan "Oostwijk Zuid" van toepassing is. Het
perceel heeft daarin de bestemming "Wonen" en "Bedrijf". Het plan is strijdig voor wat betreft het
wonen in het achterste deel van het pand, waar de bestemming "Bedrijf" op zit;

dat binnenplans en buitenplans afwijken is niet mogelijk is;

dat het bestemmingsplan in de voorschriften in artikel 3.5 aangeeft dat Burgemeester en wethouders
de bestemming 'Bedrijf' kunnen wijzigen in 'Wonen' voor zover ter plaatse geen aanduiding
'nutsvoorziening' is opgenomen en indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd. Aan de
gestelde voorwaarden (onder 3.5 a t/m c) om dit mogelijk te maken wordt voldaan;

dat voor een wijzigingsplan een aparte procedure moet worden doorlopen. Voor het doorlopen van
een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de 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 uitmaken van het bestemmingsplan. Met de wijziging van de
bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan;

dat om tot een wijzigingsplan te kunnen komen een wijzigingsbestemmingsplan is gemaakt voor dit
perceel, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding;

dat het wijzigingsplan in samenwerking met Stedenbouw tot stand is gebracht;

dat om tot wijziging van Wonen naar Bedrijf te komen, een wijzigingsplan is opgemaakt. De benodigde rapporten zijn overlegd (parkeren/verkeer, bodemonderzoek, luchtkwaliteit, geluid);

dat er een positief advies is gegeven omdat uit de onderzoeken blijkt dat wonen in de bestemming Bedrijf geen hinder oplevert;

dat het plangebied in een wijk ligt die een 30km/u regime kent, zodat er geen sprake is van geluidzones die over het plangebied vallen;

dat de wegen rondom het pand smal zijn en worden gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor er sprake is van een lage akoestische belasting;

dat gelet op bovenstaande een akoestisch onderzoek niet nodig is voor dit plan;

dat een woning een geluidgevoelige bestemming is. Echter voor dit plan is er geen overschrijding van voorkeursgrenswaarden met betrekking tot industrie- en spoorlawaai. Hierdoor vormt het aspect geluid geen belemmering voor het plan;

dat volgens de beschikking van de Provincie Zuid-Holland (als bijlage bij de 1^e wijziging van het bestemmingsplan Oostwijk-Zuid toegevoegd) de daarin aangegeven bodemsituatie nog steeds van toepassing is;

dat deze beschikking aangeeft dat er een ernstige mate van verontreiniging is, waarbij maatregelen nodig zijn/blijven, zeker in geval van herbestemming waarvan hier sprake is;

dat saneringsmaatregelen kunnen bestaan uit het afdekken/verharden van de locatie;

dat uit de ingeleverde bouwtekeningen blijkt dat de vloer van het pand volledig van voor naar achteren afgedekt is met een betonnen laag en dat er geen tuin/buitenplaats aanwezig is;

dat hierdoor de bodem volledig verhard is en daardoor geen verdere saneringsmaatregelen nodig zijn;

dat uit parkeeronderzoek gehouden in februari 2015 in het gehele centrumgebied inclusief de wijk Oostwijk-Zuid blijkt dat in de omgeving van het bouwplan de parkeerdruk laag is, namelijk maximaal 75% in de nacht;

dat het bouwplan de parkeerdruk niet noemenswaardig boven de 76% op een doordeweekse nacht (= maatgevende periode) doet stijgen;

dat er voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte is;

dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking, ten aanzien van het parkeren op eigen terrein op grond van art. 2.5.30 lid 4b van de Bouwverordening;

dat er geen belemmeringen zijn op ruimtelijke aspecten;

dat er positief is geadviseerd om voor het perceel Maasstraat 66 de bestemming te wijzigen van "Bedrijf" naar "Wonen", en gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zoals beschreven in artikel 3 lid 5 van het bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid";

dat het wijzigingsplan van 1 september 2016 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat er tijdens de ter visie legging geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het wijzigingsbesluit dd 10 november 2016 door het college is vastgesteld;

Parkeren

dat in artikel 2.5.30, lid 1 en 3 wordt aangegeven dat in op of onder het gebouw, danwel op of onder het daarbij behorende onbebouwd blijvende terrein niet in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte c.q. de behoefte aan laad- en losruimte;

dat in artikel 2.5.30, lid 4b wordt aangegeven dat voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, danwel laad- of losruimte wordt voorzien;

Ontheffingen Bouwverordening

dat van deze strijdigheid/heden ontheffing kan worden verleend krachtens de navolgende bepaling(en) van de bouwverordening:

dat met in achtneming van de te verlenen ontheffing(en) tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

dat er derhalve met in achtneming van het wijzigingsbesluit met het plan kan worden ingestemd;

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zie de besluitenlijst van de vergadering van de welstandscommissie d.d. 24-02-16 onder nr. 10;

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

besluiten:

aan geadresseerde:

onder verlening van ontheffing van de in de overwegingen opgenomen strijdig(heid)(heden);

de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde gewaarmerkte aanvraag en set tekening(en);

Vlaardingen, 11 november 2016.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten,
Hoofd Ruimte, Wonen en Milieu.

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 het hoofd van de sectie Ruimte, Wonen en Milieu, 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 der werkzaamheden (ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen), daarvan in kennis moet worden gesteld.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke 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 de sectie Ruimte, Wonen en Milieu van de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke 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 bouw- en sloopafval, puin etc. uitsluitend met inachtneming van de milieuwetgeving van de bouwplaats mag worden afgevoerd.

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 de sectie Toezicht & Veiligheid, de heer M. van der Giessen (010- 248 4310).

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.

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: 010-2484317;