



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4414

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 17 juli 2017 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Aanleggen (Art. 2.1 lid 1b Wabo)

- van : Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.
t.a.v. heer R.J. Tummers
Postbus 1986
3000 BZ ROTTERDAM;
- voor : nieuwbouw woningbouwproject Holy Zuid Oost, deelplan 4:
het bouwen van 34 grondgebonden koopwoningen (niet-
gefaseerd), inclusief 34 bergingen;
- locatie : Holy Zuid Oost, Vogelbuurt

t.a.v. bouwen:

dat het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan (moederplan) "Holy Zuidoost Midden (206)" met de bestemming 'Wonen – Uit te werken (Artikel 12)';

dat artikel 12.3 (bouwverbod) van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden (206)" aangeeft dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden;

dat het bouwplan in strijd is met het ontwerp uitwerkingsplan "Holy Zuidoost Midden, 3^e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 4)" met de bestemming 'Wonen – 1 (Artikel 6)' omdat de woningen buiten het bouwvlak vallen;

dat de woningen maximaal 35 centimeter buiten het bouwvlak vallen hetgeen in strijd is met artikel 6.2 onder b;

dat het bouwplan tevens in strijd is met het ontwerp uitwerkingsplan "Holy Zuidoost Midden, 3^e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 4)" met de bestemming 'Wonen – 1 (Artikel 6)' omdat de hoogte van de bergingen de maximaal toegestane hoogte overschrijden;

dat de bergingen 10 centimeter hoger zijn dan de maximaal toegestane 2,5 meter hetgeen in strijd is met artikel 6.2 onder m;

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, er slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

-a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheers verordening:
-1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheers verordening opgenomen regels inzake afwijking;

dat voor het overschrijden van de bouwhoogte van de bergingen er een binnenplanse afwijkmogelijkheid is. Artikel 11.1 van het uitwerkingsplan (Algemene afwijkmogelijkheden) geeft aan dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%. De hoogteoverschrijding van de bergingen met 10 centimeter voor wat betreft de bouwhoogte vallen beneden de 10 %, zoals bedoeld in artikel 11.1. Hierdoor is het mogelijk om artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo toe te passen en kan de omgevingsvergunning voor de bergingen via een binnenplanse afwijking worden verleend;

dat bij de andere deelplannen in Toekomst Noord (deelplan 1 t/m 3) de bergingen een zelfde overschrijding qua hoogte hebben. Vanuit stedenbouwkundige motieven is er geen bezwaar tegen een kleine overschrijding in hoogte van bergingen;

dat voor het bouwen buiten het bouwvlak er een binnenplanse afwijkmogelijkheid is. Artikel 11.3 van het uitwerkingsplan (Algemene afwijkmogelijkheden) geeft aan dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsbepalingen en kan toestaan dat bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden overschreden, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt. De overschrijding van het bouwvlak is maximaal 35 centimeter en valt binnen de afwijkmogelijkheid tot 2 meter;

dat de overschrijding van het bouwvlak met maximaal 35 centimeter van belang is omdat hierdoor de voorgevellijnen beter aansluiten op de voorgaande woningen / bouwblokken (deelplan 1 t/m 3) hetgeen stedenbouwkundig gewenst is;

dat bij vaststelling van het uitwerkingsplan de plankaart met betrekking tot de bouwvlakken wordt aangepast;

dat tijdens de tervisielegging van bovengenoemd ontwerp uitwerkingsplan één zienswijze is ingediend;

dat deze zienswijze niet van dien aard is dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden omdat de aanvraag past binnen het ontwerp uitwerkingsplan;

dat bovengenoemd ontwerp uitwerkingsplan nog niet in werking is getreden;

dat volgens artikel 12.4 van het moederplan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning af kan wijken van het bouwverbod (artikel 12.3 van het moederplan) zolang de uitwerking nog niet in werking is getreden, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen het ontwerp uitwerkingsplan;

dat het bouwplan middels artikel 11.1 en 11.3 van het uitwerkingsplan past binnen het ontwerp- uitwerkingsplan;

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

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en als zodanig is vastgesteld in de vergadering van de welstandscommissie d.d. 26 juli 2017, onder nr. 5;

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 is overgelegd;

dat gezien het onderzoeksrapport d.d. 26 mei 2016 (kenmerk 16.04.061, opgesteld door adviesbureau DS Milieuconsult, omtrent de aard en mate van verontreiniging, gebleken is dat de gesteldheid van de bodem het bouwen niet in de weg staat;
dat gezien het verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoeksrapport d.d. 6 april 2017 (kenmerk / projectcode 20170366, opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V., omtrent de aard en mate van verontreiniging, gebleken is dat de gesteldheid van de bodem het bouwen niet in de weg staat;

dat bij het uitwerkingsplan een akoestisch onderzoek is uitgevoerd;

dat uit dit onderzoek blijkt dat er geen hogere waarden noodzakelijk zijn;

dat binnen het plangebied van het ontwerp uitwerkingsplan 'Holy Zuidooost Midden, 3^e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 4)' de minimaal vereiste 54 parkeerplaatsen t.b.v. de 34 woningen worden aangelegd;

dat tegen de uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat, mits de hieronder vermelde gegevens ter goedkeuring aan de sectie Bouw- en woningtoezicht worden overgelegd Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht (Indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten):

- een grondonderzoek met een funderingsadvies van een voor hen aanvaardbare deskundig(e) instantie en/of persoon voor het bepalen van de lengte en van de toe te laten belastingen op de funderingspalen;
- uitgewerkte tekeningen en berekeningen van het toe te passen type funderingspaal alsmede de hoofddraagconstructie;
- uitgewerkte tekeningen en berekeningen van de funderingen alsmede het palenplan;
- alle relevante constructieve tekeningen en berekeningen;
- 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.);

- T.N.O./Effectis-rapporten van de brandwerende scheidingen / scheidingsconstructie(s) c.q. compartimentering(en);
- productinfo van de te plaatsen rookmelders in de woningen (uitvoering conform NEN 2555);
- 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 en detailtekeningen van de warmte-isolatie c.q. isolatiemateriaal;
- het definitieve inrichtingsplan van het openbaar gebied;
- het bouwveiligheidsplan;
- een melding in het kader van geluidhinder tijdens de bouw (Om geluidshinder tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken dient akoestisch gezien de best beschikbare stille technieken en de meest gunstige werkwijze gekozen te worden);
- 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 met in achtneming van de te stellen nadere indieningsvereisten tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

t.a.v. aanleg:

dat de woningen worden gebouwd op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2 (artikel 7) van het ontwerp uitwerkingsplan 'Holy Zuidoost Midden, 3^e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 4)';

dat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie -2" aangeeft dat deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd zijn voor;

a. gronden met hoge en middelhoge archeologische verwachting en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;

b. indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming "Waarde – Archeologie - 2" als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming " Waarde – Archeologie - 2";

dat voor deze gronden de volgende regels gelden:

Artikel 7.2 onder b: ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade zoveel mogelijk kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden kunnen zijn:

- de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

dat ten behoeve van het bepaalde in artikel 7.2b burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de stadsarcheoloog;

dat er een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven heeft plaatsgevonden ('Plangebied De broedvogel, deelgebied 2', Spechtlaan, Vlaardingen naast het al eerder uitgevoerde onderzoek: het Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven 'plangebied Toekomst Noord, deelgebied 1' Spechtlaan, Vlaardingen).

Het door SOB Research uitgevoerde onderzoek toont in voldoende mate de archeologische waarde van het terrein aan. Er zijn geen behoudens waardige archeologie op de oeverwallen of kreek rug aangetroffen. Het plangebied voor de aangevraagde bouw en aanlegactiviteiten kan worden vrijgegeven;

dat het advies van de stadsarcheoloog is dat de omgevingsvergunning zonder nadere voorwaarden op het gebied van archeologische monumentenzorg verleend kan worden;

dat de archeologische waarden voldoende zijn gewaarborgd;

dat er derhalve medewerking kan worden verleend aan het plan;

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

besluiten:

aan geadresseerde:

de gevraagde vergunning te verlenen, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1, van de Wabo overeenkomstig de hierbij gevoegde aanvraag en tekeningen:

Bijlagen:

- De Broedvogel deelplan 4 (aanvraagformulier);
- DV_VB4_KleurMateriaalstaat_pdf (kleur- en materiaalstaat);

- DV_VB4_Afwerkstaat_pdf (afwerkstaat);
- Situatietekening Fase 4_pdf (situatietekening deelplan 1 t/m 5);
- OV-100_Situatietekening_pdf (situatietekening deelplan 4);
- OV-101_blok 11_pdf (overzichtstekening blok 11);
- OV-102_blok 12_pdf (overzichtstekening blok 12);
- OV-103_blok 13_pdf (overzichtstekening blok 13);
- OV-104_blok 14_pdf (overzichtstekening blok 14);
- OV_Dubbele berging_pdf (overzichtstekening dubbele berging);
- OV_Enkele berging_pdf (overzichtstekening enkele berging);
- OV_detail overzicht_blok 11_pdf (detail overzichtstekening blok 11);
- OV_details_blok 11_20161220_pdf (principe details blok 11);
- OV_detail overzicht_blok 12_pdf (detail overzichtstekening blok 12);
- OV_details_blok 12_20161220_pdf (principe details blok 12);
- OV_detail overzicht_blok 13_pdf (detail overzichtstekening blok 13);
- OV_details_blok 13_20161220_pdf (principe details blok 13);
- OV_detail overzicht_blok 14_pdf (detail overzichtstekening blok 14);
- OV_details_blok 14_20161220_pdf (principe details blok 14);
- Broedvogel BGT ondergrond 28-07-2017_dwg (situatie- /uitzettingstekening).

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

Vlaardingen, 31 augustus 2017.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten

teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

Bezwaarclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Vlaardingen, p/a het hoofd van het team bijzondere wetten en bouw- en woningtoezicht, Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel 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. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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 Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, bereikbaar onder telefoonnummer: 010 – 248 4700.

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

Indien bouwmaterialen of bouwdelen voorzien zijn van een kwaliteitsverklaring die is afgegeven door een deskundig onafhankelijk instituut dat is aangewezen door de minister, is dit een voldoende bewijs dat dit bouw materiaal of bouwdeel voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Bouwmaterialen of bouwdelen waarvoor geen kwaliteitsverklaring is afgegeven mogen niet worden verwerkt voordat deze zijn goedgekeurd.

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 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 te bouwen bouwwerk moeten worden verwijderd of omgelegd dient de vergunninghouder contact op te nemen met de desbetreffende kabel- en leidingbeheerder van de gemeente. De daaruit voortvloeiende kosten van verwijdering en/of omlegging komen voor rekening van de vergunninghouder. Tevens dient de vergunninghouder een Klic-melding te doen voordat er met de werkzaamheden wordt aangevangen.

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.

Alvorens de woningen opgeleverd worden dient door middel van een, door een erkend onpartijdig onderzoeksbureau aangeleverd, geluidsrapport te worden aangetoond, dat de scheidingsconstructies voldoen aan het daaromtrent gestelde in het Bouwbesluit.

De sectie Basisregistraties van de afdeling Facilitaire Zaken zal éénmalig uitzettingen verrichten t.b.v. sonderingen, bouw en erfgrens. Tevens zal Basisregistraties 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 de sectie Basisregistraties tel: 010 - 248 4705.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr.:vld/
Intern nr OVX : ovxid-4414

Intern nr. bwt : 90203 \ 90204
Dossiernr. : 6118

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 nieuwbouw woningbouwproject holy zuid oost, deelplan 4:
het bouwen van 34 grondgebonden koopwoningen (niet-gefaseerd), inclusief 34 bergingen
op de locatie Holy Zuid Oost, Vogelbuurt.

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).