

ONTWERP- OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 7 april 2015 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
--Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

- van : Stichting Cultuur en Recreatie Zuid-Holland, t.a.v. heer B. Bot,
Westhavenkade 39, 3131 AD VLAARDINGEN;
- voor : het aanleggen van een drijvend bezoekerscentrum met Boat en
Breakfast;
- locatie : t.o. Watersportweg nr. 11, ook wel bekend als Broekpad;

overwegende,

ten aanzien van de activiteit strijdig gebruik:

dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Broekpolder (188) met de bestemming 'Water (Artikel 14)', omdat onderkomens (drijvend bezoekerscentrum, verhuurbasis en Boat en Breakfast) op deze bestemming niet zijn toegestaan;

dat in het bestemmingsplan "Broekpolder" staat aangegeven dat de bestemming "Water" (artikel 14) bestemd is voor waterhuishouding (waterberging, water aan/afvoer) en waterrecreatie, met de daarbij behorende bouwwerken;

dat artikel 14, lid C I aangeeft dat het omtrent het gebruik van onbebouwde gronden onverminderd verboden is de bedoelde gronden te gebruiken voor:

het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens (lid 2 onder a.);

dat artikel 14, lid C II aangeeft dat het omtrent het gebruik van bouwwerken verboden is om bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de bijbehorende gronden gegeven bestemming;

dat het plaatsen van een bezoekerscentrum met B en B wordt gezien als een onderkomen en daarmee in strijd is met de bestemming 'Water'.

dat binnenplannen afwijken niet mogelijk is;

dat artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) aangeeft dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

3º: indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat om in aanmerking te komen voor een afwijkingsprocedure zal moeten worden voldaan aan de beleidsregels in de Nota vrijstellingenbeleid artikel 19/Wro;

dat uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is en blijft het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden ruimtelijke ontwikkelingen voor langere tijd vastgelegd. Op basis van dit gegeven worden in beginsel slechts vrijstellingsprocedures/projectbesluiten gevoerd voor bouwplannen of gebruiksverzoeken die gelegen zijn in een gebied waarvoor een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar en die het maatschappelijk belang dienen, een onvoorziene ontwikkeling en/of bijzondere omstandigheden uitgezonderd;

dat het vigerende bestemmingsplan niet ouder is dan tien jaar, maar er wel sprake is van een onvoorziene ontwikkeling of bijzondere omstandigheid;

dat met het opstellen van een Visie over de Broekpolder, die nog in concept is, deze ontwikkeling al wordt meegenomen. Ook in het bestemmingsplan (op de verbeelding) is te zien dat dit een zone is waar intensieve recreatie kan plaatsvinden;

dat het project van een bezoekerscentrum binnen een versterking van deze zone past. De locatie ligt op een strategische plek in het entreegebied van de Broekpolder. De Federatie Broekpolder heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de Broekpolder. Het is de bedoeling om meer bezoekers naar dit gebied te krijgen en ook om deze bezoekers een breder scala aan activiteiten te bieden. De Federatie heeft een Integraal Inrichtingsplan Broekpolder opgesteld welke door het college is vastgesteld. De benoemde locatie behoort tot een van de zes genoemde speerpunten in het Inrichtingsplan;

dat hierdoor een bezoekerscentrum met een Boat en Breakfast mogelijkheid binnen de plannen van de Broekpolder past;

dat het plan stedenbouwkundig is getoetst;

dat de Broekpolder zich kenmerkt door de mogelijkheden die het biedt voor zowel extensieve- als intensieve recreatie;

dat de voorgestelde voorziening past in een straks aan te wijzen intensieve zone van de Broekpolder. Het wordt daarmee ook een van de raakpunten tussen Vaart en Broekpolder. Deze publieke ontmoetingsplek kan door deze voorziening extra worden geaccentueerd;

dat het derhalve geen bezwaar ontmoet af te wijken van het vigerende bestemmingsplan;

ten aanzien van de activiteit bouwen:

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zie de besluitenlijst van de vergadering van de welstandscommissie d.d. 29 april 2015, onder nr 4;

dat derhalve met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo medewerking kan worden verleend voor het aanleggen van een drijvend bezoekerscentrum met Boat en Breakfast;

ter inzagelegging:

dat ingevolge artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wabo en op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht een procedure dient te worden gevolgd, waarbij de ontwerpbesluit met de overige stukken vanaf 26 november 2015 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd, gedurende welke termijn door iedereen zienswijzen kunnen worden geuit;

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

dat er tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

b e s l u i t e n:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo, (buitenplanse afwijking) overeenkomstig de hierbij gevoegde gewaarmerkte aanvraag en ruimtelijke onderbouwing en set tekening(en);

Vlaardingen, 25 november 2015

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

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

Zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging (zijnde dus van donderdag 26 november 2015 t/m woensdag 6 januari 2016) kan een ieder, bij voorkeur schriftelijk maar desgewenst ook mondeling, zijn zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar maken.

Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Vlaardingen, ter attentie van het hoofd afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, Postbus 1002 – 3130 EB Vlaardingen. Mondelinge zienswijzen kunnen worden ingebracht bij de sectie Ruimte, wonen en milieu van voornoemde afdeling, na telefonische afspraak via het secretariaat (tel. 010-248 4700).

N.B.

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

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

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

Overeenkomstig het gestelde in artikel 4.12 van de Bouwverordening, dient u door middel van het bijgevoegde 'Formulier gereedmelding bouwwerk' de bouwwerkzaamheden, waarop deze beschikking betrekking heeft bij de sectie Ruimte, Wonen en Milieu van de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling gereed te melden.

Wij adviseren u de volgende brandveiligheidsvoorzieningen te treffen te weten:

- de boot aan te meren met onbrandbare trossen (voorkomt afdrijven bij brand);
- t.b.v. de bereikbaarheid: tussen de openbare weg en ten minste de toegang tot het object een verbindingsweg aan te leggen die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten (let op: hier dient een aparte omgevingsvergunning voor aangevraagd te worden);
- t.b.v. het snel ontdekken van brand: (huis)rookmelders (230V, NEN 2555) te plaatsen (gekoppeld in de beide gebruiksfuncties t.w. B&B en bijeenkomstruimte);
- t.b.v. een veilige ontvluchting: twee afzonderlijke loopplanken, minimaal 5 m uit elkaar gelegen en minimaal 85cm breed (liever breder in verband met rolstoelgebruikers) voor de twee gebruiksfuncties (B&B + bijeenkomstfunctie) aanbrengen om de vaste wal te bereiken. De loopplanken dienen in de winter ook goed beloopbaar te blijven (let op: hier dient een aparte omgevingsvergunning voor aangevraagd te worden);
- t.b.v. een veilige ontvluchting: vluchtwegbewijzing uitvoeren als transparantverlichting (230 V);
- t.b.v. bestrijden van brand: minimaal 2 handblussers aanbrengen, verdeeld over verschillende plaatsen (i.v.m. de afstand tussen ruimten);
- roken en open vuur verbod hanteren (middels tekst of gestandaardiseerd symbool overeenkomstig de NEN 3011).

Het is verboden om het afvalwater van het drijvend bezoekerscentrum, verhuurbasis en Boat en Breakfast in het oppervlaktewater te lozen.

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

De door u geraamde bouwkosten ad € 1000,00 worden door ons te laag geacht en zijn nader vastgesteld op € 74.500,00.

Indien gebruik wordt gemaakt van het openbare gebied t.b.v. bijvoorbeeld opslag containers, schaftgelegenheden e.d. dient op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening 2012 met de daarin van toepassing zijnde voorwaarden apart vergunning te worden aangevraagd bij de sectie Toezicht & Veiligheid, de heer M. van der Giessen (010- 248 4310).

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

Indien op het in eigendom zijnde en/of in erfpacht uitgegeven terrein bestaande kabels en/of leidingen vanwege het bouwwerk moeten worden verwijderd of omgelegd moeten worden dient vergunninghouder contact op te nemen met de desbetreffende kabel- en leidingbeheerder van de gemeente. De daaruit voortvloeiende kosten van verwijdering en/of omlegging komen voor rekening van vergunninghouder.

Er mag tijdens de plaatsing van het schip geen opslag van materialen etc. plaatsvinden onder de kroonprojectie van bomen, om schadelijke verdichting van de grond te voorkomen.

U wordt verzocht 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de volgende personen voor:

- het gezamenlijk schouwen van de openbare bestrating, de heer J. Flohil, tel: 010-2484317;
- de aanwezigheid van bestaande kabels, leidingen, rioleringen e.d., de heer K. Hofman, tel: 010-2484585.

U wordt erop gewezen dat containers en dergelijke binnen het schip dienen te worden opgeslagen/bewaard.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr:/vld/
Intern nr OVX :3061

Intern nr. bwt : 89255
Dossiernr. :1830
Aan: Hoofd Ruimte, Wonen en Milieu
van de gemeente Vlaardingen,

Indienen bij: Gemeente Vlaardingen
Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling
Sectie Hoofd Ruimte, Wonen en Milieu
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

In te vullen door de aanvrager:

De werkzaamheden bestaande uit het aanleggen van een drijvend bezoekerscentrum met boat en
breakfast op de locatie broekpad
zijn gereedgekomen op (datum): _____

Ondertekening:

Opdrachtgever bouwproject:

Eventuele gemachtigde:

Plaats _____

Plaats _____

Datum _____

Datum _____

N.B. Indien een handtekening namens een rechtspersoon is gezet, a.u.b. de naam van de ondertekenaar
(in blokletters) en zijn hoedanigheid bij die rechtspersoon vermelden (bijv. J. Jansen, voorzitter
schoolbestuur).