



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4776

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 24 januari 2018 ingekomen aanvraag voor een
omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Van : Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.
t.a.v. dhr. R.J. Tummers
Postbus 1986
3000 BZ ROTTERDAM
- voor : nieuwbouw woningbouwproject holy zuid oost, deelplan 5: het
bouwen van 38 grondgebonden koopwoningen (niet-
gefaseerd), inclusief 38 bergingen
- locatie :

overwegende,

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, 4^e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 5)" met de bestemmingen 'Wonen – 1 (Artikel 5)' en 'Tuin (artikel 3)' omdat de woningen buiten het bouwvlak vallen c.q. er een overschrijding van het bouwvlak is in alle vier de bouwblokken. Artikel 5.2 onder b geeft aan dat hoofdgebouwen slechts binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Artikel 3.2 onder a geeft aan dat in de bestemming 'Tuin' geen gebouwen mogen worden gebouwd;

dat m.b.t. blok 15 er een overschrijding van het bouwvlak is van maximaal 30 cm. Deze overschrijding komt in de bestemming Tuin te vallen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, parkeren, ontsluitingen, wegen en paden.

De voorgevel van alle woningen van blok 15 vallen in de bestemming 'Tuin', evenals de zijgevel aan westelijke zijde. Het bouwplan is daarom in strijd met artikel 3;

dat m.b.t. blok 16 en 18 er een overschrijding van het bouwvlak is van de achtergevels van beide bouwblokken. Deze vallen wel in de voor 'Wonen-1' aangewezen bestemming. De

voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen, en de daarbij horende bergingen, tuinen, erven en terreinen, ontsluitingen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water.

Artikel 5.2 (bouwregels) geven onder b. aan dat hoofdgebouwen slechts binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Het overschrijden van het bouwvlak aan de achtergevels van bouwblok 16 en 18 is daarom in strijd met artikel 5;

dat m.b.t. blok 17 er een overschrijding van het bouwvlak is van maximaal 10 cm.

De achtergevels van het bouwblok vallen buiten het bouwvlak en is daarom in strijd met artikel 5.2. onder b: Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd. Aan de westelijke kant komt het hoofdgebouw voor maximaal 3 centimeter te vallen in de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, parkeren, ontsluitingen, wegen en paden. De zijgevel van de westelijke hoekwoning van blok 17 valt in de bestemming 'Tuin'. Dit onderdeel van het bouwplan is daarom in strijd met artikel 3;

dat de bergingen 10 centimeter hoger zijn dan de maximaal toegestane 2,5 meter hetgeen in strijd is met artikel 5.2 onder m;

dat artikel 2,12 lid 1 onder a onder 1 het volgende aangeeft:

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 artikel 9.1 van het bestemmingsplan, Algemene afwijkingsregels, aangeeft dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

De hoogteoverschrijding met 10 centimeter voor wat betreft de bouwhoogte van de bergingen vallen beneden de 10%, zoals bedoeld in artikel 9.1.

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 voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak van de woningen, waarvan een deel komt te vallen in de bestemming Tuin, gebruik kan worden gemaakt van artikel 9.3 'overschrijden van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen'. Dit artikel geeft aan dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden overschreden, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

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 woningen via een binnenplanse afwijking worden verleend;

dat artikel 2,12 lid 1 onder a onder 1 het volgende aangeeft:

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 artikel 9.3 van het bestemmingsplan aangeeft dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden overschreden, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;

dat het hierdoor mogelijk is om artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo toe te passen en kan voor de verlenen van de omgevingsvergunning de binnenplanse afwijkingsregel worden toegepast voor het overschrijden van de bouwvlakken van blokken 15,16, 17 en 18;

dat er stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat tegen het bouwplan. Zoals het plan is ingediend loopt de voorgevel van blok 15 gelijk met de voorgevels van de eerdere voorgevels van de IJsvogelstraat. De kleine overschrijding van 30 cm kan in de ruimte van de bestemmingsplanregels worden opgelost (binnenplanse vrijstelling). De andere overschrijding van bouwblok 17 is maximaal 10 cm en valt ook samen met de lijn van de eerdere voorgevels. De overige overschrijdingen van het bouwvlak zijn aan de achterzijde en betreffen een paar centimeters en hebben geen effect op stedenbouwkundige richtlijnen;

dat uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het mogelijk en noodzakelijk is om voor acht woningen hogere waarden vanwege het verkeerslawaai vast te stellen op grond van de Wgh.

Het ontwerpbesluit heeft van 15 november 2017 tot 27 december 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het besluit hogere waarden Wgh heeft van donderdag 25 januari tot en met 7 maart 2018 ter inzage gelegen. Tegen dit besluit is geen beroep aangetekend;

dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de minimale geluidwering benodigd vanwege de verleende hogere waarde. Er wordt voldaan aan de voorwaarde uit het hogere waardenbesluit dat op de oostgrens van het perceel van de woning met bouwnummer 139 een 1,8 meter hoge geluid afschermende voorziening wordt geplaatst (Kokowall geluidscherm). In de uitvoerende fase zal worden nagegaan of het juiste type scherm is geplaatst (een Kokowall geluidscherm moet worden geplaatst). Het zichtschermbiedt onvoldoende akoestische afscherming);

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. 7 februari 2018, onder nr. 3;

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 onderzoekrapport omtrent de bodemgesteldheid is overgelegd;

dat gezien het onderzoeksrapport omtrent de aard en mate van verontreiniging, gebleken is dat de gesteldheid van de bodem het bouwen niet in de weg staat;

dat de in het ontwerp uitwerkingsplan 'Holy Zuidoost Midden, 4^e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 5)' minimaal vereiste 61 parkeerplaatsen t.b.v. de 38 woningen worden aangelegd;

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

- 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;

Constructies (algemeen)

- alle relevante constructieve tekeningen en berekeningen;

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.);
- T.N.O./Efectis-rapporten van de brandwerende scheidingen / scheidingsconstructie(s) c.q. compartimentering(en);
- productinfo van de te plaatsen rookmelders in de woningen (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;

Warmte en geluidsisolatie

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

Algemeen

- 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);

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 de aangevraagde activiteit werken/werkzaamheden vergunning vrij is;

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 1 van de Wabo, te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde aanvraag en tekeningen;

Bijlagen:

- De Broedvogel deelplan 5 (aanvraagformulier);
- BVF5_K_en_M_staat_Staig_pdf (kleur- en materiaalstaat statig d.d. 26-09-19);
- BVF5_K_en_M_staat_Chique_pdf (kleur- en materiaalstaat chique d.d. 26-09-19);
- Situatie_BV1-5_20-03-2017_pdf (situatietekening deelplan 1 t/m 5 met wijzigingsdatum 20-03-17);
- Situatie_BVF5_12012018_pdf (situatietekening deelplan 5 met wijzigingsdatum d.d. 12-01-18);
- Blok_15_BVF5_bouwkundig_R17_pdf (overzichtstekening blok 15 d.d. 19-12-17);
- Blok_16_BVF5_bouwkundig_R17_pdf (overzichtstekening blok 16 d.d. 19-12-17);
- Blok_17_BVF5_bouwkundig_R17_pdf (overzichtstekening blok 17 d.d. 19-12-17);
- Blok_18_BVF5_bouwkundig_R17_pdf (overzichtstekening blok 18 d.d. 19-12-17);
- Enkele_berging_BVF5_pdf (overzichtstekening enkele berging d.d. 26-09-17);
- Dubbele_berging_BVF5_pdf (overzichtstekening dubbele berging d.d. 26-09-17);
- Tekening_Kokowall_bwnr_139_pdf (overzichtstekening KOKOWALL geluidsscherm d.d. 31-07-03);
- Blok_15_detailoverzicht_pdf (detailoverzicht tekening blok 15 d.d. 19-12-17);
- Blok_15_Details_pdf (detailboek bestaande uit 22 pagina's d.d. 19-12-17);

- Blok_16_detailoverzicht_pdf (detailoverzicht tekening blok 16 d.d. 19-12-17);
- Blok_16_Details_pdf (detailboek bestaande uit 3 pagina's d.d. 19-12-17);
- Blok_17_detailoverzicht_pdf (detailoverzicht tekening blok 17 d.d. 19-12-17);
- Blok_17_Details_pdf (detailboek bestaande uit 3 pagina's d.d. 19-12-17);
- Blok_18_Details_pdf (detailboek bestaande uit 22 pagina's d.d. 19-12-17).

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

Vlaardingen, 15 maart 2018

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

b.a.



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 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.

Het team Informatiemanagement van de afdeling Informatie & Facilitaire Voorzieningen zal éénmalig uitzettingen verrichten t.b.v. sonderingen, bouw en erfgrens. 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-4776

Intern nr. bwt : 90469 \ 90470
Dossiernr. : 6127

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 5:
het bouwen van 38 grondgebonden koopwoningen (niet-gefaseerd), inclusief 38 bergingen
op de locatie .

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).