

Ruimtelijke Onderbouwing

Logiesgebouw

Deltaweg 8

Behorende bij aanvraag Omgevingsvergunning

Opdrachtgever: Delta 21 BV te Schiedam

Opgesteld door: Ir. E. van der Rhee
Marge Architecten

Datum: 14.02.2020

Wijziging: 11.06.2021

inhoudsopgave

1. inleiding

1.1	bestaande toestand en doel	3
1.2	bestemmingsplan	4
1.3	huidig gebruik	5
1.4	procedure	5

2. beleidskader

2.1	nationaal	6
2.2	provinciaal	6
2.3	gemeentelijk	7

3. beschrijving van het project

3.1	opgave	8
3.2	uitvoering	8
3.3	gebruik	8

4. toetsing aan omgevingsaspecten

4.1	waterhuishouding	9
4.2	milieuhinder	
4.3	geluid	
4.4	bereikbaarheid, verkeer en parkeren	10
4.5	luchtkwaliteit	
4.6	externe veiligheid	11
4.7	bodem	
4.8	archeologie	12
4.9	flora en fauna	
4.10	duurzaamheid	
4.11	milieu-effect-rapportage	13
4.12	planschade	

5. uitvoerbaarheid

5.1	financiële uitvoerbaarheid	14
5.2	Vooroverleg met betrokken partijen	

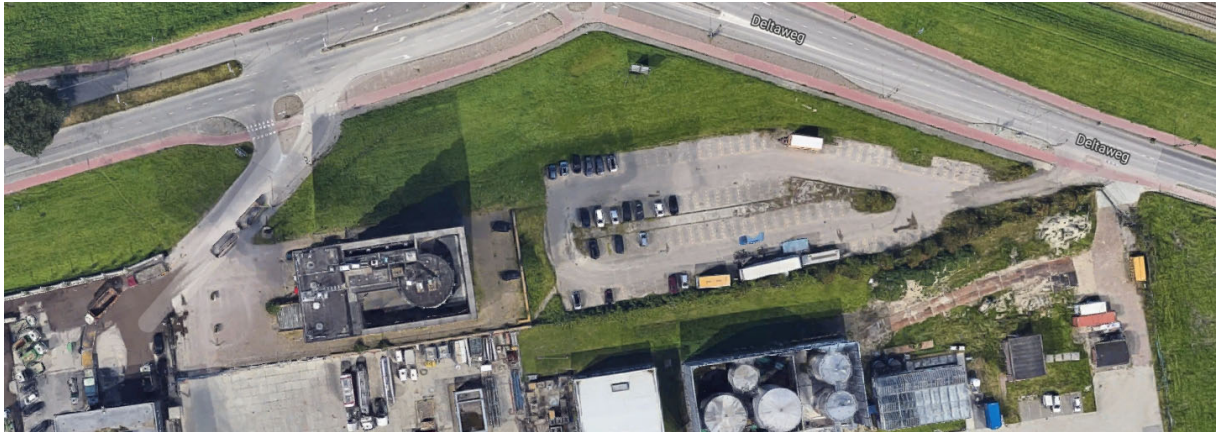
6. conclusies 15

7. bijlagen 16

1. inleiding

1.1 bestaande toestand en doel

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing voor het veranderen van de bestemming van een bestaand kantoorgebouw in een logiesgebouw met kantoorruimte. Deze wijziging wordt aangevraagd voor de Deltaweg21, en omvat het gehele gebouw, alsook het terrein dat om het gebouw is gelegen.



Situatie

Het kantoorgebouw is het voormalige hoofdkantoor van de E.N.C.K., wat staat voor Eerste Nederlandse Coöperatieve Kunstmestfabriek. Één van de omliggende bedrijven komt voort uit de E.N.C.K. en is nog steeds actief in de sector.

Het bestaande gebouw heeft 9 verdiepingen op een vrij gesloten plint, waarin zich met name bergruimte en installatieruimtes bevinden. De entree is gelegen op de eerste verdieping, hierboven zijn 6 vrijwel identieke kantoorverdiepingen gelegen. Op de 8^e verdieping bevindt zich een kantineruimte voorzien van een complete keuken en hoge zaal, op de 9^e verdieping bevindt zich de boardroom, omgeven door een enigszins luw dakterras.

Het gebouw heeft een robuuste uitstraling waarin de kenmerkende betonconstructie een dominante rol speelt. De verdiepingen worden van daglicht voorzien door diepliggende horizontale raamstroken. De uitspringende betonconstructie is voorzien van een bakstenen gevelscharm.

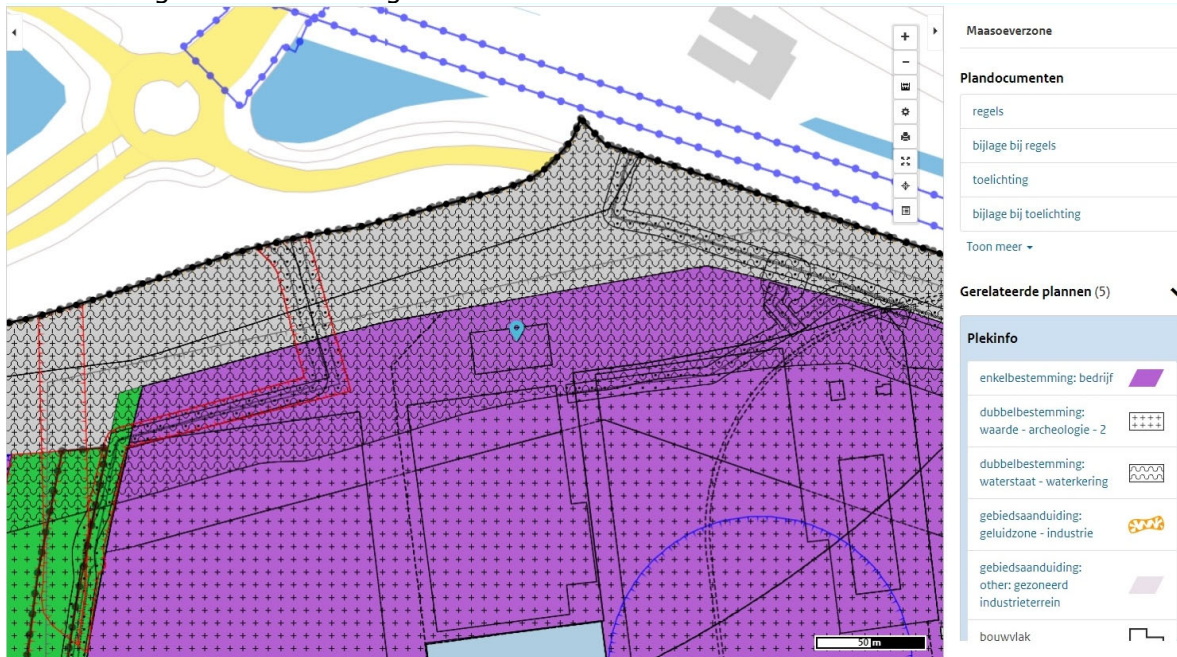


Het doel van het project is het gebouw geschikt te maken voor twee functies: een groot aantal logiesverblijven voor arbeidsmigranten, en een kantoor voor de organisatie die deze arbeiders van werk voorziet. In de bijlagen 1, 2 en 3 is het project nader verduidelijkt in tekeningen en tekst.

Marge architecten, Rotterdam, januari 2020

1.2 bestemmingsplan

Voor het aanvragen van de vergunning is uitgegaan van het vigerend bestemmingsplan. De bestemming genoemd in het bestemmingsplan is 'enkelbestemming bedrijf'. Dit staat het nieuwe gebruik voor het grootste deel niet toe.



In het terrein en ter plaatse van het gebouw zijn de volgende artikelen en bestemmingen van toepassing:

Artikel 3 – Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 4.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';

In deze bestemming zijn kantoren van ten hoogste 1.500 m² toegestaan, en kantoregedeeltes mogen maximaal 50% van het vloeroppervlak beslaan.

Deze paragraaf komt op meerdere gronden niet overeen met het huidige rechtens verkregen niveau, daar het bestaande kantoorgebouw meer dan 4.500 m² kantoorruimte bevat, en nauwelijks andere bedrijfsfuncties. In de nieuwe situatie is ca. 1.200m² kantoorruimte aanwezig, gerelateerd aan het overige gebruik, dit voldoet aan het gestelde in het bestemmingsplan.

Artikel 15 – Waarde Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

In deze bestemming mag maximaal 100 m² worden bijgebouwd, art.15 lid 2 sub.a2. Bevoegd gezag kan vrijstelling verlenen.

Artikel 16 – Waterstaat waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

In deze bestemming mag alleen vervangende nieuwbouw worden gepleegd, art.16 lid 2 sub.b. Bevoegd gezag kan hiervan afwijken na advies inwinnen bij beheerder waterkering.

Naast deze bestemmingen is het gebouw binnen een aantal contouren gelegen:

1.21 geluidszone - industrie

Een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.22 gezoneerd industrieterrein

Terrein waarop bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, zijn toegelaten, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Het gebouw is gebouwd met degelijke materialen die zich prima houden in de hierboven omschreven gebieden. Het pand is zo geconstrueerd dat het bestand is tegen drukgolven. Er is daarom geen reden de materialisering te wijzigen of te vernieuwen. De gevels hebben veel massa, hetgeen de geluidsreductie ten goede komt. De kozijnen bevatten enkelglas met een behoorlijke dikte. Dit zal worden vervangen door isolerend en waar vereist geluidwerend glas in de kozijnen. Om te bepalen waar geluidwerende maatregelen zijn vereist, is een geluidsrapportage gemaakt en bijgevoegd als **bijlage 5**.

1.3 huidig gebruik van het kantoorgebouw

Een gedeelte van het gebouw is de afgelopen jaren 'om niet' bewoond geweest, om kraken te voorkomen. Een aantal hoger gelegen verdiepingen zijn verhuurd als opslag.

1.4 procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is hiervan een afwijking noodzakelijk om de gewenste gebouwen te kunnen realiseren.

Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin.

De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) wordt gefaseerd aangevraagd. De aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten wordt in een later stadium ingediend.

2. beleidskader

2.1 nationaal beleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd.

Alleen in het kader van nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte.

Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie nationaal beleid

Gezien de kleinschaligheid van deze bestemmingsplanwijziging heeft het geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid.

2.2 provinciaal beleid

Op 20 februari 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Hierin wordt onder meer ingegaan op de ruimtelijke structuren,

Ruimtelijke structuren vallen uiteen in een aantal onderdelen, waarvan er 3 van toepassing zijn op de locatie. De eerste is het **dagelijks stedelijk systeem**, de tweede is de **hoogstedelijke zone** en de derde is het **logistiek-industriële systeem**.

Betreffende het dagelijks stedelijk systeem wordt gesteld: 'Het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid dragen beide bij aan de concurrentiekracht van Zuid-Holland. Het behalen en benutten van schaal- en clustervoordelen is daarbij een belangrijke voorwaarde voor een gevarieerde en innovatieve economie. (...) Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, (...).'

Op 1 augustus 2020 is de provinciale Verordening NL.IMRO.9928.OVerordening2019-GC03 geconsolideerd. Op basis van artikel 6.34 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk, waar is vermeld: 'Een beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening kan (...) een reden zijn om deze afwijkingsmogelijkheid te hanteren.' het volgende:

Ontwerpvergunning is opgestuurd aan de provincie, middels een reactie heeft de provincie aangegeven dat het voorgestelde plan, met inachtneming van het bovenstaande, past binnen provinciaal beleid. Hoofddargumenten hierbij zijn dat het gebouw ongeschikt is als bedrijfsgebouw (anders dan als kantoor), dat gebleken is dat er vanuit de markt geen belangstelling is voor het gebouw, dat de gemeente het bouwwerk beschermt, en dat er grote behoefte is (gemeentelijk en provinciaal) aan verblijven voor arbeidsmigranten.

E.e.a. zal uitgebreider worden vervat in de nota van zienswijzen.

Conclusie provinciaal beleid

De locatie valt zowel binnen het dagelijks stedelijk systeem, de hoogstedelijke zone (de lijn Leiden- Dordrecht) als het logistiek-industriële systeem. Het project is een voorbeeld van clustering van een bepaalde te vervoeren groep, waardoor het verkeerssysteem uiteindelijk minder zal worden belast. De projectlocatie is overigens zo kleinschalig dat er geen grote beïnvloeding is voor wat betreft de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die volgens de Omgevingsvisie van toepassing zijn op het projectgebied. Middels een reactie heeft de provincie aangegeven

2.3 gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in februari 2014 de 'visie openbare ruimte Vlaardingen' vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente, in samenspraak met zijn bewoners, vastgesteld welke kernwaarden de openbare ruimte in Vlaardingen kenmerkend (zouden moeten) zijn: Identiteit, Gastvrij en Bruikbaar, Gezond en Duurzaam.

In de visie wordt gesteld dat gebieden met een sterke identiteit authentiek zijn: zoals een glooiend groen dijklichaam met daarop een robuust hoog betonnen gebouw. Het project en het terrein bieden bruikbaarheid op veel gebieden zoals een mooi gelegen verdiepte parkeerkoffer die de omliggende parkeerplaatsen ontlast, elektrische laadplaatsen en een groene sportplaats met een calisthenics parkoers.

De gemeente heeft op 28 juni 2012 een programma duurzaamheid 2012-2015 vastgesteld. Het thema duurzaamheid heeft een directe invulling gekregen door het project: hergebruik van een bestaand gebouw, -terreinindeling, - infrastructuur en - materialen. Daarnaast wordt het gebouw afgekoppeld van het gas en voorzien van een duurzame installatie: warmtepompen en luchtbehandelingskasten. Tevens zal het gebouw om redenen van energieverbruik, geluidsisolatie en thermisch comfort beter worden geïsoleerd.

3. beschrijving van het project

3.1 opgave

Het doel van het project is het gebouw geschikt te maken voor twee functies: ca. 4/5^e deel van het gebouw zal logiesverblijf worden voor arbeidsmigranten, en 1/5^e deel een kantoor voor de organisatie die deze arbeiders van werk voorziet. De begane grond, een deel van de eerste verdieping, de 2^e tot en met de 7^e verdieping en de halve 8^e worden ingedeeld met 5 tot 9 units per laag. In **bijlage 3** is het Voorontwerp bijgevoegd.

De units bestaan uit zelfstandige appartementen met een woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken. Op de eerste verdieping wordt de monumentale entree met receptie grotendeels gehandhaafd en hergebruikt als bemande receptie voor het kantoor. De halve 8^e en gehele 9^e verdieping zullen opnieuw als kantoor worden ingevuld.

3.2 uitvoering

Het betreft een voornamelijk interne verbouwing van een bestaande locatie. Aan het betonnen en bakstenen casco van het gebouw wordt slechts een geringe ingreep gedaan. In alle bestaande hardhouten kozijnen wordt het glas vervangen door isolerende- en waar nodig geluidwerende beglazing. Op de begane grond komen appartementen waarvoor extra daglichtopeningen gemaakt zullen worden in de plint. Op de verdiepingen worden alle draaiende delen vervangen door vast glas. Op de 9^e verdieping wordt het vloerveld behoorlijk uitgebreid, en wordt een klein deel van het dakterras bij het kantoor betrokken.

Intern vinden meer werkzaamheden plaats: Het bestaande gebouw wordt intern gestript van vrijwel alle lichte scheidingen en afwerkingen. Er zal een asbestsanering plaatsvinden. Daarna wordt het pand ingevuld met -opnieuw- lichte scheidingen om tot het gewenste resultaat te komen. De lichte scheidingen zijn opgebouwd uit metalstudwanden met diverse beplatingen. Daarnaast worden alle installaties vernieuwd en verduurzaamd.

3.3 gebruik

Door het hoofdkantoor van de organisatie op dezelfde plaats te huisvesten als de arbeidsmigranten, ontstaat een optimale relatie tussen bedrijf en werknemer, alsook een sterk verbeterd toezicht.

Het parkeerterrein biedt plaats aan individueel vervoer, maar (in schaalgrootte en opzet) ook aan groepsvervoer om het aantal verkeersbewegingen te beperken. Het parkeerterrein zal worden voorzien van een groot aantal nachtlaadpunten voor elektrische voertuigen. (zie **bijlage 3**)

4. toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 waterhuishouding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht moet bij een project worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Er zal niets aan de bestaande natuurlijke waterhuishouding worden gewijzigd. Er is geen toename van het verhard oppervlak, de grootte van het bestaande bestratingsvlak wijzigt niet.

Het bouwwerk zal aangesloten **worden** op de gemeentelijke riolering. We verwachten dat de benodigde rioleringscapaciteit van de nieuwe toestand niet significant afwijkt van de capaciteit van de bestaande toestand. We verwachten dit omdat het totaal aantal mensen in het gebouw niet sterk toeneemt.

4.2 milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

In het kader van het project is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom de projectlocatie aanwezig is, die van invloed kan zijn op het leefklimaat op de projectlocatie. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen).

Het gebouw is gelegen in een gezoneerd industriegebied, en dat heeft sterk wisselende gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een van de directe burens is een afvalverwerkingsbedrijf, een andere direct naastgelegen een chemisch bedrijf. De luchtkwaliteit is niet optimaal. Met name om deze reden wordt het gebouw voorzien van balansventilatie met geconditioneerde lucht.

In de bijgaande notitie milieuonderzoeken (zie **bijlage 4**) zijn voor een eerder project reeds onderzoeken gedaan naar externe veiligheid (hoofdstuk 2). De veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond heeft een EV-advies opgesteld. Hierin zijn voor wat betreft risicovolle inrichtingen, transport over water, transport door leidingen en transport over de weg relevante scenario's geformuleerd waarnaar onderzoek gedaan is.

4.3 geluidhinder

Op grond van het bepaalde in artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht moet bij een project worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

In de bijgaande notitie milieuonderzoeken zijn uitgangspunten bepaald voor onder andere geluidhinder (hoofdstuk 3). Voor wat betreft dit onderwerp verwijzen wij naar **bijlage 4**.

Op basis van deze geluidswaarden is in het kader van goede ruimtelijke ordening een rapportage gemaakt door een adviseur om de te nemen maatregelen aan de gevel -om te komen tot een comfortabel binnengeluidsniveau- in kaart te brengen. Hoewel logies- en kantoorfunctie in de wet Geluidshinder niet als geluidgevoelige objecten worden

gezien, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gestreefd naar een comfortabel binnenniveau. Het geluidsrapport is bijgevoegd in **bijlage 5**.

4.4 bereikbaarheid, verkeer en parkeren

Ligging: De ligging ten opzichte van uitvalswegen is goed. Vanaf de deltaweg is de snelweg A20 per auto in 5 minuten te bereiken. De A4 binnen is 7 minuten aan te rijden.

Openbaar vervoer: Er is een lightrailstation gelegen op 600m afstand (Vlaardingen West) en op 1,5 km afstand (Vlaardingen Centrum). Daarnaast is er metrostation op 3,8 km afstand (Vijfsluizen).

Parkeren: Er is een parkeerterrein met dwarsparkeren op eigen terrein met ca. 130 parkeerplaatsen. Er hoeft niet overgestoken te worden daar het terrein ter voet bereikbaar is via de oostkant (zie ook **bijlage 3**). Tevens is een parkeerbalans opgesteld (zie **bijlage 12**)



4.5 luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Omgekeerde werking: Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming.

Het plangebied ligt in een gezoneerd industriegebied tussen een kunststoffenfabrikant en een afvalverwerkingsbedrijf. Hoewel er geen sprake is van een kwetsbare functie, zal het project zo worden ingericht, dat lucht van buiten alleen gefilterd en geconditioneerd in het gebouw terecht kan komen.

4.6 externe veiligheid omgeving

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt.

In de bijgaande notitie milieuonderzoeken (**bijlage 4**) zijn uitgangspunten bepaald voor milieuzonering, externe veiligheid en geluidhinder. Op basis van het Externe Veiligheidsadvies (EV-advies, **bijlage 14**) zijn groeiprisicoberekeningen (**bijlage 11**) gemaakt voor de in het EV advies aangegeven worst-case scenario's. Hierin is voor wat betreft risicovolle inrichtingen, transport over water, transport door leidingen en transport over de weg relevant onderzoek gedaan dat aansluit op ons project. Voor wat betreft dit onderwerp verwijzen wij naar **bijlage 4, bijlage 11 en bijlage 14**.

Binnen (de opzet van) het gebouw zijn de eisen en adviezen van de VRR vanzelfsprekend in acht genomen, denk hierbij aan (aanduiding) vluchtroutes, calamiteitenplan, bewaking, instructie gebruikers e.d.

4.7 bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Om gezondheidsrisico's te voorkomen mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Op de site Bodemloket van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is aangegeven dat de bodem van het gehele kavel voldoende is onderzocht/gesaneerd.

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen Bevoegd gezag Zoeken

Home > Kaart

Kaart

Postcode of adres * Zoek

Achtergrondkaart

- Kadastrale percelen
- Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

- Eigen website beschikbaar
- Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijensteengebieden

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 11 DELTAWEG 8

Er vindt geen bodemberoering plaats.

4.8 archeologie

Het project bevindt zich in de dubbelbestemming 'Archeologie 2': in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat het maximaal bij te bouwen oppervlak, zonder dat een archeologisch onderzoek is vereist, 100 m² is. De waarde van dit oppervlak zal niet worden overschreden.

4.9 flora en fauna

Wet natuurbescherming: Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten:

- de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000),
- de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de
- Boswet (kapvergunningen).

De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied, wel in de nabijheid daarvan. Wel is er in het kader van de heersende problematiek een stikstofberekening gemaakt die is bijgevoegd als **bijlage 9**.

De projectlocatie is niet gelegen op gronden die onderdeel uitmaken van de EHS of in de directe omgeving daarvan. Een verdere toetsing aan de EHS kan daarom achterwege blijven.

Er is een notitie milieuonderzoeken gemaakt, (zie **bijlage 4**) waaruit blijkt dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten huizen of nestelen in of op het gebouw. Er is ter completering een quickscan flora- en fauna gemaakt (zie **bijlage 6**), om met zekerheid te zeggen dat er geen beschermde soorten huizen of nestelen in of op het gebouw. In de spouw van de verdiepingen, waar zich mogelijk (niet waargenomen) vleermuizen zouden kunnen bevinden, vinden geen werkzaamheden plaats. Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden aan het casco, kan worden volstaan met het aanhouden van het Ecologisch werkprotocol (zie **bijlage 10**).

4.10 milieu-effect-rapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (MER) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de MER, is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (WM) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER). In het Besluit MER is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een MER-procedure doorlopen moet worden.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit MER zijn er drie mogelijkheden:

- MER-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een MER-verplicht;
- MER-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een MER verplicht is;
- vormvrije MER-beoordeling: het plan of het besluit omvat een MER-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in

daarvoor in het Besluit MER opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet dan een vormvrije MER-beoordeling uitvoeren om na te gaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Als uit die vormvrije MER-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte MER-beoordeling worden uitgevoerd.

Voor activiteiten die niet in het Besluit MER zijn genoemd, geldt geen MER-plicht of (vormvrije) MER-beoordelingsplicht.

De gemeente Vlaardingen heeft aangegeven een MER procedure te doorlopen. Hiervoor is een Aanmeldnotitie MER opgesteld, waarbij is uitgegaan van een vormvrije MER (zie **bijlage 8**). In het kader hiervan is een stikstofdepositieberekening gemaakt die is bijgevoegd als **bijlage 9**.

4.11 planschade

Directe planschade: Het beoogde gebruik brengt geen grote veranderingen met zich mee ten opzichte van de vergunde situatie. Een qua omvang gelijk aantal mensen was indertijd werkzaam in de kantoortoren. In onze ogen is het voormalig gebruik van het kantoorgebouw de meest waarschijnlijke reden om opslagplaatsen met risicocirkels, bijvoorbeeld op het terrein van Yara, richting de Nieuwe waterweg te plaatsen.

Het beoogde gebruik als logiesfunctie zou zelfs als minder risicovol kunnen worden beoordeeld, aangezien de meeste risicovolle activiteiten op de omliggende bedrijfsterreinen, wegen en sporen op werkdagen plaatsvinden, wanneer het gebouw slechts voor 20% wordt gebruikt. Het logiesdeel zal op werkdagen nauwelijks bevolkt zijn.

Indirecte planschade: het komt ons voor dat de verbeterde uitstraling van het opgeknapt gebouw, het omliggende terrein en de toegangen eerder een waardevermeerdering voor de omgeving zullen bewerkstelligen. De primaire processen van de omliggende bedrijven worden niet verstoord of beïnvloed, de opzet van het gebouw is zelfs zodanig dat eventuele wolken stank, gif of vervuiling niet kunnen binnendringen.

Het verzelfstandigen de energievoorziening tenslotte (die eerst aan Yara was verknoopt) leidt tot een eenvoudiger situatie in het kader van gebruik, financiën, veiligheid en continuïteit voor alle betrokkenen.

4.12 karakteristieke status

Aan het gebouw is van gemeentewege de status 'karakteristiek' toebedeeld. De voorgenomen wijzigingen aan het casco zijn voorbesproken met de commissie Welstand en monumenten van de gemeente Vlaardingen, er zijn geen bezwaren geuit.

5. uitvoerbaarheid

5.1 financiële uitvoerbaarheid

Er is een bouwkosten- en investeringsraming gemaakt zodat de opdrachtgever een indicatie heeft van de kosten van het project. Ook de financiële opbrengsten van het project zijn ingeschat. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het project financieel haalbaar is. Met de Gemeente Vlaardingen is een anterieure overeenkomst gesloten.

5.2 vooroverleg met betrokken partijen

Er is goed contact met de directies van de omliggende bedrijven. De burens op de adressen Maassluissedijk 101, Maassluissedijk 103 en zevenmanshaven 107 zijn bezocht. Ze zijn op de hoogte gesteld van de plannen die er voor het bestaande kantoorgebouw zijn. Daarnaast is vanzelfsprekend geïnformeerd naar eventuele bezwaren tegen de plannen.

Bij deze gesprekken overheerste een goede sfeer, ons zijn geen bezwaren medegedeeld. Het nieuwe levendiger gebruik van het gebouw, het plegen van het nodige onderhoud aan het gebouw en het omliggend terrein wordt als positief ervaren door alle burens. Van de bezoeken zijn gespreksverslagen gemaakt en gedeeld met betrokken partijen.

6. conclusies

6.1 beleid

In relatie tot het vigerende beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau is het project kleinschalig. Ondanks de bescheiden schaal draagt het project bij -of sluit aan op de kernwaarden van de verschillende verdichting van het bestaande stedelijk weefsel, (intensivering van) het gebruik van de bestaande infrastructuur, duurzaamheid en hergebruik van bestaande structuren op infrastructuur- en gebouwniveau.

6.2 omgevingsaspecten

Met name de milieu-effecten vanuit de directe omgeving zijn maatgevend, maar waren dit al ten tijde van het gebruik van de locatie als kantoor. Door het verbeteren van de installatietechnische voorzieningen kan de kwaliteit van binnenlucht uitstekend worden gewaarborgd. Door het toepassen van geluidwerende beglazing wordt het geluidcomfort gewaarborgd. Externe risico's zijn ten opzichte van het huidige vergunde gebruik niet toegenomen.

6.3 uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid is gecontroleerd en gewaarborgd. De anterieure overeenkomst met de gemeente is gesloten. Er zijn geen bezwaren geuit bij de gesprekken met omliggende bedrijven.

7. bijlagen

- 1 Plattegrond van het terrein
- 2 Foto's van de locatie en het gebouw
- 3 Plattegronden en ontwerp van het gebouw
- 4 Notitie milieuonderzoeken
- 5 Geluidsrapportages Rakb777aa en -ab
- 6 Flora en faunascan
- 7 Asbestrapportage
- 8 Aanmeldnotitie MER
- 9 Stikstofdepositieberekening
- 10 Ecologisch werkprotocol
- 11 Onderzoek externe veiligheid
- 12 Parkeerbalans
- 13 Nsit (nieuwe situatie) dd. 10-04-2020
- 14 EV advies Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Nota van zienswijzen

Beantwoording zienswijze aanvraag Omgevingsvergunning Deltaweg 8 Vlaardingen (huisvesting van arbeidsmigranten (Logies))

Samenvatting zienswijze		Beantwoording
1.	Neste	
1.	Neste vreest dat haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering (waaronder de reeds bekende beoogde uitbreiding) ernstig wordt belemmerd door de voorgenomen huisvesting	In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken wordt inzicht gegeven in de milieusituatie ter plaatse en potentiële gevolgen van de functiewijziging voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde transformatie geen beperkingen oplevert voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit is in de navolgende beantwoording van de zienswijzen nader onderbouwd.
2.	Het gebied is ongeschikt voor de huisvesting van personen (in dit geval arbeidsmigranten) vanwege de milieuhinder van bedrijven en inrichtingen, de luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid.	Uit de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken blijkt dat ter plaatse wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid en dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare milieusituatie (rekening houdend met de te treffen maatregelen, onder andere ten aanzien van de geluidwering van de gevels en het toepassen van een mechanisch ventilatiesysteem).
3.	Neste vreest dat het gebied in zijn geheel minder aantrekkelijk wordt voor de huisvesting van bedrijven, die weer van invloed is op de aantrekkelijke situering aan de Maas.	Dit is een waardeoordeel dat niet wordt gedeeld. Zoals is toegelicht, vormt de voorgenomen planontwikkeling geen belemmering voor bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van de gevestigde bedrijven.
4.	Uit het ontwerpbesluit blijkt niet wat nu precies wordt vergund, er wordt enkel verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Nergens blijkt uit dat de transformatie betrekking heeft op tijdelijke huisvesting c.q. logiesfunctie. Uit bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing volgt juist dat sprake is van longstay. De gemaakte afweging lijkt te zijn gebaseerd op logies, terwijl uit de stukken blijkt dat dit niet het geval is. Dit betekent dat de vergunning niet kan worden verleend.	In de aanvraag en het (ontwerp)besluit staat duidelijk aangegeven dat het om een logiesfunctie gaat voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Een logiesfunctie betekent dat ter plaatse geen sprake mag zijn van regulier wonen.
5.	Uit de onderbouwing en de tekeningen blijkt dat volwaardige, zelfstandige kamers worden gerealiseerd. Dit wijst erop dat de units naar aard bestemd zijn bewoning in plaats van logies. Hierdoor is sprake van een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Dit toestaan binnen een gezoneerd industrieterrein betekent een ernstige belemmering voor de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige bedrijven. Uit de milieuscan blijkt dat sprake is van een geluidsbelasting van 70 dB(A) op de gevels van de te realiseren woningen. Dit is zelfs met een besluit hogere waarde (die ontbreekt) niet toegestaan.	Zoals toegelicht onder punt 4 ziet de omgevingsvergunningaanvraag op een logiesfunctie. Een logiesfunctie is formeel niet geluidgevoelig, waardoor het feit dat de locatie onderdeel is van een gezoneerd industrieterrein de beoogde transformatie niet in de weg staat. De functiewijziging zal geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de akoestische situatie te worden afgewogen. In het akoestisch onderzoek zijn alle relevante geluidbronnen meegenomen. Met maatregelen (mechanisch ventilatiesysteem in combinatie met verbeterde kierdichting en zwaardere akoestische beglazing) is sprake van aanvaardbare binnenniveaus.
6.	Niet voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Bedrijven met een maximale categorie 5.2 liggen op een afstand van	Zoals beschreven in bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing is de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering gericht op

	minder dan 350 van de Deltaweg 8, bedrijven van maximaal 5.1 op een afstand van minder dan 150 meter. Niet is aangetoond hoe de beoogde transformatie aanvaardbaar is op een (veel) kortere afstand van waarvan de richtafstanden uit gaan.	woonfuncties en niet op logiesfuncties. Dat betekent dat de richtafstanden niet 1-op-1 van toepassing zijn. Hoewel een logiesgebouw als minder gevoelige functie kan worden beschouwd dan een woningfunctie, dient aan een dergelijke functie wel een zeker beschermingsniveau te worden toegekend. In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken is voor alle relevante omgevingsaspecten aangetoond dat de beoogde functiewijziging uitvoerbaar is binnen de geldende kaders en dat (rekening houdend met de maatregelen die zullen worden getroffen) sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat.
7.	De woningen zijn aan te merken als kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Binnen het plangebied zijn risicovolle inrichtingen aanwezig. Dit betekent dat moet worden getoetst aan het Bevi en daarbij de van toepassing zijnde grens- en richtwaarden in acht nemen (artikel 5 en 8 Bevi). Dit wordt in het ontwerpbesluit ten onrechte niet onderkend.	Het aspect externe veiligheid is onderzocht door Top Consultants (R0200026aaA0 4 augustus 2020). Er wordt voldaan aan de van toepassing zijnde grens- en richtwaarde.
8.	Neste vreest voor overlast. Uit de stukken blijkt niet dat rekening is gehouden met de ruimtelijke uitstraling van huisvesting van arbeidsmigranten.	Een mogelijke (subjectieve) negatieve gevoelswaarde over mogelijke overlast en problemen in het gebied kan de gemeente en de initiatiefnemer niet wegnemen. Op voorhand zijn er echter geen aanwijzingen dat de te huisvesten arbeidsmigranten voor overlast zullen gaan zorgen. Het gaat om een groot gebouw met een ontspanningsruimte waar permanent beheer (lees: 24/7) plaatsvindt. Vanuit het 'Convenant huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten' is dit ook een vereiste. In eerste instantie gaat het daarbij om beheer door de 24/7-aanwezigheid van een beheerder op locatie. Op termijn kan dit worden afgeschaald in de zin dat beheer op afstand c.q. afroep wordt geregeld. Deze beheerder is 24/7 bereikbaar voor de arbeidsmigranten, omwonenden en omliggende bedrijven. Dit zal ook als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Uit ervaring in de praktijk blijkt dat huisvesting van arbeidsmigranten, waar het beheer goed is geregeld, niet of nauwelijks tot klachten leidt. Verder geldt dat dit ook aan de orde komt bij de vereiste exploitatievergunning.
9.	Neste vreest voor een toename van verkeersoverlast. Voor de bedrijfsvoering is een onbelemmerde toegang van en naar de inrichting essentieel. De beoogde 170 mensen die worden gehuisvest alsmede de mensen die op kantoor gaan werken zorgen voor extra verkeersbewegingen. Uit de stukken blijkt niet dat dit deugdelijk is onderzocht en geen belemmering vormt.	Wanneer wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 2 mvt/etmaal per bed bedraagt de verkeersgeneratie van de logiesfunctie circa 340 mvt/etmaal. Dat is een overschatting van de daadwerkelijk te verwachten verkeersgeneratie omdat de toekomstige gebruikers grotendeels geen gebruik maken van eigen auto's, maar collectief met (bestel)bussen zullen worden vervoerd. Voor de kantoorfunctie in de beoogde situatie (1.200 m ²) kan op basis van kentallen van het CROW worden uitgegaan van 5 mvt/etmaal per 100 m ² bvo (kantoor, zonder baliefunctie): 60 mvt/etmaal. In totaal bedraagt de maximale verkeersgeneratie van het beoogde programma daarmee 400 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de voormalige

		<p>kantoorfunctie (6.500 m²) bedraagt op basis van hetzelfde kental (5 mvt/etmaal per 100 m² bvo) 325 mvt/etmaal. Per saldo betekent dat een verkeerstoename van maximaal 75 mvt/etmaal. De gevolgen van een dergelijke beperkte verkeerstoename ten opzichte van de bestaande verkeersintensiteit op de Deltaweg (circa 8.000 mvt/etmaal) is verwaarloosbaar. Relevante gevolgen voor de verkeersafwikkeling kunnen worden uitgesloten.</p>
10.	<p>Neste betwist, bij gebrek aan een (deugdelijke) onderbouwing daarvan, dat sprake is van behoefte aan huisvesting door arbeidsmigranten, laat staan op de beoogde locatie.</p>	<p>De toenemende vraag vanuit het bedrijfsleven naar de inzet van personeel en daarmee veelal van arbeidsmigranten vraagt inzet op een goede huisvesting van arbeidsmigranten. In de afweging van de arbeidsmigrant om hier te komen werken, is de beschikbaarheid van huisvesting een essentieel element. Het voorzien in kwalitatief goede huisvesting maakt het dus mogelijk om de voor het bedrijfsleven benodigde arbeidsmigranten te krijgen. Dat geeft druk op de toch al krappe woningmarkt, waar wij zien dat verschillende groepen woningzoekenden, waaronder arbeidsmigranten, elkaar beconcurreren. Met name woningzoekenden die afhankelijk zijn van woonruimten in de lagere prijsklassen van de woningmarkt (zowel koop als huur) komen in de knel.</p> <p>Binnen Vlaardingen is een groot tekort aan starterswoningen tot € 200.000. Met de convenantpartners (huisvesting arbeidsmigranten) zijn afspraken gemaakt om woningen in deze prijsklasse die zij huren/in bezit hebben vrij te gaan maken voor starters. Alternatieve huisvesting is noodzakelijk. Hiervoor heeft de raad drie locaties aangewezen, waaronder Deltaweg 8.</p>
2.	Nippon Gases	
1.	<p>In het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat de bestemming Bedrijf tot en met categorie 4.2 wordt omgezet naar de bestemming horeca en kantoor. In de ruimtelijke onderbouwing wordt echter continue gesproken over logies.</p> <p>Te kiezen voor horeca/logies in plaats van wonen levert voor de ontwikkelaar diverse voordelen op.</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor gebruikers ontzorgt logies meer, terwijl wonen een betere rechtspositie oplevert. Bij logies is geen huurbescherming, geen huurprijzenwet woonruimte, geen verhuurdersheffingaanslag, geen eisen aan aantal personen per m²; - Bij de afweging speelt ook mee of het toevoegen van woonruimte past binnen de provinciale beleidskaders. Dit kan een beperking opleggen aan het aantal te realiseren woningen. Daarom is het interessanter om te kiezen voor logies. - Door het noemen van logies is geen sprake van het onttrekken van woonruimte. Die discussie hoeft dan niet te worden gevoerd. - In het akoestisch onderzoek wordt gesproken over 'tijdelijke vestiging van arbeidsmigranten'. De term tijdelijk is niet bewezen. Daarom moet worden uitgegaan van meerdere maanden achtereen. Het 	<p>Dit is correct, op het feit na dat er in deze aanvraag geen sprake is van onttrekken van woonruimte. Daarbij geldt dat nog steeds sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de te huisvesten arbeidsmigranten en de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.</p>

	<p>rapport Milieuscan geeft aan een periode van minimaal 15 jaar.</p> <p>- De voormalige plek waar de arbeidsmigranten zijn gehuisvest (De Valkenhof, Frank van Borselenstraat 95-439), is bestemd als 'Wonen' in het bestemmingsplan Westwijk. Er verblijven nog steeds arbeidsmigranten in de buurt van de Valkenhof, waarvan het pand ook is bestemd is als Wonen, Dirk de Dordelaan.</p>	
2.	<p>De verbijfsvertrekken waar arbeidsmigranten onbeperkte tijd kunnen verblijven en slapen moeten worden bestemd voor Wonen, net als de voormalige huisvesting De Valkenhof. Dan wordt de toets op geluidsnormen op de juiste manier gedaan. Dan is sprake van een geluidsgevoelige bestemming en is het toetsingskader voor geluid veel zwaarder dan bij horeca. Als sprake is van Wonen is het aannemelijk dat bedrijven niet meer aan de geluidsnormen van hun vergunning kunnen voldoen. Dit maakt duidelijk dat het project niet past op deze locatie.</p>	<p>De omgevingsvergunningaanvraag ziet op een logiesfunctie en daarmee niet op een geluidgevoelige bestemming. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.</p>
3.	<p>In Bijlage 11 (Groepsrisicoberekening) wordt bij de aanwezigheid van personen gerekend met verschillende getallen. Er moet vanuit worden gegaan dat overdag 207 mensen aanwezig zijn en 177 plus bezoekers in de avond en nacht, zeven dagen in de week 52 weken per jaar.</p>	<p>Dit is uitgelegd in paragraaf 2.2 van het rapport. De 207 personen zullen niet tegelijkertijd aanwezig zijn. Wanneer er mensen zijn in het kantoorgedeelte, zijn de te huisvesten arbeidsmigranten juist afwezig.</p>
4.	<p>Het aspect bodem is onvoldoende onderzocht. Aangegeven is dat het hele kavel is onderzocht/gesaneerd, maar als je op de kavel klikt, kun je een rapport genereren en blijkt er geen informatie op de site Bodemloket van de kavel beschikbaar te zijn.</p>	<p>Voor de locatie zijn in het systeem van de DCMR meerdere bodemonderzoeksrapporten (68) en besluiten (26) geregistreerd. In de bodem van de locatie zijn meerdere verontreinigingen aanwezig. De opmerking dat op de site Bodemloket geen informatie beschikbaar is, is terecht, maar dat betekent niet dat de bodem onvoldoende onderzocht is. Dit is niet het geval. De aanwezige verontreinigingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.</p>
5.	<p>Aangegeven is dat stofhinder niet is onderzocht omdat er geen buitenruimte is. In bijlage 2 wordt echter gesproken over een 'beschutte buitenruimte op de topverdieping'. In de nabijheid zijn bedrijven (zoals Beelen) die stofhinder veroorzaken. Om dit te beperken dienen deze bedrijven het materiaal nat te houden. Dit aspect dient nader te worden onderzocht.</p>	<p>De buitenruimte op het dak is aan de noordzijde van het gebouw gesitueerd en wordt ten opzichte van de omliggende bedrijven afgeschermd. Stofhinder kan om deze reden worden uitgesloten.</p>
6.	<p>Onvoldoende is onderbouwd dat het plan past binnen provinciaal beleid. Vanuit de omgevingsvisie streeft de provincie onder andere naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied. Daarbij zit de provincie in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Onvoldoende is onderbouwd waarom de huidige locatie hieraan voldoet. Daarnaast dient ook te worden onderbouwd dat het plan voldoet aan andere (ontwerp)verordeningen van de provincie.</p>	<p>In het kader van de ruimtelijke procedure heeft de provincie ook gereageerd. Daarbij heeft de provincie het volgende aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het huidige pand kan alleen voor kantoordoeleinden worden gebruikt en is daarom niet geschikt om als bedrijventerrein te functioneren. (0,06 hectare). - De parkeerplaats functioneert nu als bijbehorende voorziening bij de enkelbestemming 'bedrijf'. Na functiewijziging is het nog steeds een bijbehorende voorziening (nu bij logies en kantorenfunctie). - Het bestaande bedrijventerrein wordt als gevolg van deze ontwikkeling niet in zijn gebruiksmogelijkheden belemmerd. Het bestaande bedrijventerrein waartoe deze locatie behoort, verandert feitelijk en functioneel gezien niet. - Het kantoorpand staat langjarig leeg, gemeente wil de bestaande karakteristiek behouden, niet is gebleken vanuit de marktregio dat er interesse is voor dit perceel ten behoeve van bedrijvigheid.

		<ul style="list-style-type: none"> - Er is een grote behoefte (urgentie) aan nieuwe huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Deze locatie ligt binnen BSD en er zijn weinig locaties beschikbaar waar grote aantallen arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. - De locatie ligt aan de rand van een kwetsbare woonwijk waar arbeidsmigranten soms illegaal gehuisvest worden in woonwijken die bestemd zijn voor het reguliere woonaanbod. - Gemeente heeft bovendien publiekrechtelijke maatregelen genomen om misstanden tegen te gaan door middel van het vaststellen van het parapluplan wonen en het opstellen van een huisvestingsverordening (nog niet vastgesteld) om illegale kamergewijze verhuur van (sociale) woningen/appartementen tegen te gaan. - Gevolg is dat er om die reden temeer behoefte is aan nieuwe veilige huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten en de beoogde locatie aan de Deltaweg uitermate geschikt is, dicht bij Openbaar vervoervoorzieningen en andere voorzieningen. - Op veiligheid en beheer scoort het plan goed.
7.	<p>Nabij Deltaweg 8 ligt een insteekhaven waar wordt gelost en geladen. In relatie tot de omgevingsverordening van de provincie waarin regels zijn opgenomen over bebouwing nabij de kade wordt getwijfeld aan het 'groot maatschappelijk belang'. Een maatschappelijk belang is dat een ieder die geen baan heeft aan werk wordt geholpen. De noodzaak van arbeidsmigranten is hiermee niet aangetoond. Daarnaast is er woningnood, met name onder jongeren. Het is niet aangetoond dat arbeidsmigranten hier moeten wonen, omdat zij mogelijk niet in Vlaardingen werken maar in het Westland. Nu de noodzaak voor het met voorrang huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie onvoldoende is aangetoond, heeft het een laag maatschappelijk draagvlak.</p>	<p>Zie reactie hiervoor. Met de huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie zoals de Deltaweg 8 is een maatschappelijk belang gediend. Door een nieuwe voorziening te creëren, blijven reguliere woningen beschikbaar voor overige inwoners en woningzoekenden.</p>
8.	<p>Het huisvesten van arbeidsmigranten midden de chemische industrie ligt niet voor de hand. Normaal is dit niet mogelijk maar door het woordje Wonen achterwege laten, mag het wel. Nippon moet als BRZO aan alle (veiligheids)regels voldoen. Het bedrijf mag gevaarlijke stoffen opslaan, hiervoor zij ook risicocontouren die op de risicokaarten zijn opgenomen. Nippon wil niet in zijn groeimogelijkheden worden belemmerd en rekening te hoeven houden met de voorgenomen ontwikkeling. Dit getuigt niet van zorgvuldigheid en een maatschappelijke onderbouwing ontbreekt.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken wordt inzicht gegeven in de milieusituatie ter plaatse en potentiële gevolgen van de functiewijziging voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde transformatie geen beperkingen oplevert voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.</p>
9.	<p>Arbeidsmigranten zullen in het gebied gaan wandelen. Nippon heeft eerder te maken gehad met vandalisme. Het opnieuw plaatsen van mensen in dit gebied, anders dan werkgerelateerd, geeft kans op problemen inzake de veiligheid.</p>	<p>Een mogelijke (subjectieve) negatieve gevoelswaarde over mogelijke overlast en problemen in het gebied kan de gemeente en de initiatiefnemer niet wegnemen. Op voorhand zijn er echter geen aanwijzingen dat de te huisvesten arbeidsmigranten voor overlast zullen gaan zorgen. Het gaat om een groot gebouw met een ontspanningsruimte waar permanente (lees: 24/7) begeleiding en toezicht aanwezig is. In de praktijk blijkt bovendien dat huisvesting van arbeidsmigranten, waar het beheer goed is geregeld, niet tot klachten leidt.</p>

10.	Het gebouw staat met de huidige berekeningen net buiten de risicocontour van het plaatsgebonden risico. Verzocht wordt de berekening nog een keer uit te voeren maar dan met 207 aanwezige personen in het pand.	Zie eerder opmerking over aantallen aanwezigen. Het aantal aanwezigen heeft geen invloed op het plaatsgebonden risico.
11.	In bijlage 11 staat dat in overleg met de DCMR is bepaald dat de afstand tussen risicobron en plangebied waarbinnen groepsberekeningen nodig zijn voor transport op 200 meter en voor inrichtingen op 1.500 meter wordt afgekapt. Hierbij wordt verwezen naar een mail van de DCMR. Deze is niet inzichtelijk en levert onvoldoende informatie waarom dit piketpaaltje is gezet. Nippon meent dat alle 16 risicobronnen moeten worden meegenomen, zoals vermeld op pagina 7 van bijlage 11.	De afbakening van het invloedsgebied op 1.500 meter vanaf de inrichting is gebaseerd op provinciaal beleid vastgelegd in de notitie 'Bepaling invloedsgebied groepsrisico' van juli 2008. De afbakening voor transportroutes is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes.
12.	Op pagina 7 van Bijlage 11 staat dat voor bron 3 wegtransport op de Deltaweg met product GF3, GT3, de afstand tot Deltaweg 8 35 meter is. Op pagina 9 bovenaan wordt echter gerekend met 45 meter. Dit is een onjuist uitgangspunt.	In de tabel is de afstand gemeten vanaf de rand van de weg. Voor toepassing van de vuistregels conform de Handleiding risicoanalyse transport (HART) moet vanaf het hart van de weg worden gemeten.
13.	Op pagina 10 van Bijlage 11 staat dat er bij bron 1 geen plaatsgebonden en geen groepsrisico is, terwijl het kerosine is. De leiding loopt direct langs het pand. In tabel 5 staat wel een plaatsgebonden risico van $1,5 \times 10^{-6}$, afstand 10 meter. Verzocht wordt dit risico nader te beschouwen en te onderbouwen alsmede het rapport 620120001 van het RIVM toe te sturen.	$1,5 \cdot 10^{-6}$ is een faalkans van een breuk in ondergrondse leiding, dit is geen plaatsgebonden risico. Het RIVM-rapport 62012001 (titel: Risicoanalyse voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen) is openbaar en op te vragen bij het RIVM. De leiding heeft geen plaatsgebonden risico, wel geldt de belemmeringsstrook van 5 meter
14.	In Bijlage 11 ontbreken in paragraaf 5.1.2, 5.1.3 en 5.1.4 de conclusies over het plaatsgebonden risico. Verzocht wordt dit aan te passen.	Deze conclusies zijn toegevoegd.
15.	Op pagina 15 van Bijlage 11 ontbreekt de berekening aan leiding A-517.	Ten tijde van het opstellen van het rapport zat er een fout in deze leiding en konden geen GR resultaten met Carola worden gegeneerd. Door DCMR is voorgesteld het groepsrisico kwalitatief te benaderen. Dit is gedaan.
16.	In Bijlage 4 is op pagina 12 het bedrijf DL Freight Management beschreven. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van dit bedrijf. Dit bedrijf is niet beschreven in Bijlage 11. Dit moet worden aangepast.	DL Freight management valt sinds 2017 niet meer onder het Bevi en heeft dus geen invloedsgebied voor externe veiligheid.
17.	In Bijlage 4 staat op pagina 13 de planlocatie op 500 meter uit de kade ligt en berekening en verantwoording van het groepsrisico dan niet aan de orde is. Deze schepen kunnen echter ook lossen in de Nieuwe Haven. Als dat het geval is, valt de planlocatie wel binnen de 200 meter tot deze schepen. Het aanliggen van schepen (die op dat moment tot de inrichting op de oever worden gerekend) is niet beschouwd. De rapportage (Bijlage 4 en 11) dienen hierop te worden aangepast.	Het gaat hier over het doorgaand transport over de vaarroutes. Lossen behoort bij de inrichtingen. Die zijn beschouwd.
18.	Ten aanzien van het vorenstaande geldt dat rekening dient te worden gehouden met 35.000m ² uit te geven terreinen (Scheurstrookweg, nu groenstrook naast Nippon aan de Beugsloepweg 3), deze ontwikkeling moet mee worden genomen. Er komen ook nieuwe wegen rond de Zeemanshaven, plus laad-los activiteiten door schepen in de Zeemanshaven.	Dit valt buiten de scope van bijlage 11.
19.	In Bijlage 4 pagina 5 wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek waarin wordt geconcludeerd dat uit onderzoek blijkt dat met de uitgangspunten zoals die worden gehanteerd bij de inpandige transformatie,	Een logiesfunctie is formeel niet geluidgevoelig, waardoor het feit dat de locatie onderdeel is van een gezoneerd industrieterrein de beoogde functiewijziging niet in de weg staat. De functiewijziging zal geen

	<p>sprake is van een goede akoestische situatie. Echter uit bijlage 1 Bijlage 4 blijkt dat gezien de hoogte van de geluidsniveaus ten gevolge van Vulcaanhaven-Kon. Wilhelminahaven-Vettenoord en de directe nabijheid van diverse bedrijven het niet reëel zal zijn het pand om te vormen tot een geluidsgevoelige bestemming. Om desondanks een goed leefklimaat binnen het pand te realiseren, wordt geadviseerd geluidwerende voorzieningen aan de gevel te treffen. Nippon geeft aan dat het openen van ramen en het gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping vanuit geluid ontoelaatbaar lijkt. Duidelijk is dat er een te hoge geluidsbelasting op het pand valt. Door de woningen van arbeidsmigranten te bestemmen als logiesfunctie/horeca worden deze niet beschermd en zij er klachten te verwachten. Nippon is van mening dat de bestemming Wonen moet worden gehanteerd.</p>	<p>gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven omdat ter plaatse niet aan de normen uit de Wet geluidhinder wordt getoetst. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de akoestische situatie te worden afgewogen. In het akoestisch onderzoek zijn alle relevante geluidbronnen betrokken. Met maatregelen (mechanisch ventilatiesysteem in combinatie met verbeterde kierdichting en zwaardere akoestische beglazing) is sprake van aanvaardbare binnenniveaus. Akoestisch gezien zijn er daarom geen belemmeringen voor de functiewijziging.</p>
20.	<p>Er zijn plannen om een weg aan te leggen tussen Beelen en Nippon. Dat genereert extra verkeersbewegingen door vrachtwagens, totaal 6000. Het plan gaat uit van 207 te huisvesten personen en 2 mvt/etmaal per bed plus verkeer kantoorruimte. Er wordt geconcludeerd dat ten opzichte van de voormalige kantoorfunctie per saldo geen sprake is een relevante verkeerstoename. De verkeerstoename is niet uitgewerkt en tevens niet opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het onderwerp verkeer dient nader te worden uitgewerkt.</p>	<p>Wanneer wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 2 mvt/etmaal per bed bedraagt de verkeersgeneratie van de logiesfunctie circa 340 mvt/etmaal. Dat is een overschatting van de daadwerkelijk te verwachten verkeersgeneratie omdat de toekomstige gebruikers grotendeels geen gebruik maken van eigen auto's, maar collectief met (bestel)bussen zullen worden vervoerd. Voor de kantoorfunctie in de beoogde situatie (1.200 m²) kan op basis van kentallen van het CROW worden uitgegaan van 5 mvt/etmaal per 100 m² bvo (kantoor, zonder baliefunctie): 60 mvt/etmaal. In totaal bedraagt de maximale verkeersgeneratie van het beoogde programma daarmee 400 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de voormalige kantoorfunctie (6.500 m²) bedraagt op basis van hetzelfde kental (5 mvt/etmaal per 100 m² bvo) 325 mvt/etmaal. Per saldo betekent dat een verkeerstoename van maximaal 75 mvt/etmaal. De gevolgen van een dergelijke beperkte verkeerstoename ten opzichte van de bestaande verkeersintensiteit op de Deltaweg (circa 8.000 mvt/etmaal) is verwaarloosbaar. Relevante gevolgen voor de verkeersafwikkeling kunnen worden uitgesloten.</p>
3.	Yara Vlaardingen B.V.	
1.	<p>Yara staat negatief tegenover de beoogde ontwikkeling. Het wijzigen van het bestemmingsplan en daarmee mogelijk maken om de functie van het gebouw te classificeren van een niet-kwetsbaar object naar een kwetsbaar object past niet in het kader van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken wordt inzicht gegeven in de milieusituatie ter plaatse en potentiële gevolgen van de functiewijziging voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde transformatie geen beperkingen oplevert voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven. Daarnaast bij het te ontwikkelen logiesgebouw sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.</p>
2.	<p>Binnen het hele plangebied zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Kantoren dienen altijd functioneel aan de bedrijven te zijn gekoppeld.</p>	<p>Het gaat hier niet om een zelfstandig kantoor maar om een kantoorfunctie ten dienste van de te huisvesten arbeidsmigranten.</p>
3.	<p>Binnen het plangebied liggen verschillende risicovolle leidingen. Een van deze leidingen is de ondergronds kerosinebuisleiding P-31A. Deze leiding heeft volgens het onderzoek groepsrisicoberekeningen Deltaweg 8</p>	<p>Het rapport Externe veiligheid Vlaardingen is van december 2009 en is dus gedateerd. De leidingen zijn ten behoeve van de risicokaart opnieuw in beeld gebracht. De kerosineleiding P-31A heeft geen PR10⁶</p>

	<p>een afstand van 10 meter tot Deltaweg 8 en een verwaarloosbaar extern effect. In een door de DCMR opgestelde document 'Externe Veiligheid Vlaardingen' wordt echter gesproken over een PR-10-6 van 15 meter voor kerosinebuisleiding P-31A. Dit betekent dat Deltaweg 8 als kwetsbaar object volgens artikel 1 van het Bevi binnen de 10-6 contour valt. Dit is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.</p>	<p>contour meer. Wel geldt voor de leiding een belemmeringsstrook van 5 meter.</p>
4.	<p>Het aanwezige risico vanuit Yara wordt met name bepaald door de op- en overslag van salpeterzuur. Deze activiteit vindt plaats op 38 meter van het kantoorgebouw aan de Deltaweg 8. De QRA-modellen van Yara laten zien dat de PR-10-6 contour het kantoorgebouw niet bereikt. Het valt wel over het parkeerterrein van Deltaweg 8. De QRA moet periodiek worden herzien door regelmatige wijzigingen in de berekeningswijze die het RIVM vaststelt. Een minimale wijziging kan er toe leiden dat de PR-10-6 wel over het gebouw aan de Deltaweg 8 valt. Daarbij geldt dat gebruik wordt gemaakt van meteorologische parameters. Specifieke weersomstandigheden, zoals windsnelheid en – richting kunnen in de praktijk van negatieve invloed zijn op de verspreiding van de gifwolk.</p>	<p>Er moet worden getoetst aan de huidige PR10-6-contour. Daar ligt het gebouw buiten. De QRA is uitgevoerd volgens de Handleiding risicoanalyse inrichtingen (Hari) waarbij de meteorologische gegevens van de locatie zijn meegenomen zoals voorgeschreven.</p>
5.	<p>Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet dient hiermee rekening te worden gehouden. Hierin wordt het groepsrisico vertaald naar zogenaamde aandachtsgebieden. Voor Yara is in dit kader een gifwolkaandachtsgebied bepaald. Deze ligt tegen Deltaweg 8 aan. Mensen die hier verblijven, wordt aan bepaalde externe veiligheidsrisico's blootgesteld. Bij toekomstige ontwikkelingen en/of wetswijzigingen valt het aandachtsgebied mogelijk over het kantoorgebouw heen. Dit betekent een belemmering in ruimte voor groei en toekomstige bedrijvigheid. Hiermee dient de gemeente rekening te houden.</p>	<p>De Omgevingswet is (nog) geen wettelijk toetsingskader en derhalve niet meegenomen in bijlage 11.</p>
6.	<p>In de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven dat het bouwwerk aangesloten zal blijven op de gemeentelijke riolering en dat de benodigde capaciteit in de nieuwe toestand niet significant afwijkt van de bestaande toestand om het aantal mensen in het gebouw niet sterkt toeneemt. Yara geeft aan dat de vuilwaterriolering van Deltaweg 8 nog steeds aangesloten zit op de persrioolpompput op het Mariflexterrein en niet op het gemeenteriool. Hierop zitten ook Yara Vlaardingen B.V. en Mariflex B.V. aangesloten. De gemaakte aanname dat de benodigde capaciteit in de nieuwe situatie niet significant afwijkt van de bestaande situatie is foutief. In de beoogde situatie zullen de gebruikers gebruik maken van de douchevoorzieningen in de logiesverblijven.</p>	<p>Het gebouw zal zelfstandig worden aangesloten op bestaande gemeentelijke riolering en - hemelwaterafvoer. Indien blijkt dat een nieuwe riolering moet worden aangelegd, is dat een uitvoeringsaspect dat de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.</p>
7.	<p>In relatie tot planschade is Yara van oordeel – in tegenstelling wat in de ruimtelijke onderbouwing staat- dat het beoogde gebruik wel degelijk een grote verandering is ten opzichte van de vergunde situatie. In de vergunde situatie was namelijk geen sprake van een zelfstandig kantoorgebouw maar een kantoor als onderdeel van een (chemie)bedrijf. Het kantoor was daarmee ook vanzelfsprekend onderdeel van de aanwezige noodorganisatie, destijds inclusief een eigen bedrijfsbrandweer. Met het toevoegen van de</p>	<p>(De rechtsvoorganger van) YARA heeft het kantoorgebouw gebouwd, verzelfstandigd, afgestoten en is hiermee verantwoordelijk voor het ontstaan van de situatie waarin een kwetsbaar object in deze zone is gelegen. Zoals in het besluit en onderbouwing is aangegeven, is na realisatie sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.</p>

	hotel/logiesfunctie kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De activiteit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	
8.	In de concept-omgevingsvergunning wordt niet duidelijk of de gemeenteraad akkoord heeft gegeven. Zonder Verklaring van geen bedenkingen of weigering mag geen vergunning worden afgegeven.	De gemeenteraad heeft 20 december 2017 op grond van artikel 6.5, derde lid, Bor bepaald in welke categorieën van gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit is het geval indien sprake is van projecten voor overige bedrijvigheid in de zin van detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren. Nu hiervan sprake is, valt de voorgenomen planontwikkeling onder deze 'algemene' verklaring van geen bedenkingen.
9.	In de publicatie en aanhangende documenten wordt niet duidelijk of advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio.	Op 8 mei 2020 is een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Dit is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
4.	Beelen Rotterdam B.V. en Beelen Rotterdam Beheer B.V. Maassluisdijk 103	
1.	Beelen is van mening dat de verlening van de omgevingsvergunning (1 ^e en 2 ^e fase) enerzijds zal leiden tot een aanvaardbare beperking van hun bedrijfsvoering en anderzijds zal leiden tot een onaanvaardbaar woon-, leef- en verblijfsklimaat voor de toekomstige arbeidsmigranten en kantoorpersoneel dat in Deltaweg 8 wordt gehuisvest. Hierbij merkt Beelen op voorhand op dat het relativiteitsbeginsel er niet aan de in de weg staat dat zienswijze naar voren wordt gebracht.	In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken is ingegaan op de gevolgen van de functiewijziging voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en het verblijfsklimaat ter plaatse. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde invulling van het pand inpasbaar is, zonder dat onaanvaardbare situaties ontstaan. Dit wordt onder de hierna volgende punten nader gemotiveerd.
2.	De concept-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing vormen geen (deugdelijke) motivering voor de grote afwijkingen van de voor Beelen geldende richtafstanden in de VNG-Brochure. Hiermee is het niet te begrijpen dat een logies- en/of woonfunctie wordt toegestaan aan de Deltaweg 8 dat is gelegen op een (gezoneerd) industrieterrein, waarop zware bedrijvigheid tot en met milieucategorie 5.2 is toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2671) waarbij de gemeente een transformatie van kantoor naar een hotel-/logiesfuncties op een bedrijventerrein waar categorieën 4.2 en 5.2 zijn toegestaan, ongewenst vond omdat hierbij niet werd voldaan aan de richtafstanden in de VNG-Brochure. (zie ook zienswijze 6 e.v. uit de notitie van Peutz)	Zoals beschreven in bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing is de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering gericht op woonfuncties en niet op logiesfuncties. Dat betekent dat de richtafstanden niet 1-op-1 van toepassing zijn. Hoewel een logiesgebouw als minder gevoelige functie kan worden beschouwd dan een woningfunctie, dient aan een dergelijke functie wel een zeker beschermingsniveau te worden toegekend. In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken is voor alle relevante omgevingsaspecten aangetoond dat de beoogde functiewijziging uitvoerbaar is binnen de geldende kaders (rekening houdend met de maatregelen die zullen worden getroffen).
3.	Indien de gemeente vanwege eventuele woningnood, woonruimte (voor migranten) wenst te creëren, het logischer en/of veeleer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is om die woonruimte in een woonwijk, of als daarvoor geen ruimte is op een bedrijven- en/of kantorenterrein, alwaar bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Dit leidt niet of tot minder beperkingen voor gevestigde bedrijven en is ook beter voor het woon- en leefklimaat van de te huisvesten migranten.	In beginsel is de gemeente het eens met het gestelde, echter de gemeente is mede afhankelijk van de beschikbaarheid van passende locaties. Sinds 2013 wordt gezocht naar locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten op langere termijn en hebben tal van locaties de revue gepasseerd Bij besluit van 30 januari 2020 heeft de raad besloten te kiezen om op drie locaties zo veel mogelijk arbeidsmigranten te huisvesten om hiermee zo dicht mogelijk bij de convenantafspraken van 300 wooneenheden te komen. In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken wordt inzicht gegeven in de milieusituatie ter plaatse en potentiële gevolgen van de functiewijziging voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Op basis daarvan wordt

		geconcludeerd dat de beoogde transformatie geen beperkingen oplevert voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en in het logiesgebouw sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.
4.	Verzocht wordt aan te geven of en in hoeverre het (in overeenstemming met het) gemeentelijk beleid is of wordt om nu ook (één of meer) logies- en/of woonfuncties te gaan realiseren op (gezoneerde) bedrijventerreinen, alwaar (middel)zware bedrijvigheid is toegestaan. Beelen acht dit onwenselijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Zie reactie hiervoor bij punt 3.
5.	In het verleden zijn gesprekken met de gemeente gevoerd om het pand Deltaweg 8 te verwerven om zodoende migranten te huisvesten die binnen de eigen inrichting werkzaam zijn. Dit is toen afgewezen omdat de gemeente dit vanwege de aanwezigheid van zware bedrijvigheid niet wenselijke achtte. Met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel dient het onderhavige verzoek ook te worden afgewezen,	In het verleden zijn inderdaad gesprekken geweest. Deze hebben niet geleid tot een formele aanvraag en dus ook niet tot een formeel besluit. Gewijzigde inzichten geven aanleiding om alsnog medewerking te verlenen aan voorliggende aanvraag.
6.	Afgevraagd wordt of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelet op de ligging op een industrieterrein is de verwachting dat geen OV-voorzieningen aanwezig zijn en iedereen is aangewezen op de auto als vervoermiddel. Beelen vreest overlast bij geen of onvoldoende parkeergelegenheid. Vrachtkverkeer van en naar Beelen wordt gehinderd door auto's die op de weg staan.	In de ruimtelijke onderbouwing is een parkeerbalans bijgevoegd waaruit blijkt dat er ruim wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Parkeren geschied niet op- of langs de (openbare) weg, of daar waar recht van overpad is.
7.	Uit de concept-omgevingsvergunning blijkt dat het pand ook voor horeca kan worden gebruikt. Hiervoor vreest Beelen ook overlast. Uit de stukken blijkt namelijk niet om wat voor soort horeca het gaat.	Er is een omgevingsvergunning voor een logiesfunctie aangevraagd. Dit valt in bestemmingplanterminologie onder de noemer 'horeca'. Er is echter géén vergunning aangevraagd voor een bijeenkomstfunctie. De vrees voor met dat type horeca samenhangende overlast kan hiermee worden weggenomen.
8.	In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken zijn verschillende aantallen te huisvesten arbeidsmigranten opgenomen. Daarnaast wordt niet aangegeven, voor welke termijn de arbeidsmigranten in het pand zullen verblijven. Gesproken wordt over tijdelijke huisvesting, short-stay alsmede long-stay. Ook is niet aangegeven waar de arbeidsmigranten werkzaam zijn.	Aantallen personen zijn in een risicoanalyse ingeschat op basis van reëel gebruik. Waar het om gaat, is dat ter plaatse geen sprake is van regulier wonen. De mogelijke werkbestemming van gasten in de logiesfunctie is voor deze vergunning niet relevant.
9.	Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn geluidgevoelige objecten niet wenselijk op een industrieterrein. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn in het geheel niet toegestaan op een geluidgezoneerd industrieterrein. Bedrijfswoningen zijn binnen het bestemmingsplan niet toegestaan. Bewoning door arbeidsmigranten kan de bedrijfsvoering van bedrijven belemmeren. Bewoners kunnen de bedrijfsvoering als overlast ervaren. Wat betreft geluidhinder geldt dat wettelijk gezien geen bescherming wordt geboden voor gevoelige en niet-gevoelige objecten op een geluidgezoneerd industrieterrein.	Een logiesfunctie is formeel niet geluidgevoelig, waardoor het feit dat de locatie onderdeel is van een gezoneerd industrieterrein de beoogde transformatie niet in de weg staat. De functiewijziging zal geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de akoestische situatie te worden afgewogen. In het akoestisch onderzoek zijn alle relevante geluidbronnen meegenomen. Met maatregelen (mechanisch ventilatiesysteem in combinatie met verbeterde kierdichting en zwaardere akoestische beglazing) is sprake van aanvaardbare binnenniveaus.
10.	Doorgaans is ter plaatse van een gezoneerd industrieterrein geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Deze terreinen zijn immers niet zonder reden aangewezen. De locatie is ook relatief ver gelegen van voorzieningen. Tenslotte geldt dat de	Zie beantwoording onder 9.

	locatie niet alleen vanwege industrielawaai op een zeer geluidbelaste locatie is gelegen, maar ook vanwege wegverkeerslawaai.	
11.	Logiesfunctie worden in het kader van de Wet geluidhinder niet gezien als geluidgevoelig object. In de planontwikkeling wordt ook voorzien in educatieruimte. Onderwijsgebouwen worden wel als geluidgevoelig aangemerkt.	De Wet geluidhinder spreekt over 'onderwijsgebouwen'. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het betreft een ruimte waar korte instructies kunnen worden gegeven. Er is geen sprake van een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
12.	Uit jurisprudentie volgt dat een object waar sprake is van langdurig verblijf van personen, zoals een recreatiewoning of tijdelijke woonunit, als geurgevoelig object kan worden aangemerkt. In de ruimtelijke onderbouwing is niets opgenomen over geur. Wel wordt aangekaart dat de luchtkwaliteit niet optimaal is vanwege de omliggende bedrijvigheid. Verwacht wordt dat de inpasbaarheid in relatie tot geur wordt gemotiveerd. Aangegeven is dat sprake is van geuremitterende bedrijven in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. Er is echter geen onderzoek uitgevoerd naar de geurimmissie. In de omgevingsvergunning van Beelen is aangegeven dat Beelen moet voldoen aan maatregelniveau III zoals opgenomen in het beleidsdocument Geuraanpak kerngebied Rijnmond. De meest dichtbij gelegen woningen liggen op ca. 300 meter (woningen Samuel Esmeye). Het beoogde logiesgebouw ligt op een afstand van ca. 35 meter van de inrichtingsgrens van Beelen. Niet uitgesloten kan worden dat sprake is van onaanvaardbare geurhinder ter hoogte van het logiesgebouw ten gevolge van de bedrijfsvoering van Beelen. Dit maakt de beoogde locatie ongeschikt voor logiesfuncties.	Een logiesgebouw is een geurgevoelig object. Dat geldt echter ook voor het voormalige kantoorgebouw. De functiewijziging zal dan ook niet leiden tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten en ontwikkelingsmogelijkheden op de omliggende bedrijfspercelen. Een waarneembare geurbelasting door de industriële activiteiten in de omgeving is ter plaatse van de locatie niet uit te sluiten. Bij de transformatie wordt eventuele geurhinder voorkomen doordat de lucht van buiten alleen gefilterd en geconditioneerd in het gebouw terecht kan komen.
13.	De voorgenomen ontwikkeling kan conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid worden aangemerkt als kwetsbaar object. Uit de stukken blijkt dat onderzoek is uitgevoerd voor het huidige plan. De populatie wijkt hier echter af van hetgeen wat eerder in de ruimtelijke onderbouwing (177 in plaats van 170) wordt gesteld. In de QRA en bij de berekening worden iedere keer van verschillende aantallen aanwezige personen uitgegaan. Indien uitgegaan wordt van correcte populatieaantallen zal dit echter niet tot andere conclusies leiden. Externe veiligheid vormt, op basis van de huidige bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven, naar verwachting geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek benadrukt wederom dat de plannen vooralsnog zeer onduidelijk zijn. Hiermee is het maximaal aantal personen ter plaatse van het logiesgebouw en hiermee de bezettingsgraad in twijfel te trekken.	Uitgangspunt is 177 personen. In de exacte modellering voor dag/nacht/werkdag/weekenddag voor Safeti-NL en ook voor Carola zijn de populaties afgestemd op de specifieke modellering. Dit staat beschreven in paragraaf 2.2 van het rapport.
14.	Weliswaar zijn geen Bevi-inrichtingen toegestaan. Wel kan sprake zijn van activiteiten met enig gevaar. Ter plaatse van Beelen zijn activiteiten toegestaan welke een richtafstand met betrekking tot gevaar kennen die tot het logiesgebouw reikt.	Beelen valt niet onder het Bevi. Er is geen sprake van een 10^{-6} contour die over het pand loopt. Ook heeft Beelen geen invloedsgebied voor externe veiligheid. De VNG-richtafstand voor gevaar die bij de activiteiten van Beelen hoort is 10 meter. Daarbij komt dat een logiesgebouw wat betreft dit aspect niet kwetsbaarder is dan een kantoorgebouw van deze omvang. In de huidige bedrijfsvoering moet Beelen dus ook al rekening houden met dit pand.

15.	<p>Onbekend is hoe lang de arbeidsmigranten in het pand verblijven. Betwijfeld wordt of sprake is van logiesfunctie. De realisatie van volwaarde 2- en 3-kamerappartementen doet vermoeden dat het beoogde gebruik meer overeenkomt met een woonfunctie. Betwijfeld wordt of het standpunt dat geen sprake is van een milieugevoelige functie wel correct is. De term long-stay suggereert permanente bewoning en hiermee een milieugevoelige functie. Als de planologische functie niet duidelijk 'Wonen' is, maar bijvoorbeeld 'tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten' moet het bevoegd gezag beoordelen of sprake is van bewoning als bedoeld in de Wet geluidhinder. Bij deze beoordeling moet ook worden gelet op de aard van de activiteiten en de verblijfsduur.</p>	<p>Er is een omgevingsvergunning voor logiesfunctie aangevraagd. Deze is beoordeeld en ter inzage gelegd door het bevoegd gezag. Planologische functie is duidelijk horeca, voor het toetsen aan bouwregelgeving wordt logiesfunctie gehanteerd.</p>
16.	<p>Het standpunt dat geen sprake is van een milieugevoelige functie kan in twijfel worden getrokken. Op het gebied van geur en geluid is op grond van wet- en regelgeving wel sprake van een geurgevoelig dan wel kwetsbaar object. In bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat aan de beoogde functie een zeker beschermingsniveau dient te worden toegekend. Daarbij wordt niet gesproken over een niet-gevoelige functie maar een minder gevoelige functie. Geconcludeerd wordt dat op basis van maximale planologische mogelijkheden ruimschoots niet wordt voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden. Ter plaatse van Beelen geldt milieucategorie 4.1, 5.1 en 5.2. Bij deze hoogste categorie geldt een aan te houden afstand van 700 meter. In de milieuscan is de conclusie dat het beoogde logiesgebouw de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet zal beperken. Hierbij wordt echter gekeken naar de huidige bedrijfsvoering. Ook is aangegeven dat de primaire processen van de omliggende bedrijven niet wordt verstoord of beïnvloed. Dit is echter niet uiteengezet. Bij de vraag of in redelijkheid de vergunning kan worden verleend, dient te worden uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden. Ter sprake is van een industrieterrein, bedrijven zijn hier bewust gevestigd vanwege de bedrijfsmogelijkheden. Een logiesgebouw beperkt juist de (toekomstige) bedrijfsvoering.</p>	<p>Zoals beschreven in bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing is de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering gericht op woonfuncties en niet op logiesfuncties. Dat betekent dat de richtafstanden niet 1-op-1 van toepassing zijn. Hoewel een logiesgebouw als minder gevoelige functie kan worden beschouwd dan een woning, dient aan een dergelijke functie wel een zeker beschermingsniveau te worden toegekend. In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken is voor alle relevante omgevingsaspecten aangetoond dat de beoogde functiewijziging uitvoerbaar is binnen de geldende kaders (rekening houdend met de maatregelen die zullen worden getroffen).</p> <p>Wat betreft de maximale ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven is het volgende van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geluid: het akoestisch onderzoek gaat uit van de maximaal optredende geluidbelastingen. Op basis daarvan wordt de benodigde gevelwering bepaald. Aangezien geen sprake is van een geluidgevoelige bestemming, leidt ook uitgaande van de maximale planologische ontwikkelingsmogelijkheden de functiewijziging niet tot beperkingen voor de omliggende bedrijven - Externe veiligheid: zowel de voormalige kantoorfunctie als de beoogde logiesfunctie dient te worden beschouwd als kwetsbaar object. In de huidige situatie zijn er geen plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶-contouren) over de locatie gelegen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Maasoeverzone mogen ook geen bedrijfsactiviteiten worden ontplooid die leiden tot PR 10⁻⁶-contouren die tot over de locatie reiken. Ook uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden leidt de functiewijziging daarom niet tot (extra) beperkingen voor de omliggende bedrijven. - Geur: zowel de voormalige kantoorfunctie als de beoogde logiesfunctie is in zekere mate geurgevoelig. Ook op dit punt is geen sprake

		van (extra) beperkingen voor de omliggende bedrijven.
17.	In de aanmeldingsnotitie wordt gesteld dat er maximaal ca. 200 mensen tegelijk in het gebouw aanwezig zullen zijn. In het onderzoek externe veiligheid wordt echter uitgegaan van een lagere bezettingsgraad, te weten maximaal 150,5 personen. Hiermee bestaat onduidelijkheid over de invulling van de plannen.	Aantallen personen zijn in risicoanalyse ingeschat op basis van het reëel gebruik.
18.	Ten behoeve van de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 7). De hiervoor gehanteerde uitgangspunten voor industrielawaai gaan niet uit van de maximale planologische gebruiksmogelijkheden. Vanwege toekomstige uitbreidingen door bedrijven, waaronder Beelen, kan de geluidsbelasting toenemen. Bij de berekeningen van het industrielawaai dient te worden uitgegaan van een volledig opgevlude geluidruimte.	Een logiesfunctie is geen geluidgevoelig object.
19.	De in de ruimtelijke onderbouwing genoemde term long-stay suggereert een vorm van bewoning die als permanent moet worden aangemerkt. Hiermee is alsnog sprake van een geluidgevoelige bestemming. Dit uitgangspunt moet worden gehanteerd.	De omgevingsvergunning ziet op een logiesfunctie en niet op een woonfunctie. Een logiesfunctie is geen geluidgevoelige bestemming.
20.	De huidige geluidsbelasting is dermate hoog (en kan toekomstig nog verder toenemen) dat ook voor een tijdelijke verblijfsfunctie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op zijn minst twijfelachtig is. De berekende gecumuleerde geluidsbelasting wordt volledig bepaald door het uitgangspunt voor de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein. Beelen is één van dichtstbijgelegen inrichtingen. Rekening houdend met toekomstige uitbreidingen door Beelen of andere bedrijven kan een toename van de cumulatieve geluidsbelasting boven de 70dB niet worden uitgesloten. Een toekomstige uitbreiding van Beelen betreft een afval gestookte WKK. Hierover is reeds kennisgeving gedaan door de gemeente, maar is geen rekening mee gehouden in de ruimtelijke onderbouwing.	Het voornemen om uit te breiden met een WKK-installatie bevindt zich nog in prematuur stadium. Er is nog geen aanvraag ingediend. Beelen is nog bezig met het opstellen van een MER waarin de milieueffecten nog moeten worden onderzocht. In dit stadium hoeft met de wkk geen rekening te worden gehouden bij de transformatie. Vanuit de gemeente zijn geen toezeggingen gedaan omdat Beelen een bedrijf is dat onder provinciaal toezicht valt.
21.	Bij het aanhouden van de eisen uit artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 (een zodanige karakteristieke geluidwering van de gevel dat een binnenniveau van 33 dB wordt bereikt) zou een geluidwering van de gevel van tenminste 37 dB benodigd zijn om het equivalente geluidniveau tot een goed woon- en leefklimaat te komen. Aangesprake is van een ouder kantoorgebouw kan dat alleen worden behaald met verregaande akoestische maatregelen aan de gevels. Hiermee wordt in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening gehouden. Beelen merkt hierbij dat genoemde eis formeel niet geldt omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing vanwege het industrieterrein en ten tweede sprake is van transformatie van het kantoorgebouw. Conform artikel 3.5 van het Bouwbesluit geldt dan het rechtens verkregen niveau.	De genoemde eis geldt formeel inderdaad niet. Dit heeft verder geen consequenties. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden aanvullende maatregelen genomen om tot een acceptabel binnenniveau te komen.
22.	De bedrijfsvoering van Beelen kan mogelijk (indirect) worden beperkt. Niet door het opleggen van grenswaarden maar bijvoorbeeld door opleggen van beperkende voorschriften, bijvoorbeeld naar aanleiding van klachten. Uit jurisprudentie blijkt deze mogelijkheid voor zover één en ander niet leidt tot weigering van een	In de voorbereiding van dit plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van Beelen. Er is geen voornemen om, vanwege het logiesgebouw, nu of in de toekomst beperkende voorschriften op te leggen. Uit de aangehaalde jurisprudentie blijkt juist dat het opleggen van beperkende voorschriften in een

	<p>vergunning en de inrichting evenmin tot het treffen van zodanige maatregelen wordt verplicht, dat moet worden gesproken van een aantasting van het speciale vestigingsklimaat voor inrichtingen op een gezonde industrieterrein dat de Wet geluidhinder beoogt te beschermen (ABRvS 24 januari 2007, 200600676/1). Hier wordt het stelsel van de Wgh namelijk niet doorkruist. Het stellen van dergelijke voorschriften kan ook zonder dat sprake is van het treffen van maatregelen tot beperkingen in de bedrijfsvoering van Beelen leiden.</p>	<p>bezwaarprocedure geen stand zal houden. Bovendien is een logiesgebouw volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object, zodat er geen grondslag is om een dergelijk besluit op te baseren</p>
23.	<p>Op het industrieterrein is zware industrie toegestaan (max. cat. 5.2) De binnen dergelijke inrichtingen vergunde activiteiten kunnen mogelijk relevante trillingen in de omgeving veroorzaken. Het aspect trilling is in de ruimtelijke onderbouwing niet beschouwd. Hiermee is niet aangetoond dat op dit punt sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>Een logiesgebouw is voor het aspect trillingshinder niet gevoeliger dan een kantoorgebouw.</p>
5.	Polskaporada	
1.	<p>Ter plaatse gaan arbeidsmigranten wonen die te werk worden gesteld bij een uitzendbureau, welke hierbij belangen heeft. Gezien de ligging in de letaliteitszone is deze locatie niet geschikt voor bewoning. De arbeidsmigranten weten niet dat dit soort zaken spreken. Gezondheidsproblemen bij deze mensen kunnen zich op grote schaal voordoen.</p>	<p>De werkgever is juist gebaat bij gezonde medewerkers. Zoals in het besluit en de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, is met het plan sprake van een aanvaardbaar verblijfklimaat.</p>
6.	Gasunie	
1.	<p>Vanuit de Gasunie was een vraag over de conclusie bij paragraaf 5.1.4 Leiding A-517 van het onderzoek Groepsrisicoberekeningen van Top-consultants. Niet duidelijk was wat hiermee wordt bedoeld. Verzocht wordt dit toe te lichten.</p>	<p>Ten tijde van het rapport zat er een fout in deze leiding en konden geen GR resultaten met Carola worden gegeneerd. Door DCMR is voorgesteld het groepsrisico kwalitatief te benaderen. Dit is gedaan. Met deze kwalitatieve motivering is onderbouwd dat er geen knelpunten zich voordoen.</p>

Formulierversie
2019.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4957561
Aanvraagnaam	A.120.02; Deltaweg vlaardingen
Uw referentiecode	A.120.02; Deltaweg vlaardingen

Ingediend op	14-02-2020
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Het betreft het transformeren van een bestaand kantoorgebouw in 10 lagen naar een logiesgebouw voor arbeidsmigranten. Het gebouw is gelegen in een gezoneerd industrieterrein waardoor een afwijking van de bestemming aan de orde is. In tweede instantie zullen de stukken voor de reguliere bouwaanvraag worden bijgevoegd.
---------------------	--

Opmerking

-

Gefaseerd

Ja, fase 1

Gerelateerde aanvraag/melding:

4957599

Blokkerende onderdelen weglaten

Nee

Kosten openbaar maken

Nee

Bijlagen die later komen

-

Bijlagen n.v.t. of al bekend

-

Bevoegd gezag

Naam:

Gemeente Vlaardingen

Postadres:

Gemeente Vlaardingen
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Telefoonnummer:

010-2484000

Faxnummer:

010-2484606

E-mailadres:

info@vlaardingen.nl

Website:

www.vlaardingen.nl

Contactpersoon:

A.J. Noordam

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formuliersversie
2019.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Vlaardingen

Kadastrale gemeente Vlaardingen

Kadastrale sectie D

Kadastraal perceelnummer 8185

Bouwplannaam -

Bouwnummer -

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? Ja
 Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

er wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd tot logiesgebouw. het gebouw is gelegen in een gezoneerd industrieterrein, de nieuwe bestemming is een afwijking op het bestemmingsplan

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

kantoorgebouw

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

logiesfunctie 80%, gerelateerde kantoorfunctie 20%

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie de ruimtelijke onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Ruimtelijke_Onderbouwing_Deltaweg_pdf	Ruimtelijke Onderbouwing Deltaweg.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-02-14	In behandeling
ijlage_1_kadaster-Vlaardingen_D_8185_jpg	Bijlage 1 kadaster-Vlaardingen_D_8-185.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-02-14	In behandeling
Bijlage_2_fotos_vlaardingen_pdf	Bijlage 2 fotos vlaardingen.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-02-14	In behandeling
Bijlage_3_V01-deltawegVlaardingen_pdf	Bijlage 3 V01-deltawegVlaardingen.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-02-14	In behandeling
Bijlage_4_Milieuscan_pdf	Bijlage 4 Milieuscan.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-02-14	In behandeling
Bijlage_7_Ecologisch-werkprotocol_pdf	Bijlage 7 Ecologisch-werkprotocol.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-02-14	In behandeling
bijlage_9_Aanmeldnotitie-MER-Deltaweg_pdf	Bijlage 9 AanmeldingsnotitieMER-Deltaweg.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-02-14	In behandeling
Volmacht_RO_Marge_architecten_pdf	Volmacht RO Marge architecten.pdf	Anders	2020-02-14	In behandeling