



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 8 september 2017 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Werken/werkzaamheden (aanleggen) (Art. 2.1 lid 1b Wabo)
- Van : Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
t.a.v. dhr. W. Stam
Stadhouderslaan 181
3136 BM VLAARDINGEN
- voor : het bouwen van 107 appartementen (2 gebouwen) en 34
grondgebonden woningen
- locatie : Mariskwartier

overwegende,

t.a.v. de activiteit bouwen:

bestemmingsplan

dat op het betreffende perceel het bestemmingsplan "Mariskwartier Patrimoniumbuurt" geldt en de bestemming Wonen – 1 en Gemengd heeft. De voor Wonen -1 aangewezen woningen zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroep of bedrijf aan huis, gastouderopvang, en de daarbij behorende voorzieningen. De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis en de daarbij behorende tuinen, erven, bergingen en (gebouwde) parkeervoorzieningen;

dat tevens het bestemmingsplan "Mariskwartier Jozef Israëlstraat van toepassing is. Hier geldt de bestemming "Wonen-1". De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroep of bedrijf aan huis, gastouderopvang, en de daarbij behorende voorzieningen;

dat het bouwplan het bouwen betreft van twee appartementengebouwen en grondgebonden woningen op de locatie Mariskwartier. In totaal gaat het om de realisatie van 107 appartementen en 34 grondgebonden woningen;

dat zowel de grondgebonden woningen als de twee appartementengebouwen iets buiten het bouwvlak vallen (om en nabij de 20 en 40 centimeter);

dat artikel 4.2 onder a van het bestemmingsplan Mariskwartier – Jozef Israëlstraat aangeeft dat hoofdgebouwen slechts binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Aangezien het bouwplan met ongeveer 40 centimeter buiten het bouwvlak valt, is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan;

dat artikel 6.2 onder 1a van het bestemmingsplan Mariskwartier – Patrimoniumbuurt aangeeft dat hoofdgebouwen slechts binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Aangezien het bouwplan met ongeveer 40 centimeter buiten het bouwvlak valt, is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan;

dat artikel 4.2 onder 1a aangeeft dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;

dat het voorgestelde bouwplan voor de woningen op verschillende punten buiten het bouwvlak valt en daarom in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen;

dat binnenplans afwijken mogelijk is voor het bestemmingsplan Mariskwartier Patrioniumbuurt conform artikel 13, de Algemene wijzigingsregels.

Hierin wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

De overschrijding van om en nabij 40 centimeter van het bouwvlak valt binnen de genoemde voorwaarden zoals gesteld in artikel 13. Hierdoor is een binnenplanse afwijking mogelijk;

dat binnenplans afwijken ook mogelijk is voor het bestemmingsplan Mariskwartier Jozef Israëlstraat conform artikel 10, de Algemene afwijkingsregels. Dit artikel geeft onder 10.2 het overschrijden van bouwgrenzen aan:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Op sommige onderdelen van het bouwwerk worden door een meetverschil het bouwvlak gering overschreden. Met toepassing van artikel 10.2 is binnenplans afwijken hierdoor mogelijk;

dat tevens artikel 11 van het vigerende bestemmingsplan van toepassing kan worden verklaard zoals gesteld in lid 1:

Overschrijden van bestemmingsgrenzen: burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

De overschrijding van om en nabij 40 centimeter van het bouwvlak valt binnen de genoemde voorwaarden zoals gesteld in artikel 11.1. Hierdoor is een binnenplanse afwijking mogelijk;

afwijken

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, kan de omgevingsvergunning slechts 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 beheersverordening:

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

dat het overschrijden van de bouwvlakken met om en nabij de 20 en 40 centimeter te maken heeft met meetverschillen en het technisch goed uit kunnen voeren van het bouwplan. De ruimtelijke effecten van deze overschrijdingen zijn zeer gering;

Stedenbouw

dat het overschrijden op enkele plekken van de bouwvlakken een gevolg is van meetverschillen en technische betere uitvoerbaarheid. Er zijn geen stedenbouwkundige belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan;

dat derhalve medewerking kan worden verleend aan het bouwplan met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo voor het bouwen van twee appartementengebouwen en grondgebonden woningen op de locatie Mariskwartier te Vlaardingen;

bodem en geluid

dat op 11 september 2017 advies is gevraagd aan de DCMR;

dat de DCMR op 25 september 2017 heeft aangegeven dat na beoordeling van de ingediende gegevens zij van mening zijn dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de vereisten met betrekking tot de bodemkwaliteit en de geluidsaspecten;

parkeren

dat op basis van de gemeentelijke parkeernomen een parkeerbalans is opgesteld. Deze parkeerbalans is exclusief het bewonersdeel van de sociale huurwoningen, waarvoor het college vrijstelling heeft verleend onder de voorwaarde van parkeren in garage Hoogstraat. Voor het bewonersdeel zijn de benodigde 106 parkeerplaatsen ook daadwerkelijk beschikbaar in parkeergarage Hoogstraat. Uit recent onderzoek (oktober 2016) blijkt dat de maximale bezetting van de parkeergarage Hoogstraat 73 bedraagt (zaterdagmiddag). Gezien de capaciteit van 423 parkeerplaatsen is er altijd ruim voldoende restcapaciteit om de parkeerbehoefte van het bewonersdeel van het Mariskwartier op te vangen.

dat rekening houden met aanwezigheidspercentages, er een parkeerbehoefte is van 72 parkeerplaatsen (parkeervraag). Uit het plan blijkt dat het mogelijk is om 78 parkeerplaatsen te realiseren (parkeeraanbod). Er is dan nog een marge van 6 parkeerplaatsen, die ingezet kunnen worden voor gehandicaptenparkeerplaatsen of e-laadpunten. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte en -normen.

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);

funderingen en heiwerven

- 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 en de vloeren;

constructies

- berekeningen en tekeningen staal-, beton- en houtconstructies;
- CE markering van Bouwproducten met DoP;

brandweer

- een berekening dat aangetoond dat de loggia's in gebouw A middels voldoet aan afdeling 2.10 artikel 2.84 van het bouwbesluit;
(er dient **niet** te worden uit gegaan dat de loggia een buiten ruimte is)
- opleverings- testrapporten van de droge blusleiding vanaf het moment dat de hoogte van de vloer >20 meter zal zijn;
- ondergrondse- en bovengrondse brandkranen op het waterleidingnetwerk, secundaire bluswatervoorzieningen;
- Een TNO testrapport en certificaten over doorvoersystemen van kabels, leidingen, kanalen, brandweren glas, brandwerende wanden, luiken, schermen en (lift)deuren;
- gegevens m.b.t. rook- en brandklasse betrekking hebbende op het volledige bouwplan.

installaties

- het leidingplan en aansluitpunten en details van de riolering en hemelwaterafvoeren;

- uitgewerkte tekeningen van de ventilatie- en gasafvoerkanalen;
- de ventilatie-voorzieningen van ruimten, voorzieningen betreffende de afvoer van verbrandingsgassen en aanvoer van verbrandingslucht;
- gegevens van de brandmelders (type goedgekeurde melders) met de permanente stroomvoorziening;

omgevingsveiligheid

- een bouwveiligheidsplan;

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 het vorenstaande tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

t.a.v. de activiteit werken/werkzaamheden (aanleg):

dat binnen het plangebied een archeologisch onderzoek is uitgevoerd door middel van een bureau- en booronderzoek door Synthegra archeologisch adviesbureau;

dat hieruit naar voren komt dat in de bodem kansrijke lagen aanwezig zijn waarop archeologische vondsten en sporen kunnen voorkomen;

dat het rapport vervolgonderzoek aanbeveelt in de vorm van een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven;

dat over deze aanbeveling advies is ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente;

dat dit advies een vervolgonderzoek aanbeveelt in de vorm van een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven op de locatie van gebouw A, en als hier waardevolle archeologische sporen en vondsten liggen, deze worden opgegraven;

dat dit advies aanbeveelt op de locaties van de gebouwen B, C en D geen vervolgonderzoek uit te voeren;

dat derhalve mee gewerkt kan worden onder de voorwaarde dat een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd wordt op de locatie van gebouw A;

dat mee gewerkt kan worden onder de verdere voorwaarde dat, als uit het inventariserend onderzoek blijkt dat een waardevolle archeologische vindplaats aanwezig is, deze vindplaats wordt behouden door middel van een opgraving (ex-situ behoud);

dat met de aanvang van de bouwwerkzaamheden van gebouw A pas mag worden gestart als een door de archeoloog van de gemeente goedgekeurde rapportage van het inventariserend onderzoek waaruit blijkt dat geen waardevolle vindplaats aanwezig is aan bevoegd gezag is overlegd;

dat als een waardevolle vindplaats aanwezig is, met de aanvang van de bouwwerkzaamheden van gebouw A pas mag worden gestart nadat het veldwerk van de opgraving van de vindplaats is afgerond en een bewijs van gunning van uitwerking op basis van een door de archeoloog van de gemeente goedgekeurd selectie- en evaluatierapport aan bevoegd gezag is overlegd;

dat de archeologische waarden hiermede voldoende worden gewaarborgd;

dat er derhalve medewerking kan worden verleend aan het bouwplan;

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 te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde gewaarmerkte aanvraag en tekeningen en bijbehorende details;

onder de voorwaarden dat:

- een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd wordt op de locatie van gebouw A;
- als uit het inventariserend onderzoek blijkt dat een waardevolle archeologische vindplaats aanwezig is, deze vindplaats wordt behouden door middel van een opgraving (ex-situ behoud);
- met de aanvang van de bouwwerkzaamheden van gebouw A pas mag worden gestart als een door de archeoloog van de gemeente goedgekeurde rapportage van het inventariserend onderzoek waaruit blijkt dat geen waardevolle vindplaats aanwezig is aan bevoegd gezag is overlegd;
- als een waardevolle vindplaats aanwezig is, met de aanvang van de bouwwerkzaamheden van gebouw A pas mag worden gestart nadat het veldwerk van de opgraving van de vindplaats is afgerond en een bewijs van gunning van uitwerking op basis van een door de archeoloog van de gemeente goedgekeurd selectie- en evaluatierapport aan bevoegd gezag is overlegd;

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

Vlaardingen, 29 september 2017

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A. H. van Zetten,

Teammanager Bijzondere Wetten / Bouw- en 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 de sectie Ruimte, Wonen en Milieu, 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;
- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

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.

Geadviseerd wordt in gebouw B de toegangsdeuren van de woningen uit te voeren met zelfsluitende deuren (vrijloopdrangers gestuurd met de rookdetectie in de woning). De reden is dat de deuren haaks en dicht op elkaar zijn geprojecteerd. Conform het Bouwbesluit 2012 is de situatie akkoord maar bij een brand in één van de woningen kan het ontvluchten belemmerd worden doordat de deur van de desbetreffende woning open blijft staan.

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 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.

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

- het gezamenlijk schouwen van de openbare bestrating
- de aanwezigheid van bestaande kabels, leidingen, rioleringen e.d.

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.

Bij een eventuele sanering van de bodem in het kader van de Wet bodembescherming, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid voor meerkosten ten gevolge van de aanwezigheid van het onderhavige bouwplan en voor eventuele schade door het tijdelijk of beperkt kunnen gebruiken van de ruimte tijdens de sanering.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr.:vld/
Intern nr OVX : ovxid-4512

Intern nr. bwt : 90265 \ 90266
Dossiernr. : 6122

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 107 appartementen (2 gebouwen) en 34 grondgebonden woningen op de locatie Mariskwartier.

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).