

ONTWERP- OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 5 april 2017 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 Park Hoog Lede B.V.
Postbus 4052
3502 HB Utrecht
voor : het bouwen van 12 woningen in deelplan IX (kavels 271 t/m 282)
locatie : Gretha Hofstralaan 95 t/m 106;

overwegende,

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;

t.a.v. de activiteit strijdig gebruik:

dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Park Hoog Lede', met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin';

dat het bouwplan in strijd is met artikel 9 lid 2 onder 1.a van het bestemmingsplan omdat de bouw van de woningen in het bouwblok moeten worden gebouwd. Het bouwplan wordt niet geheel binnen het bouwvlak uitgevoerd;

dat het bestemmingsplan aangeeft in artikel 9 lid 2 onder 1.c dat op deze locatie binnen het bouwvlak twee aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen toegestaan zijn. Het type woning wijzigen naar twee blokken van aaneengesloten woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan;

dat het bestemmingsplan aangeeft in artikel 9 lid 2 onder 1.g dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden gebouwd dan het aantal dat in het bouwvlak is weergegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op dit bouwvlak staat dat het maximale aantal wooneenheden 12 is. Aan de kop van het bouwplan, aan de zijde van de Laan van Hooglede, staan in het bouwvlak al twee woningen (twee aaneengebouwde woningen) gerealiseerd. Het bouwplan voor dit bouwvlak geeft het aantal wooneenheden op 12 weer, maar door de realisatie van de twee aaneengebouwde woningen aan de zijde van de Laan van Hooglede wordt het aantal wooneenheden wel overschreden en dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan;

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 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

3^o: in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat het verzoek voor omgevingsvergunning om planologisch te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan begeleid gaat met een goede ruimtelijke onderbouwing;

dat op deze locatie de voorgenomen twee aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen vanwege veranderde marktomstandigheden zijn gewijzigd naar twee blokken van aaneengesloten woningen;

dat aaneengesloten woningen beter aansluiten bij de huidige marktvraag en dat deze woningen in verschillende typen zullen worden uitgevoerd om invulling te maken die het onderscheidend karakter van de wijk en dus van het woningaanbod recht doet en ook ruimtelijk een passende invulling biedt;

dat het bouwplan in aanmerking komt voor een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan;

dat het plan stedenbouwkundig is getoetst;

dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn dat de woningen meer naar achteren gepositioneerd zijn. Het is daarbij wel van belang dat de nog te bouwen woningen in dezelfde rooilijn komen te staan;

dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het vigerende bestemmingsplan waar de analyse op beleid, archeologische en cultuurhistorische waarden, milieuaspecten, verkeer en vervoeraspecten, technische en infrastructurele aspecten, het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ongewijzigd van toepassing blijven op het plangebied;

tav geluid

dat uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de A20 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 DB wordt echter niet overschreden;

dat om de woningen te kunnen realiseren een besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor verkeerslawaaï nodig is;

dat tegelijk met deze ontwerp omgevingsvergunning het besluit hogere waarde Wet geluidhinder ter visie wordt gelegd;

dat de gemeente met de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing kan instemmen;

dat derhalve tegen de uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

dat met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo medewerking kan worden verleend voor het planologisch afwijken voor het bouwen van 2 woonblokken met totaal 12 woningen aan de Gretha Hofstralaan;

t.a.v. de activiteit bouwen:

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en als zodanig akkoord is bevonden in de welstandsvergadering d.d. 28 juni 2017;

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 de beschikking van de provincie Zuid-Holland code DC062200326/B50 gedateerd d.d. 18 maart 2010 omtrent de aard en mate van verontreiniging, gebleken is dat de gesteldheid van de bodem het bouwen niet in de weg staat;

tav parkeren

dat het parkeren geen belemmering vormt voor het bouwplan omdat er een positief saldo van 11 parkeerplaatsen is in het betreffende gebied. Elk woongebiedje heeft voldoende parkeermogelijkheid en er is ruimte voor overloop uit het aangrenzende woongebied;

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);

-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;

-standaardberekeningen met tabellen en een overzichtstekening, alsmede in afwijkende gevallen een aanvullende berekening van de systeemvloeren met het attest en certificaat;

-uitgewerkte tekeningen en berekeningen van de stalen liggers met hun oplegconstructies en kolommen;

-nadere tekeningen en detailleringen van de kapconstructie en dak elementen;

-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;

-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;

ter inzageliggig:

dat dit ontwerpbesluit op basis van artikel 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 november 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage ligt;

dat binnen deze termijn door een ieder tegen dit ontwerpbesluit mondeling of schriftelijk zienswijzen kunnen worden ingediend;

dat met in achtneming van de te verlenen ontheffing(en) en 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;

besluiten:

aan geadresseerde:

de gevraagde vergunning met toepassing van art. 2.12, lid 1 onder a onder 3 te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde aanvraag en 2 tekeningen en een detail boekje;

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

Vlaardingen, 10 november 2017

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

A.H. van Zetten
teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

Zienswijze

Gedurende de termijn van de ter inzage ligging kan iedereen, bij voorkeur schriftelijk, zijn zienswijze op het ontwerpbesluit kenbaar maken. Ook het indienen van een mondelinge zienswijze is mogelijk. Hiervoor verzoeken wij u tijdig, bij voorkeur een week voor het einde van de termijn van de ter inzagelegging, een afspraak te maken via het secretariaat van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (010) 248 4700. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen. Vermeldt u daarbij duidelijk dat het gaat om een zienswijze.

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:

de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;

de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;

de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

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

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 (ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen), 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 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 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.

(ontwerp)Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Inzake de omgevingsvergunning voor 12 woningen in Park Hoog Lede

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Vlaardingen.

Omgevingsvergunning

Initiatiefnemer heeft een drietal omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van woningen in Park Hoog Lede. Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan Park Hoog Lede (2011). De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 29 twee-onder-één-kap woningen. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden op de woningmarkt, worden echter 41 rijwoningen geplaatst. Dit hogere waardenbesluit behoort bij de omgevingsvergunning van de 12 meest westelijke woningen..

Procedure

Op de voorbereiding van het hogere waardenbesluit is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. In de Wet geluidhinder, en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, zijn normen opgenomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. De regelgeving gaat daarbij uit van ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare waarden. Een geluidbelasting onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt zonder meer als aanvaardbaar geacht, terwijl een geluidbelasting boven de maximale hogere waarden niet is toegestaan. Indien de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. In bepaalde situaties kunnen er echter geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen er hogere waarden worden toegestaan tot aan de maximale hogere waarde. Daarbij moet in ieder geval worden voldaan aan de eisen die gelden ten aanzien van de binnenniveaus in verblijfsruimten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van de rijksweg A20 (met de Blankenburgverbinding). Binnen zones langs wegen is de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor woningen 48 dB. Voor nieuwbouw in de zone van een bestaande rijksweg bedraagt de maximale hogere waarde 53 dB. Ook ligt het gebied binnen de zone van de Willem de Zwijgerlaan en de Holysingel. De maximale hogere waarden voor deze wegen bij nieuwbouw is 63 dB. De maximaal toelaatbare binnenwaarde in een verblijfsruimte van een woning bedraagt 33 dB.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt buiten de zone van enige spoorweg.

Industrielawaaï

Het plangebied bevindt zich in de zone van industrieterrein Botlek-Pernis.

Op 19 februari 1998 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor het industrieterrein Botlek-Pernis het saneringsprogramma vastgesteld. Door de Minister van VROM is op basis van dit saneringsprogramma op 5 juli 2000 een besluit genomen over de maximaal toelaatbare geluidniveaus bij de rondom het industrieterrein gelegen woonkernen. Er zijn door de Minister 1 dB contouren¹ vastgesteld vanaf de grens van het industrieterrein tot en met de 55 dB(A) contour. Voor het industrieterrein Botlek-Pernis zijn ook de 1 dB contouren van 48 tot 55 dB(A) vastgesteld in het Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling van 5 juli 2015. Het Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling (RAK) regelt een gezamenlijke aanpak voor woningbouwontwikkelingen en bedrijfsontwikkelingen tussen de gemeenten Brielle, Maassluis, Nissewaard, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne, de provincie Zuid-Holland, Deltalings, Havenbedrijf Rotterdam en DCMR Milieudienst Rijnmond in de havengebieden 'Botlek-Vondelingenplaat' en 'Europoort Maasvlakte'. In het RAK is vastgelegd hoe de hogere waarden ten gevolge van Botlek-Pernis moeten worden vastgesteld.

Voor nieuwe woningen binnen de zone van een industrieterrein is de voorkeurswaarde voor woningen 50 dB(A). Voor nieuwbouw in de zone van een industrieterrein is de maximale hogere waarde 55 dB(A). De maximaal toelaatbare binnenwaarde in een verblijfsruimte van een woning bedraagt 35 dB(A).

Luchtvaartlawaaï

Het bouwplan bevindt zich buiten de geluidzone van Rotterdam The Hague Airport.

Cumulatie

Indien de woningen zich binnen de zones van meerdere geluidbronnen bevinden, moet onderzoek worden verricht naar de gecumuleerde geluidbelasting. De Wet geluidhinder stelt ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting echter geen grenswaarden.

Gemeentelijk toetsingskader

Op 29 september 2016 heeft de raad van Vlaardingen op basis van de Wet geluidhinder het Beleid hogere waarden Vlaardingen 2016 vastgesteld. Het Beleid hogere waarden beschrijft de voorwaarden die de gemeente stelt aan het bouwen op geluidbelaste locaties. Met dit beleid beoogt de gemeente Vlaardingen het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat voor geluidgevoelige bestemmingen op geluidbelaste locaties.

¹ De contouren gelden op 5 meter hoogte, voor hogere bouwlagen geldt een verhoging tot maximaal 2 dB.

Akoestisch onderzoek

De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woningen zijn weergegeven in het rapport “12 woningen type 19 Park Hoog Lede in Vlaardingen; Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder” (rapportnummer 00170-18809-04) van 29 juni 2017 van DPA/Cauberg-Huygen. Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder, het RAK en het Beleid hogere waarden Vlaardingen 2016.

Motivering besluit

Wegverkeerslawai ten gevolge van de rijksweg A20

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de rijksweg A20 de geluidbelasting op de meeste woningen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB overschrijdt. De berekende geluidbelasting op de woningen bedraagt maximaal 53 dB.

De Rijksweg A20 is voorzien van tweelaags ZOAB en een geluidscherm. Aanvullende maatregelen aan of bij de weg zijn niet kosteneffectief of niet doelmatig. Maatregelen om de geluidbelasting van de rijksweg A20 te reduceren zijn daarom niet mogelijk. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt evenwel niet overschreden, zodat hogere waarden kunnen worden vastgesteld.

Wegverkeerslawai ten gevolge van de Holysingel en Willem de Zwijgerlaan

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de Holysingel en de Willem de Zwijgerlaan de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden.

Industrielawaai ten gevolge van Botlek-Pernis

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van Botlek-Pernis ter plaatse van het plangebied ruim onder de 50dB(A) ligt, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidluwe gevel en/of geluidluwe buitenruimte

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelaste woningen over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken.

Cumulatie van geluid

In het gehele plangebied zorgt niet méér dan één gezoneerde geluidbron voor een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 wordt dan geen gecumuleerde geluidbelasting berekend.

Besluit

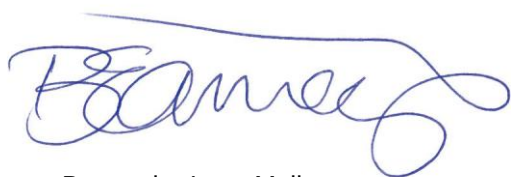
Gelet op het rapport “12 woningen type 19 Park Hoog Lede in Vlaardingen; Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder” en de artikelen 83, lid 1 en artikel 110a van de Wet geluidhinder, besluiten burgemeester en wethouders van Vlaardingen voor de omgevingsvergunningen Woningen Hoog Lede de volgende hogere waarden voor wegverkeerslawaaï vast te stellen:

Bestemming		Geluidbron	Hogere waarde
Omschrijving	Aantal		
Woningen	7	A20	49 dB
Woningen	3	A20	50 dB
Woningen	1	A20	51 dB
Woningen	1	A20	53 dB

Overige regels en wetten

Het onderhavige besluit betreft een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bouwplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



mr. B. van der Lecq-Meijssen
bureauhoofd ruimte en leefomgeving