



Gemeente Vlaardingen

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Aanvraag (kenmerk OVX-9437)

De aanvraag betreft het bouwen van vier bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de locatie Nettenboetsterstraat 1A en Produktiestraat 2.

Op de aanvraag zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht [Wabo] de volgende activiteiten van toepassing:

- Bouwen [art 2.1, lid 1 onder a Wabo]
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [art. 2.2, lid 1 onder c sub Wabo]

### Wet Bibob

Op de activiteit Bouwen is op grond van artikel 2.20 [Wabo] tevens het gemeentelijk Bibob beleid van toepassing. De Bibob-toetsing leidt niet tot een weigeringsgrond.

### Procedure

Op de aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, met dien verstande dat de lex silencio positivo per 1 januari 2024 is komen te vervallen waardoor er geen vergunning van rechtswege kan ontstaan.

Op basis van de inhoudelijke beoordeling kan de omgevingsvergunning worden verleend.

### Besluit

**Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:**

- I. de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij u naar de bij deze beschikking behorende overwegingen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

M. Honcoop  
Teammanager Bouw- & Woningtoezicht.

### **Rechtsmiddelen**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag volgend op de dag van verzending van het besluit aan de aanvrager bezwaar worden aangetekend.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt. Wij verzoeken u ook een kopie van dit besluit mee te zenden.

Het bezwaarschrift kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Vlaardingen, p/a de manager van het team Bouw- & Woningtoezicht, Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet op. 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. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

### **Inwerkingtreding**

Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit niet eerder in werking dan nadat:

1. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging waarvoor een sanering noodzakelijk is en het saneringsbesluit in werking is getreden,
2. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
3. een melding voor een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na 1 van 3 bovengenoemde situaties mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

### **Voorbehoud**

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Het gebruik maken van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is geworden, is op eigen risico. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente te nemen besluiten op basis van landelijke-of lokale wetgeving, dan wel volgens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

# OVERWEGINGEN

## Activiteit 'Bouwen'

### Werkzaamheden

De aanvraag betreft het realiseren van vier appartementen.

De aanvraag bestaat uit twee onderdelen:

1. De splitsing van het bestaande gebouw naar twee appartementen en;
2. De aanbouw aan de achterzijde ten behoeve van twee appartementen.

In totaal voorziet dit bouwplan in vier appartementen. De maatvoering van de appartementen varieert van 53,0 m<sup>2</sup> tot 64,4 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de woning in de huidige situatie is 153 m<sup>2</sup>.

### Inhoudelijke beoordeling regels ruimtelijke ordening

De activiteit is beoordeeld aan de hand van de onderstaande beoordelingscriteria.

- het bestemmingsplan 'Stadshart' met de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-3', 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waterstaat-Waterkering';
- het paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2019';
- het paraplubestemmingsplan 'Darkstores en flitsbezorging';
- het paraplubestemmingsplan 'Wonen';
- het ontwerp paraplubestemmingsbestemmingsplan 'Wonen 2024';
- Redelijke eisen van welstand
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening.

### Bestemmingsplan 'Stadshart'

Ter plaatse van het initiatief is er sprake van een bouwvlak met voorgeschreven goot- en bouwhoogten.

Het bouwplan is in strijd met de regels op basis van artikel 4 lid 2 onder 1 sub c voor wat betreft het overschrijden van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten.

Op de plankaart is een maximale bouwhoogte van 8,0 meter en een maximale goothoogte van 5,5 meter aangegeven. Het voorgestelde bouwplan heeft een bouwhoogte van 8,8 meter en een goothoogte van 6,05 m.

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' genoemd in artikel 14, schrijft voor dat de maximaal voorgeschreven bouwhoogte niet mag worden overschreden.

Artikel 14.2 onder c bepaalt dat het initiatief uitsluitend is toegestaan indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De gevraagde omgevingsvergunning kan op grond van artikel 14.2 onder c en artikel 20 onder d worden verleend, in samenhang met de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. Voor de

motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' genoemd in artikel 12, schrijft voor dat ter plaatse van deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd als de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast en dat op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij Stadsarcheoloog.

#### *Advies stadsarcheoloog*

Met het oog op de ontwikkeling is door IDDS archeologische onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en door middel van boringen (IDDS, 2024: Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Hoogstraat 120, Vlaardingen Gemeente Vlaardingen. IDDS Archeologie rapport 3016). IDDS geeft aan dat het terrein ligt op de oever van de Vlaarding en deel is van de historische kern van Vlaardingen aan de dijk met resten vanaf de 12e eeuw. Op basis daarvan gelden twee verwachtingen voor het plangebied. De oudste verwachting is een hoge verwachting op de oever van de Vlaarding, waar resten vanaf de Late IJzertijd tot de 12e eeuw mogen worden verwacht. Tussen de natuurlijke oeverafzettingen en het maaiveld bestaat de bodem uit opgebrachte pakketten, waarin oude loopniveaus aanwezig kunnen zijn. De oorspronkelijke dijk is aangelegd in de 12e eeuw, waardoor voor de mogelijk aanwezige loopniveaus een hoge verwachting geldt op archeologische waarden tussen de 12e en de 20e eeuw. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren, door middel van proefsleuven met de mogelijkheid van een doorstart naar een opgraving, wanneer de bodemversturende werkzaamheden dieper reiken dan 0,4 m -mv (0,1 tot -0,05 m NAP).

De bodemingreep als gevolg van het plan is gering. Het bouwwerk wordt gefundeerd op staal, een 20 cm dikke betonvloer die slechts aan de randen dieper gaat. Gezien de omvang, vorm en diepte van de ingreep kan naar verwachting slechts een gering deel van de verwachte archeologische resten mogelijk worden geraakt. Het booronderzoek toont een bovenzijde van - vermoedelijk - een puinlaag op 0,2 tot 0,4 m onder NAP. Dit komt overeen met het archeologisch onderzoek een paar panden zuidelijker, waarbij archeologische resten vanaf ca 0,3 m onder NAP aangetroffen zijn. Hiermee toont het onderzoek in voldoende mate aan dat mogelijk aanwezige archeologische waarden geraakt kunnen worden. Gezien de omvang van de ingreep, in combinatie met de aanwezige verontreiniging van het terrein is het pragmatisch om een vervolgonderzoek vorm te geven als het archeologisch begeleiden van de werkzaamheden, waarbij waardevolle archeologische resten veilig kunnen worden gesteld. Voorwaarden om deze veilig te stellen dienen dan ook aan de vergunning te worden verbonden.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' regelt de bescherming van de waterkering, de waterhuishouding en de waterstaat. Naar aanleiding van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan Stadshart heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op 13 december 2021 laten weten dat dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering niet meer nodig is vanwege de afwaardering van de kade. Per mail is het verzoek gedaan om de dubbelbestemming te verwijderen. Omdat dit het enige verzoek was, is door het Hoogheemraadschap toentertijd geen zienswijze ingediend. De bevestiging per mail is voldoende om nieuwe plannen niet te toetsen aan de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.

### Paraplubestemmingsplan Darkstores en flitsbezorging

Om darkstores en flitsbezorging te reguleren is dit bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen van toepassing. De aanvraag is niet gericht op bovengenoemde ongewenste activiteiten. Daarmee kan worden gesteld dat wordt voldaan aan het paraplubestemmingsplan Darkstores en flitsbezorging.

### Paraplubestemmingsplan Wonen

Het voorgestelde gebruik betreft geen wonen als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Vorbereidingsbesluit Wonen (vastgesteld 14-12-2023)

Het voorgestelde gebruik betreft geen wonen als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

### Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019

Het paraplubestemmingsplan Parkeren bepaalt dat voor iedere nieuwe omgevingsvergunning een afzonderlijke toets noodzakelijk is aan de geldende beleidsregel Parkeernormen.

Het initiatief betreft twee onderdelen die de parkeerbehoefte beïnvloeden, namelijk de splitsing van een bestaande woning naar twee appartementen en het realiseren van twee nieuwe appartementen op het achtererf met twee inpandige parkeerplaatsen.

In dit bouwplan worden vier woningen gerealiseerd. Wat betreft de parkeernorm vallen deze woningen binnen de categorie 'woninggrootte 50 tot 75 m2 binnen het normgebied Centrum/Stadshart+'. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,9 per woning. De totale parkeerbehoefte is daarmee (4 x 0,9 =) 3,6 parkeerplaatsen.

Voor de huidige woning van 153 m2 geldt een normatieve parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaats. Deze parkeerbehoefte komt te vervallen. De initiatiefnemer stelt de oude normatieve parkeerbehoefte in mindering te brengen met de parkeerbehoefte van de vier nieuwe woningen. Deze mogelijkheid tot het salderen vindt zijn grondslag in artikel 4.1.4 van de Beleidsregel Parkeernormen Vlaardingen 2019. De invulling hiervan betreft maatwerk en wordt per geval bepaald.

Ten opzichte van het oude type gebruik blijft het nieuwe gebruik ongewijzigd. Het pand was voorheen in gebruik als woning en in de nieuwe situatie zijn het eveneens woningen. In de oude situatie genereerde de woning namelijk ook al een parkeerbehoefte. Dit verandert niet in de nieuwe situatie. Daarmee blijft het maatgevend parkeermoment ongewijzigd. Bij de Intaketafel is akkoord gegeven op het toepassen van de salderingsmogelijkheid.

Na saldering wordt de netto parkeerbehoefte (3,6 – 1,7 =) 1,9 parkeerplaatsen, dit is afgerond 2 parkeerplaatsen.

In het nieuwbouwgedeelte aan de zijde van Achterom worden twee inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd. De maatvoering van de parkeerplaatsen voldoen aan de normen. Deze parkeerplaatsen zijn akkoord bevonden.

Met het realiseren van twee inpandige parkeerplaatsen wordt voldoende invulling gegeven aan de parkeerbehoefte. Daarmee voldoet dit bouwplan aan het paraplubestemmingsplan Parkeren.

Omdat er in de omgevingsvergunning een parkeereis wordt opgenomen, komen de twee nieuwbouwappartementen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Dit adres wordt daarom toegevoegd op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein).

### **Redelijke eisen van welstand**

Op 5 september 2024 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het aspect Stadsgezicht ("Waarde-Cultuurhistorie") is in de betreffende vergadering meegenomen.

### **Bouwbesluit 2012**

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (niveau bestaande bouw/verbouw en voor het deel op het achtererf: nieuwbouw). Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

### **Bouwverordening**

Wij hebben op basis van het onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming waardoor de bodemkwaliteit vooralsnog niet geschikt is voor het beoogde gebruik en daarom verbinden wij voorschriften aan deze vergunning.

### **Conclusie**

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

### **Documentenlijst**

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- Aanvraagformulier: papierenformulier Hoogstraat 120/achterom.
- Tekeningen en andere bescheiden: 202401031-23100 Hoogstraat 120 Vlaardingen,20241024--23100 bouwbesluit 2012
- A6041-01 AB Hoogstraat 120 Vlaardingen PvE v1.3 SMO
- 20240927-23100-memo-stikstofdepositie  
SGT028161 – R-01 – v1.0 – 25-09-2024

## **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

### **Op basis van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie**

Voor wat betreft Archeologie: de werkzaamheden worden begeleid conform het Programma van Eisen Vlaardingen, Hoogstraat 120, versie 1.3, 3-12-2024, opgesteld door IDDS Archeologie. Alle kosten die in het kader van de archeologische monumentenzorg worden gemaakt, zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer

### **Op basis van de Woningwet**

#### **Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012**

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

#### **Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening**

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

### **Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor):**

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

Tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en houtconstructies:

Hoofddraagconstructie

- Fundering
- Kolommen
- Liggers
- Vloeren
- Wanden

Prefab

- Lateien
- Trappen/bordessen

Benodigde overige gegevens:

- een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.
  - een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering.
- Monsters van de toe te passen gevelmaterialen ter goedkeuring aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit.

De aanvullende gegevens moeten ter goedkeuring worden aangeboden aan Bouw- en Woningtoezicht. U kunt deze gegevens opsturen naar [bwtrregie@vlaardingen.nl](mailto:bwtrregie@vlaardingen.nl) met vermelding van ons kenmerk.

U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens zijn goedgekeurd door Bouw- en Woningtoezicht.

### **Op basis van het Bouwbesluit**

#### Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften -en ontheffingen.

#### Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

### **Op basis van de Bouwverordening**

#### Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Er dient een aanvullend bodemonderzoek te komen naar de aard, mate, omvang en oorzaak van de verhoogde gehalten en het nog niet onderzochte deel van de locatie dient daarbij ook onderzocht te worden.

### **Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen**

#### Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen

Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden op het betreffende perceel.

Voor de aansluiting op het riool is een aansluitvergunning vereist die aangevraagd kan worden via:

[Aanvragen aansluitvergunning riolering - Gemeente Vlaardingen](#)

#### Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen

Op grond van artikel 2 van deze verordening geldt er een vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvorming en kadastraal splitsen van woningen.

Dit kan betekenen dat u ondanks de omgevingsvergunning nog een vergunning nodig heeft alvorens de woonruimte(n) in gebruik mogen worden genomen.

Voor meer informatie en het aanvragen van de benodigde vergunning verwijzen wij u naar de site van de gemeente Vlaardingen met als zoekterm: woning splitsen

#### Wet Milieubeheer en Wet bodembescherming

Uit het rapport van het onderzoek blijkt niet of bij realisatie van het voornemen grond van de planlocatie wordt afgevoerd. Indien sprake is van afvoer van grond, dan kunnen mogelijk aanvullende kwaliteitsgegevens worden geëist, bijvoorbeeld zoals die met een partijkeuring conform het Bbk worden verkregen of een onderzoek naar PFAS in de bodem.

**Overige voorschriften:**

De volgende werkzaamheden moeten gedurende 2 dagen na het tijdstip van melden zichtbaar blijven voor controle:

1. doorvoeren door wanden en vloeren waarop een eis ten aanzien van Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO) rust;
2. de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies.

U wordt verzocht 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de Coördinator kabels en leidingen op de aanwezigheid van bestaande kabels, leidingen, rioleringen e.d., via 010 – 248 4000.

U wordt verzocht 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de Coördinator openbare bestrating voor het schouwen van de openbare bestrating (ivm zwaar transport via tel: 010 – 248 4000.

## **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

### **Inhoudelijke beoordeling regels ruimtelijke ordening**

De activiteit is beoordeeld aan de hand van het bestemmingsplan 'Stadshart' met de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-3', 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waterstaat-Waterkering'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4 lid 2 onder 1 sub c voor wat betreft het overschrijden van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte.

De gevraagde omgevingsvergunning kan op grond van artikel 14.2 onder c en artikel 20 onder d worden verleend, in samenhang met de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

#### *Stedenbouw*

Aan de achterzijde van de Hoogstraat 120 is al bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van 8,0 meter en een goothoogte van 5,5 meter. Het gehele perceel is aangewezen als bouwvlak. Voor het bouwen gelden regels zoals vastgelegd in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

De achterzijde van de panden aan de Hoogstraat vertegenwoordigen een historische beeldkwaliteit. In het Beschermd Stadsgezicht wordt terughoudend omgegaan met het wijzigen van de beeldkwaliteit. Het plan is daarom beoordeeld aan de hand van de wijze waarop de aansluiting op de omgeving wordt uitgevoerd.

Het uiterlijk van het huidige gebouw blijft onveranderd. De ruimtelijke impact op het splitsen van het huidige gebouw is nihil. De nieuwbouw aan de achterzijde wordt uitgevoerd conform de regels in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, waarbij regels zijn gesteld over de positionering in het bouwvlak, de kapvorm en de nokrichting. Met het toevoegen van 10% extra bouwhoogte kunnen de appartementen met voldoende kwaliteit worden uitgevoerd. Het effect van deze 10% extra bouwhoogte is zeer beperkt ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden. De nieuwbouw is niet zichtbaar vanuit de Hoogstraat en past aan de Achterom zijde in het aanwezige straatbeeld. De impact op de ruimtelijke kwaliteit is derhalve niet verstorend op het geheel.

#### *Economie*

In de binnenstad is het Programma Levendige Binnenstad 2030 van toepassing. De locatie bevindt zich in het transformatiegebied, waar het toevoegen van woningen en het bewonen van de plint wordt gestimuleerd. Zo wordt een compactere opzet van de binnenstad beoogd. Het doel van het programma is het centrumgebied aantrekkelijk te maken als woon-, verblijfs- en voorzieningengebied. Het toevoegen van woningen in het centrumgebied levert een bijdrage aan dit streven.

#### *Water en riolering*

Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater worden regels gesteld over het beëindigen van lozingen van grondwater en hemelwater op de vuilwaterriolering en een verplichte waterbergingscapaciteit bij nieuwbouw. Deze verplichting is opgenomen in de Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen.

Artikel 5 bepaalt dat een waterbergende capaciteit moet worden gerealiseerd van 60 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak. Dit geldt bij nieuwe bouwwerken met een oppervlak vanaf 50 m<sup>2</sup>.

De nieuw toe te voegen bebouwing bedraagt 94 m<sup>2</sup>. Conform de Verordening geldt een waterbergingsopgave van (94 m<sup>2</sup> × 60 liter =) 5640 liter.

Op 24 oktober 2024 heeft de initiatiefnemer voorgesteld in pandig twee regenwatertanks te plaatsen met een capaciteit van 3000 liter per tank. De regenwatertank wordt in pandig op de begane grond geplaatst. Het regenwater wordt vertraagd geloosd op het gemeentelijk riool door toepassing van een debietvertrager, waardoor de tank volledig leeg is binnen twee tot vier dagen.

De toepassing van een regenwatertank met een debietvertrager is akkoord bevonden. De voorgestelde oplossing levert een bijdrage aan het beperken van wateroverlast en het doelmatig beheren en afvoeren van regenwater. Voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem is een aansluitvergunning vereist.

#### *Waterschap van Delfland*

Naar aanleiding van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan Stadshart heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op 13 december 2021 laten weten dat dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering niet meer nodig is vanwege de afwaardering van de kade.

#### *Milieu*

Wat betreft de Aerius-berekening is in de notitie van de aanvrager voldoende beargumenteerd dat aan de hand van de notitie kan worden geconcludeerd dat er geen AERIUS-berekening nodig is.

#### **Conclusie**

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12, eerste lid onder c sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

## **Algemene aandachtspunten**

### Samenhang constructieve bescheiden

Voor een duidelijke samenhang van de in te dienen constructieve bescheiden moet de indiening en afstemming van alle constructiegegevens en bescheiden geschieden door één particulier of bedrijf. Deze particulier of dat bedrijf vervult daarmee de taak van coördinerend constructeur. De coördinerend constructeur moet vóór indiening van de bescheiden bij de gemeente daarvan zelf de juistheid, de volledigheid en de samenhang hebben vastgesteld en deze als zodanig hebben bekrachtigd. De coördinerend constructeur is contactpersoon voor de constructieve aangelegenheden die met de bouwactiviteit te maken hebben.

### Afvoer vrijgekomen grond en bouw- en sloopafval

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.

### Gebruik openbaar gebied

Indien bij het inrichten van het bouwterrein gebruik wordt gemaakt van het openbare gebied t.b.v. bijvoorbeeld opslag containers, schaftgelegenheden e.d. dan dient op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening met de daarin van toepassing zijnde voorwaarden apart vergunning te worden aangevraagd bij het team Toezicht & Handhaving, [geanonimiseerd]

### Precariobelasting

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

### Kabels en leidingen

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 moeten worden omgelegd dan dient de 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 de vergunninghouder. Tevens dient de vergunninghouder een Klic-melding te doen voordat er met de werkzaamheden wordt aangevangen.

### Geen opslag onder kroonprojectie bomen

Er mag tijdens de bouw geen opslag van grond en of bouwmaterialen plaatsvinden onder de kroonprojectie van bomen, dit om schadelijke verdichting van de grond te voorkomen.

### Uitzetten

Het team Informatiemanagement van de afdeling Informatie & Facilitaire Voorzieningen zal éénmalig uitzettingen verrichten t.b.v. sonderingen, bouw en erfgrans. 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 4000.