



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4033

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 22 december 2016 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- van : Westerby B.V.
t.a.v. heer J.N. van der Windt
Postbus 84023
2508 AA 'S-GRAVENHAGE
- voor : het bouwen van een nieuw huis met garage
- locatie : Kersendreef

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

dat er aanvullende stukken zijn aangevraagd;

dat deze stukken binnen de gestelde termijn zijn ingediend;

dat het bouwplan valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Holy Noord (195)" met de bestemmingen 'Algemene bouw- en gebruiksbepalingen (Artikel 3)' en 'Woondoeleinden vrijstaande woningen (Artikel 4)';

dat voor het bouwen van vrijstaande woningen op dit perceel stedenbouwkundige voorwaarden zijn opgesteld;

dat één van de stedenbouwkundige voorwaarden is, dat de maximale toegestane goothoogte 6m (6000mm) vanaf Peil is.

- Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat het Peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld is. Dit betekent voor de goothoogte van dit bouwwerk $6025 + 150 = 6175$ mm bedraagt. Hiermee is de maximale toegestane goothoogte met 175 mm overschreden. Dit is in strijd met artikel 4 lid 2 onder b van het vigerende bestemmingsplan;

dat tevens de garage tegen de zij- en achtergrens wordt gebouwd. Artikel 3 van het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat erfbouw is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Artikel 3, lid 4 onder b3 de totale erfbouw bedraagt maximaal 40% van het bebouwbaar erf, met dien verstande dat over de volle breedte van het perceel en gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, inclusief de op te richten aan- en uitbouwen, een ruimte met een diepte van minimaal 5m onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Voor het perceel geldt dat door de situering op het achtererf minder dan 5 m onbebouwd en onoverdekt is. De situering is daardoor in strijd met artikel 3 lid 4 onder b3:

dat er een deel van de voorgevel en zijgevel van de garage/bijgebouw in de bestemming Tuin valt, hetgeen bedoeld is als onbebouwbaar erf. Hiermee is er strijdigheid met artikel 3 lid 4 onder a:

De erfbouwingsregeling heeft betrekking op de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. De erfbouwingsregeling bestaat uit de navolgende bepalingen:
*a. de erfbouwing is uitsluitend toegestaan op de perceelgedeelten die op de plankaart als **erf** zijn aangegeven;*

dat binnenplannen afwijken mogelijk is voor de maximaal toegestane goothoogte van 6 meter met 10% (via artikel 20) en voor de overschrijding van de bestemming tuin/onbebouwbaar erf (via artikel 21);

dat artikel 2.12 lid 1 (onder a onder 1) 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:

Onder a: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;

dat in de algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 20) staat dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden:

Met betrekking tot de maximaal toelaatbare goothoogte kan volgens artikel 20 lid 1 onder c de overschrijding met 175 mm via een binnenplanse afwijking worden verleend;

Onder c: het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogte en de oppervlakte van gebouwen met maximaal 10%;

(De strijdigheid met betrekking tot artikel 3 lid 4 onder b3 – de onbebouwde en onoverdekte strook van 5 meter - kan echter niet met een binnenplanse afwijking worden verleend, waardoor ook dit onderdeel – de strijdigheid met het bestemmingsplan vanwege artikel 4 lid 2 onder b - onder artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 wabo (buitenplannen/kruimel) komt te vallen);

dat in de algemene wijzigingsbepalingen (artikel 21) staat dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan gedeeltelijk te wijzigen ten aanzien van:

- a. de onderlinge begrenzing tussen twee bestemmingen, met dien verstande dat de afwijking ten opzichte van de plankaart niet meer mag bedragen dan 10 meter;

dat volgens artikel 21 lid 1 onder a via een binnenplanse afwijking een klein deel van de bestemming Tuin/onbebouwbaar erf kan worden gewijzigd naar erf;

(De strijdigheid met betrekking tot artikel 3 lid 4 onder b3 kan echter niet met een binnenplanse afwijking worden verleend, waardoor ook dit onderdeel (overschrijden

tuinbestemming) onder artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 wabo (buitenplans/kruimel) komt te vallen);

dat met betrekking tot de overschrijding van de onbebouwde en onoverdekte diepte van minimaal 5 meter (strijdigheid met artikel 3 lid 4 onder b3):
binnenplans 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:

2º: in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;

dat Bijlage II van de Bor aangeeft in artikel 4 in welke gevallen een omgevingsverzoek voor verlening in aanmerking komt:

Lid 1: een bijbehorend bouwwerk....;

dat voor het bouwplan randvoorwaarden zijn opgesteld voor de bouw van het perceel. Deze randvoorwaarden worden op kleine onderdelen niet gevolgd. Stedenbouwkundig is het bouwplan nogmaals beoordeeld en positief geadviseerd;

dat er stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat tegen het bouwplan;

dat met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo medewerking aan het bouwplan kan worden verleend;

dat in artikel 2.4.1 van de bouwverordening is bepaald dat op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, en
- c. 1. dat de grond raakt, of
2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd;

dat op grond van artikel 2.4 onder d van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport omtrent de bodemgesteldheid ontbreekt;

dat van deze strijdigheid/heden ontheffing kan worden verleend krachtens artikel 2.1.5 van de bouwverordening;

dat uit de bij de gemeente bekende bodemgegevens blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel;

dat er t.a.v. het geluid geen bijzonderheden zijn en volstaan kan worden met de standaard gevelwering;

dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;

dat tegen de uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat, mits de hieronder

vermelde gegevens ter goedkeuring aan het team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht worden overgelegd Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht (Indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten)

Constructies

de constructieve tekeningen en berekeningen, met uitzondering van de reeds ingediende stukken. Bij de ingediende stukken dienen de volgende aanvullingen en/of aanpassingen ingediend te worden;

- noodafvoeren ook op de plattegrond van het hoge dak aangeven;
- gespecificeerde berekening van de negatieve kleeft;

Brandweer: constructies en installaties

- de gegevens m.b.t. de bluswatervoorziening (de plaats en capaciteit alsmede de samenstelling t.w. het openbare brandkranensysteem of secundaire bluswatervoorzieningen, geboorde putten, etc.);
- de productinfo van de te plaatsen rookmelders in de woning (uitvoering conform NEN 2555);

Installaties, afvoerleidingen, ventilatie- en gasafvoerkanalen

- het leidingplan en aansluitpunten en details van de riolering en hemelwaterafvoeren (gescheiden stelsel);
- alle relevante gegevens m.b.t. de installaties c.q. installatietekeningen;
- de gegevens m.b.t. de ventilatie-voorzieningen van ruimten;

Warmte- en geluidsisolatie

- de gegevens en detailtekeningen van de warmte-isolatie c.q. isolatiemateriaal;

Algemeen

- het bouwveiligheidsplan;

Inrichting bouwplaats

- een tekening van de inrichting van de bouwplaats, waarop mede de opstelplaatsen van de containers t.b.v. het bouwafval en de afzettingen aangegeven zijn;

dat de hierboven vermelde berekeningen en gegevens tenminste drie weken voor uitvoering van het betreffende (constructie-) onderdeel moeten worden overgelegd;

dat de gegevens en bescheiden worden verstrekt op een wijze als aangegeven in Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht;

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en als zodanig akkoord is bevonden in de vergadering d.d. 19 april 2017;

dat met in achtneming van de te stellen nadere indieningsvereisten tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

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

b e s l u i t e n:

aan geadresseerde:

de gevraagde vergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde gewaarmerkte aanvraag en bescheiden;

één en ander onder het stellen van de in de overwegingen genoemde indieningsvereisten;

en onder het stellen van de in de overwegingen genoemde ontheffing;

Bijlagen:

-Formulier-Kersendreef-02-03-2017-pdf (aanvraagformulier);

-16009 Situatie-pdf d.d.02-03-2017 (situatie- / kadastrale tekening);

-16009 versie G d.d. 19-04-2017-pdf (gevelaanzichten, plattegronden, doorsneden, details).

Vlaardingen, 01 mei 2017

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten

teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

Bezwaarclausule bouwen

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de Rechtbank in Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Het bezwaarschrift kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Vlaardingen, p/a de manager van het team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht, Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen

N.B.

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

Zo is in artikel 4.5 van de bouwverordening bepaald dat het bouwtoezicht ten minste twee dagen

voor de aanvang van de volgende werkzaamheden in kennis moet worden gesteld van:

- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Stedelijke 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 het team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling gereed te melden.

U wordt er op geattendeerd, dat bij de bouw vrijkomende en overtollige grond alsmede bouw- en sloopafval, puin etc. uitsluitend met inachtneming van de milieuwetgeving van de bouwplaats mag worden afgevoerd.

Indien bij het inrichten van het bouwterrein gebruik wordt gemaakt van het openbare gebied t.b.v. bijvoorbeeld opslag containers, schaftgelegenheden e.d. dient op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening 2012 met de daarin van toepassing zijnde voorwaarden apart vergunning te worden aangevraagd bij het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving, 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 te bouwen bouwwerk moeten worden verwijderd of omgelegd 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 bouw geen opslag van grond en of bouwmaterialen plaatsvinden onder de kroonprojectie van bomen, om schadelijke verdichting van de grond te voorkomen.

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

- het gezamenlijk schouwen van de openbare bestrating, de heer J. Flohil, tel: 010 – 248 4317;
- de aanwezigheid van bestaande kabels, leidingen, rioleringen e.d., de heer K. Hofman, tel: 010 - 248 4585.

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

Informatiemanagement zorgdragen voor het plaatsen van een hoogtemerk. Indien deze punten verstoord of kwijt raken zal deze sector op basis van uurtarief de punten opnieuw plaatsen.

Twee weken voor het uitzetten dient u contact op te nemen met het team Informatiemanagement tel: 010-248 4705.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr:/vld/
Intern nr OVX : ovxid-4033

Intern nr. bwt : 89916
Dossiernr. : 6072

Aan: Hoofd Stedelijke Ontwikkeling
van de gemeente Vlaardingen,

Indienen bij: Gemeente Vlaardingen
Stedelijke Ontwikkeling
Teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

In te vullen door de aanvrager:

De werkzaamheden bestaande uit het bouwen van een nieuw huis met garage op de locatie Kersendreef.

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).