



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4877

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 9 maart 2018 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- van : Waterweg Wonen
t.a.v. mevrouw N. van Nieuwkoop
Postbus 3
3130 AA VLAARDINGEN;
- voor : het bouwen van 20 huurwoningen;
- locatie : Samuel Esmeijerstraat;

overwegende,

dat de beslistermijn van deze aanvraag met toepassing van artikel 3.9, lid 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 ten aanzien van:

Bestemmingsplan

De locatie valt in het bestemmingsplan Westwijk, waar inmiddels voor de 20 woningen een uitwerkingsplan in ontwerp ter visie heeft gelegen: "Samuel Esmeijerstraat, 2^e fase". Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingekomen.

De gronden waarop het plangebied is gelegen, heeft de bestemmingen:

- Wonen - 1
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroep en bedrijf aan huis of gastouderopvang, en de daarbij behorende bergingen, tuinen, erven en terreinen, ontsluitingen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

De voor Waarde Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Bouwplan:

Op de locatie is de ontwikkeling beoogd van 20 nieuwbouwwoningen in drie bouwblokken. De nieuwe woningen bestaan uit drie bouwblokken, A, B en C. Bouwblok A valt aan de oostelijke zijde niet binnen het bouwvlak, dit bouwvlak wordt met 50 cm overschreden. De

voorgevel valt max. 5 centimeter naar voren buiten het bouwvlak en aan de westelijke zijde ook max. 5 centimeter.

Bouwblok B en C vallen binnen het bouwvlak.

Strijdigheid:

Het bouwblok A is in strijd met artikel 4.2.1 onder b van het uitwerkingsplan: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Afwijking

Binnenplans afwijken voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van blok A is niet mogelijk.

Artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo geeft aan 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:

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

Volgens de Bor, bijlage II artikel 4 lid 1 is het mogelijk om met toepassing van bovenstaand artikel van een bestemmingsplan af te wijken in geval van
een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan;

Om gebruik te kunnen maken van een afwijkingsprocedure dient voldoende motivering aanwezig te zijn;

dat het plan ter stedenbouwkundige toetsing aan het Team stedenbouw is voorgelegd;

dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen het voorliggend plan;

Bodem:

De gronden waar de voorgenomen overschrijding zal plaatsvinden, is reeds onderzocht en verwerkt in het uitwerkingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor een woonfunctie;

Water:

De aanpassing van bestemming Wonen ten opzichte van Verkeer heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De overschrijding van 0.5 meter ten opzichte van het bouwvlak en de achtergelegen tuin is namelijk meegenomen in de berekening van de watersleutel.

De verplichtingen zoals opgenomen in het uitwerkingsplan, waaronder de watercompensatie, blijven daarmee ongewijzigd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling;

Geluid:

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van het industrieterrein Botlek-Pernis. Als gevolg van onderzoek en het Regionaal afsprakenkader geluid & ruimtelijke ontwikkeling (RAK) volgt dat er op basis van de Wet geluidhinder hogere waarden tot 53 dB(A) nodig zijn voor de 20 woningen. Het ontwerpbesluit hogere waarden is op 5 maart 2018 genomen. Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbesluit is er geen zienswijze binnengekomen. Het besluit is op 23 mei 2018 genomen en is bekendgemaakt. De overschrijding van het bouwvlak in het plangebied is meegenomen in de berekening van het akoestisch onderzoek en doet geen afbreuk aan hetgeen is vastgelegd in het besluit hogere waarden. Het aspect

geluid vormt geen belemmering voor de procedure om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van deze 20 woningen;

Geluidhinder wegverkeer

- in opdracht van gemeente Vlaardingen heeft de DCMR voor het westelijk plandeel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor het oostelijke deel hoeft dit onderzoek namelijk nog niet te worden gedaan, maar pas in het kader van het uitwerkingsplan;
- voor het westelijke plandeel wordt de voorkeurswaarde voor wegverkeer van 48 dB vanwege geen enkele gezoneerde weg overschreden. De geluidsbelasting van deze wegen wordt aanvaardbaar geacht. Ook het oostelijke gedeelte wordt op basis van het voorgaande uitvoerbaar geacht;

Voor de overige milieuaspecten en verkeer/parkeren gelden de omschrijvingen zoals neergelegd in het uitwerkingsplan "Samuel Esmeijerstraat, 2^e fase";

dat het ingediende bouwplan in strijd is met het bepaalde in de navolgende artikelen van de bouwverordening:

- artikel 2.5.30, lid 1 en 3, is bepaald dat ten aanzien van parkeren geldt dat dit op eigen terrein moet worden opgelost;
- dat het bevoegd gezag volgens de Bouwverordening de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking, als op andere wijze aan de nodige parkeerplaatsen wordt voldaan (art. 2.5.30, lid 4b);
- dat indien ten gevolge van het bouwplan de parkeerdruk in een straal van 150 meter rondom het bouwplan laag blijft, het bevoegd gezag ontheffing kan verlenen ten aanzien van het parkeren op eigen terrein op grond van artikel 2.5.30, lid 4b;

dat er voldoende ruimtelijke motivering aanwezig om medewerking aan het bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen;

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en als zodanig is vastgesteld in de vergadering van de welstandscommissie, d.d.30 mei 2018, onder nr. 9;

Archeologie

Ten behoeve van de Waarde – Archeologie – 1 geeft het uitwerkingsplan in artikel 5.2 onder b de bouwregels aan:

Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd:

Onder b: ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

Artikel 5.2 onder c geeft aan dat ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – mag worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden.

Artikel 5.2 onder e geeft aan dat een mogelijke voorwaarde de verplichting is tot het doen van opgravingen;

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is op de locatie een archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek op de locatie uitgevoerd (A. Hakvoort en E. van der Laan, 2017: Twee kavels aan de Samuel Esmeijerstraat in Vlaardingen, gemeente Vlaardingen; een inventariserend veldonderzoek proefsleuven). RAAP concludeert dat binnen het plangebied een behoudenswaardige vindplaats uit het neolithicum aanwezig is. Informatie uit deze vindplaats wordt door het slaan van heipalen bedreigd. De vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat een deel van de archeologische informatie binnen de vindplaats ex-situ wordt veiliggesteld door middel van een opgraving. Deze opgraving, waaronder mede wordt verstaan het uitwerken en aanleveren aan het archeologisch depot van de gemeente Vlaardingen van wat aangetroffen is, dient uitgevoerd te worden op basis van een door bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen. Het veldwerk van de opgraving heeft inmiddels plaatsgevonden. De uitwerking en aanlevering dient nog uitgevoerd te worden.

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.2 onder b, c en e van het uitwerkingsplan.

Dat de archeologische waarden hiermede voldoende zijn gewaarborgd;

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;
- 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 toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo en

- onder het stellen van de in de overwegingen genoemde voorwaarden m.b.t. archeologie;
- het verlenen van ontheffing ten aanzien van het parkeren op eigen terrein (op grond van artikel 2.5.30, lid 4b van de bouwverordening);

- en 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:

met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo;

de gevraagde vergunning te verlenen,

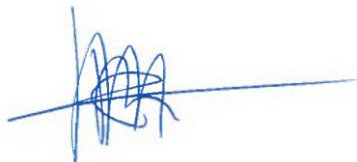
-onder het stellen van de in de overwegingen genoemde voorwaarden m.b.t. archeologie;
-onder het verlenen van ontheffing ten aanzien van het parkeren op eigen terrein (op grond van artikel 2.5.30, lid 4b van de bouwverordening);

overeenkomstig de hierbij gevoegde aanvraag en bijbehorende tekening(en);

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

Vlaardingen, 13 juni 2018.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



M.R. Middeldorp,
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: 010-2484317;
- de aanwezigheid van bestaande kabels, leidingen, rioleringen e.d., de heer K. Hofman.

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-4877

Intern nr. bwt : 90533
Dossiernr. : 6087

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 20 huurwoningen op de locatie Samuel Esmeijerstraat.

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).