



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4933

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 4 april 2018 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Planologisch strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo)
- Aanleggen (art. 2.1 lid 1b Wabo)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)

- van : Weboma Projecten B.V., t.a.v. Mevr. M.M. van Schie,
Postbus 245
2290 AE Wateringen;
- voor : het bouwen van 20 woningen (Kwikstaartweg);
- locatie : Korhoenlaan, Kraanvogellaan en Zilvermeeuwlaan;

o v e r w e g e n d e,

dat de aanvrager per mail d.d. 26 juni 2018 heeft aangegeven in te stemmen met het opschorten van de behandeltermijn van deze aanvraag tot 18 juli, één en ander conform artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene wet bestuursrecht;

dat het bouwplan valt binnen het Uitwerkingsplan "Kwikstaartweg 2^e fase". De bouwgronden hebben de enkelbestemming "Wonen -1" (artikel 6), de enkelbestemming "Tuin" (artikel 4) en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" (artikel 7);

dat het ontwerpuitwerkingsplan vanaf 30 maart 2018 gedurende een termijn van zes weken ter visie heeft gelegen;

dat van de geboden mogelijkheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

dat het uitwerkingsplan op 29 mei 2018 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld;

dat het vastgestelde uitwerkingsplan vanaf 31 mei 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage heeft gelegen, waarbij er geen beroep is aangetekend tegen het vaststellingsbesluit bij de Raad van State;

dat de gronden voor de enkelbestemming "Wonen-1" bestemd zijn voor wonen al dan niet in combinatie met beroep en bedrijf aan huis, gastouderopvang, en de daarbij behorende tuinen, erven, bergingen, parkeren, ontsluitingen, wegen en paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

dat de gronden voor de enkelbestemming “Tuin” (artikel 4) bestemd zijn voor tuin, ontsluitingen, wegen en paden en parkeren;

dat de gronden voor de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming “Waarde – Archeologie – 1” en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen prevaleert het bepaalde in de bestemming “Waarde – Archeologie – 1”;

dat ‘bouwblok A’ tien aaneengesloten grondgebonden rijwoningen betreft. De bouwhoogte van deze rijwoningen bedraagt 9,05 meter. Volgens artikel 6.2 onder c van het vigerende bestemmingsplan mag de bouw en/of goothoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven. De aanduiding op de verbeelding van het uitwerkingsplan “Kwikstaartweg 2^e fase” geeft een maximum bouwhoogte aan van 8,5m;

dat de bouwhoogte van de tien grondgebonden rijwoningen bouwblok A de maximum toegestane bouwhoogte overschrijdt, waardoor er strijdigheid ontstaat met artikel 6.2 onder c van het Uitwerkingsplan “Kwikstaartweg 2^e fase”;

dat de erker in bouwblok A (bouwnummerr. 14) een afmeting van 1,10m bij 4,17m heeft. Volgens artikel 4.2 onder a van de bestemming “Tuin” van het Uitwerkingsplan “Kwikstaartweg 2^e fase” zijn bijbehorende bouwwerken bij woningen toegestaan in de vorm van erkers en toegangsportalen. Artikel 4.2 onder c geeft aan dat erkers aan de zijgevel mogen van een bijbehorend hoofdgebouw, mits het zijerf grenst aan het openbaar gebied. Artikel 4.2 onder d geeft aan dat de diepte van de erker niet meer mag bedragen dan 1,5m. Artikel 4.2 onder g geeft aan dat de breedte van de erker per gevel niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

dat er geen strijdigheid is met het plaatsen van een erker bij bouwnummer 14 aan de zijgevel voor wat betreft de locatie en diepte van de erker. Voor wat betreft de breedte van de erker is er strijdigheid met artikel 4.2 onder g van het Uitwerkingsplan “Kwikstaartweg 2^e fase”. Volgens dit artikel mag de erker 2/3 van de breedte van de voorgevel bedragen. De breedte van de voorgevel is 5,70 m. Dat houdt in dat de erker maximaal 3,80 m mag bedragen (2/3 van 5,70 m). De beoogde erker is 4,17 m breed en daarmee in strijd met het vigerende uitwerkingsplan;

dat ‘bouwblok B’ zes twee-onder-een kapwoningen betreft. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt 9,05 m. Volgens artikel 6.2 onder c van het vigerende bestemmingsplan mag de bouw en/of goothoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven. De aanduiding op de verbeelding van het uitwerkingsplan “Kwikstaartweg 2^e fase” geeft een maximum bouwhoogte aan van 8,50 m.

De bouwhoogte van de zes twee-onder-een kapwoningen van bouwblok B overschrijdt de maximum toegestane bouwhoogte, waardoor er strijdigheid ontstaat met artikel 6.2 onder c van het Uitwerkingsplan ‘Kwikstaartweg 2^e fase’;

dat ‘bouwblok C’ vier twee-onder-een kapwoningen betreft. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt 9,16 m. Volgens artikel 6.2 onder c van het vigerende bestemmingsplan mag de bouw en/of goothoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding

'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. De aanduiding op de verbeelding van het uitwerkingsplan "Kwikstaartweg 2^e fase" geeft een maximum bouwhoogte aan van 8,50 m.

De bouwhoogte van de vier twee-onder-een kapwoningen van bouwblok C overschrijdt de maximum toegestane bouwhoogte, waardoor er strijdigheid ontstaat met artikel 6.2 onder c van het Uitwerkingsplan "Kwikstaartweg 2^e fase";

dat de bergingen een plat dak hebben en de hoogte 2,70 m bedraagt. Volgens artikel 6.2 onder l mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3,00 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer bedragen dan 3,00 meter;

dat er strijdigheid is met het Uitwerkingsplan;

dat binnenplans afwijken van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is;

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 om af te mogen wijken van het bestemmingsplan voldoende ruimtelijke motivering aanwezig dient te zijn;

dat artikel 11.1 van het vigerende Uitwerkingsplan in Algemene afwijkingsregels aangeeft dat afwijken van voorgeschreven maatvoering mogelijk is:

- burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;

dat zowel de overschrijding van de bouwhoogte van de tien rijwoningen (blok A) als de overschrijding van de breedte van de erker bij bouwnummer 14 past binnen de 10% afwijkingsregel;

dat de overschrijding van de bouwhoogte van de zes twee-onder-een kapwoningen (blok B) past binnen de 10% afwijkingsregel;

dat de geringe afwijking betreffende de maximale bouwhoogte in dit geval stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Gebruikmaking van de afwijkingsregel is geoorloofd;

dat de overschrijding van de bouwhoogte van de vier twee-onder-een kapwoningen (blok C) past binnen de 10% afwijkingsregel;

dat de aanvraag voldoet aan de vereisten met betrekking tot de bodemkwaliteit;

dat er wordt voldaan aan de voorwaarde uit het hogere waarde besluit dat op de noord- en oostgrens van het perceel van de woning type C met bouwnummer 4 een 1,80 m hoge geluidafschermdende voorziening wordt geplaatst. Het juiste type geluidscherm met de

minimale hoogte van 1,80 m (Kokowall geluidscherm) dient in de uitvoeringsfase te worden gecontroleerd;

dat bij de type C woningen de mogelijkheid bestaat om extra slaapkamers op de tweede verdieping te realiseren. Als van deze optie gebruik wordt gemaakt is de gevel niet meer volledig geluidsluw. Echter, omdat het hier om een optie gaat en de gevelwering hierop wordt aangepast, wordt dit acceptabel geacht. Deze situatie doet zich voor ter plaatse van de meest oostelijk gelegen woning type C (bouwnummer 4);

dat het projectgebied van de nieuwbouwwoningen Kwikstaartweg, 2e fase zich ten aanzien van wegverkeerslawaaï bevindt binnen de zone van de Reigerlaan, de Korhoenlaan, de Zwaluwenlaan en de A4 (en de verbinding tussen de A4 en de A20). Als gevolg van onderzoek volgt dat er op basis van de Wet geluidhinder hogere waarden tot 53 dB(A) nodig zijn voor diverse woningen. Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbesluit is er geen zienswijze binnengekomen. Het besluit is op 23 mei 2018 genomen en op 30 mei 2018 bekendgemaakt;

dat de wateropgave wordt gerealiseerd buiten het plangebied zoals vastgelegd is in de toelichting van het Uitwerkingsplan Kwikstaartweg 2e fase (paragraaf 4.2);

dat artikel 7.2 onder c aangeeft 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 aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologisch 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 7.2 onder d 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 archeologisch waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden;

dat overeenkomstig het uitwerkingsplan het plangebied in een zone met dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 1” ligt. In deze zone is het niet toegestaan om grondbewerkingen uit te voeren die groter zijn dan 100m² en dieper reiken dan 2m-mv zonder dat eerst archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Derhalve is recent archeologisch bureauonderzoek en inventariserend onderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). (Archeologisch rapport met kenmerk 51200417 (OM-nummer 4552162100);

dat op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd op 30 mei 2017, geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien de graafwerkzaamheden reiken tot aan of in de top van het Hollandveen Laagpakket. Met een veiligheidsmarge van 20cm betekent dat dat aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de graafwerkzaamheden dieper reiken dan -3.1 m NAP ofwel 1,2m-mv. Dit aanvullende onderzoek kan het beste bestaan uit proefsleuven. De proefsleuven dienen minimaal te worden aangelegd op de locaties van de geplande nieuwbouw en buiten de voormalige waterlopen. Er wordt uitgegaan van de aanleg van één vlak in de top van het veen;

dat de stadsarcheoloog het volgende heeft aangegeven:

“Aangenomen dat:

1. de ontgraving (bouwput) voor bouw eengezinswoningen niet dieper dan 3,3 meter onder NAP (circa 1,3 meter onder maaiveld) gaan,
2. en dat het aantal heipalen in lijn met wat normaliter onder dit soort woningen geslagen wordt,

is de conclusie dat geen nader onderzoek vereist is, en dat de vergunning zonder nadere voorwaarden op archeologisch gebied verleend kan worden;

dat er voldoende ruimtelijke motivering is om medewerking te verlenen aan een binnenplanse afwijking;

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. 16 mei 2018, onder nr. 8;

dat de in het Uitwerkingsplan “Kwikstaartweg 2e fase” minimaal vereiste 34 parkeerplaatsen t.b.v. de 20 woningen worden aangelegd;

dat met betrekking tot de activiteit 'uitrit aanleggen of veranderen' er geen bezwaar bestaat omdat de in- en uitritten in het inrichtings- / verkavelingsplan van het Uitwerkingsplan “Kwikstaartweg 2e fase” al zijn opgenomen;

Voorwaarden:

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);

Constructies (algemeen)

- alle relevante constructieve tekeningen en berekeningen;

Brandweer

- 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;

Algemeen

- de specificaties van het geluidsscherm (waaruit blijkt dat het scherm voldoende dichtheid/massa heeft);
- het bouwveiligheidsplan;
- een melding in het kader van geluidshinder 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;

Termijn aanleveren gegevens

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;

Slotoverwegingen

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:

met toepassing van artikel 2,12 lid 1, onder a, onder 1 van de Wabo;

de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde aanvraag en tekeningen;

Bijlagen:

- Nieuwbouw Kwikstaartweg fase 2 (aanvraagformulier);
- kleurenstaat_exterieur_17-11-2017_pdf (materiaal- en kleurstaat exterieur d.d. 17-11-17);
- AO-00_SITUATIE_2018-07-03_pdf (situatietek. met bladnr. AO-00 wijzigingsdat. 03-07-18);
- DO-00_2018-04-24A3_pdf (definitief ontwerp (32 bladen) met bladnr. DO-00 wijzigingsdat. 24-04-18);
- details_merged_pdf (principedetails (16 bladen) rijwoningen type A d.d. 01-12-17 (bladnr. AO-A1) en 24-11-17 (overige 15 bladnrs.);
- 233_Principedetail_15_Terras_pdf (Principedetail nr. 15, terras, d.d. 28-06-18);
- 5449_04_pdf (Bouwbesluitberekeningen (moBius consult bv, rapport nr. 5449.04) d.d. 13-02-18);
- FW Kwikstaartweg fase 2 (mail d.d. 26-06-18 van aanvrager m.b.t. akkoord met opschorten termijn).

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

Vlaardingen, 16 juli 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 – 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 Stedelijke 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-4933

Intern nr. bwt : 90573 \ 90572 \ 90571
Dossiernr. : 6124

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 woningen (kwikstaartweg) op de locatie Korhoenlaan, Kraanvogellaan en Zilvermeeuwlaan.

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).