



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4837

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 20 februari 2018 ingekomen aanvraag voor een
omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Van : Aldora Vastgoed B.V.
t.a.v. de heer Alsluer
Van Schravendijkplein 2
3131 GW Vlaardingen
- voor : het uitbreiden van een kantoor op de begane grond en
verbouwen appartement op de eerste verdieping
- locatie : Van Schravendijkplein 2

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 termijn zijn ingediend;

Bouwplan

dat het bouwplan het uitbreiden van een kantoor betreft op de begane grond en verbouwen
van appartement op de eerste verdieping van de Van Schravendijkplein 2-4 te Vlaardingen;

Bestemmingsplan

dat op de betreffende gronden het bestemmingsplan "Stadshart" van toepassing is. De
gronden hebben daarin de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde –
Archeologie 1";

dat de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd zijn voor ambachtelijke bedrijvigheid,
detailhandel m.u.v. supermarkten en volumineuze detailhandel, dienstverlening, kantoren
met een baliefunctie, maatschappelijke voorzieningen en wonen, al dan niet in combinatie
met beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis en de daarbij behorende tuinen, erven, bergingen
en (gebouwde) parkeervoorzieningen;

dat de voor "Waarde – Archeologie – 1" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar
voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor :

a. gronden met de kwalificatie 'AMK-terrein' en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter
bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden

b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1' als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemming, prevaleert het bepaald in de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1';

Enkelbestemming Gemengd:

dat het verzoek betreft het uitbreiden van een kantoor op de begane grond en het verbouwen van een appartement op de eerste verdieping van de Van Schravendijkplein 2 – 4.

De uitbouw aan de achterzijde op de begane grond valt buiten het bouwvlak en is daarom in strijd met artikel 4.2.1 onder a. van het vigerende bestemmingsplan:

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de overige bouwregels.

dat de uitbouw aan de achterzijde zowel de begane grond als een deel van de eerste verdieping betreft. Deze opbouw overschrijdt voor een deel (waar de uitbreiding het bouwvlak overschrijdt) de maximaal toegestane bouwhoogte en is daarom in strijd met artikel 4.2.1 onder b:

Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

dat Artikel 11.2 van het vigerende bestemmingsplan aangeeft dat voor het bouwen de volgende regels gelden:

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw) regels – uitsluitend worden gebouwd indien:

1. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

Indien van toepassing, blijkend uit het rapport:

2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden zijn:

- de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

dat binnenplans afwijken is niet mogelijk is;

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:

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

dat volgens bijlage II Bor artikel 4 voor verlening van een omgevingsvergunning, voor een activiteit komt zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de wat, waarbij met

toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2 van de wet van het bestemmingsplan wordt afgeweken, in aanmerking komen:

Lid 1: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

dat een uitbreiding van het kantoor op de begane grond en het verbouwen van een appartement op dit perceel voldoet aan de mogelijkheid om af te mogen wijken volgens artikel 4 lid 1 bijlage II Bor;

dat om medewerking te kunnen verlenen aan een afwijking volgens artikel 4 lid 1 Bor bijlage II er een goede ruimtelijke motivering dient te zijn;

Advies Stedenbouw

dat stedenbouwkundig gezien er geen bezwaar is tegen het dichtbouwen van de open hoek. Vaak is een dergelijke open hoek wel belangrijk voor de bezonning van de naastgelegen percelen.

Het voordeel van deze situatie is dat het om een combinatie is van twee naast elkaar gelegen panden.

Buren worden hierdoor niet of nauwelijks in hun bezonning benadeeld;

dat het volledig dichtbouwen van een achtertuin een ander bezwaar zou kunnen zijn.

Omdat het hier ook om uitbreiding van een bedrijf is zou hiervoor een uitzondering gemaakt mogen worden. Er wordt immers ook weer een buitenruimte gecreëerd die beter verbonden is met de woning;

Archeologie

dat op advies van de stadsarcheoloog een archeologisch vooronderzoek is gestart;

dat in het kader van de uitbreiding van de bebouwing graafwerk wordt verricht en dat er wordt geheid. Dit vindt plaats op een terrein van archeologische waarde;

Onderzoek

dat door IDDS ten behoeve van de uitbreiding archeologisch onderzoek is verricht (.W.E. Wilbers en S. Moerman, 2018: *Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase. Van Schravendijkplein 2-4, Vlaardingen, Gemeente Vlaardingen* (IDDS Archeologie rapport 2138). Uit het onderzoek blijkt dat de bodemingreep plaatsvindt op het terrein van het voormalige Grafelijke hof. Bij het booronderzoek zijn archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats ter plekke;

dat op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek IDDS adviseert Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Gezien de geringe oppervlakte van het plangebied wordt door IDDS aanbevolen de geplande graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden (protocol opgraven) of – indien dat om wat voor reden dan ook niet mogelijk is of onvoldoende garanties biedt voor de bescherming van de archeologische waarden – om het hele plangebied op te graven tot de maximale verstoringsdiepte of maximale diepte van de archeologische resten;

Voorwaarden uitvoering van de werkzaamheden

dat om de vindplaats ex situ te behouden het graafwerk in de bouwput archeologisch begeleid dient te worden door een bedrijf dat hiervoor gecertificeerd is. Met uitzondering van de gracht zelf dienen sporen die aangetroffen worden helemaal gedocumenteerd en

afgewerkt te worden, ook indien deze dieper gaan dan de geplande graafwerkzaamheden. De vondsten zijn eigendom van de gemeente Vlaardingen. Voor deze begeleiding is een door bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen nodig. De kosten die met archeologisch onderzoek gepaard gaan zijn voor rekening van de initiatiefnemer;

Parkeren

dat de uitbreiding van het kantoor zonder baliefunctie een uitbreiding betreft van 36m². De parkeertoeename bedraagt 0,46 parkeerplaatsen. Dit is dermate gering, dat de toename als nihil kan worden beschouwd.

De parkeernorm van de woning blijft gelijk omdat een woning niet is gekoppeld aan oppervlakte;

dat er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zie de besluitenlijst van de vergadering van de welstandscommissie d.d. 8 augustus 2018;

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 gekwalificeerde deskundige instantie en/of persoon;
- uitgewerkte tekeningen, beschrijving van het paal systeem, kwaliteitsverklaringen, en berekeningen van de toe te passen funderingspalen;
- uitgewerkte tekeningen en berekeningen van het palenplan, de fundering en de hoofddraagconstructie;
- uitgewerkte tekeningen en berekeningen en kwaliteitsverklaringen van de vloer-, dak- en gevel- elementen;
- uitgewerkte tekeningen, berekeningen en kwaliteitsverklaringen van aan te brengen onderdelen zoals lateien, geveldraggers, balustraden, hekwerken, trappen, bordessen, galerijen en balkons;
- uitgewerkte constructietekeningen en controleberekeningen, waar dit relevant is, van de bestaande constructies;

dat de constructieve tekeningen en berekeningen door een gekwalificeerde deskundige instantie en/of persoon vervaardigd dienen te zijn;

dat de constructieve bescheiden door een gekwalificeerde deskundige instantie en/of persoon ingediend en gecoördineerd dienen te worden;

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 de te stellen nadere indieningsvereisten EN REKENING HOUDENDE MET DE VOORWAARDE M.B.T. ARCHEOLOGIE 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 1a sub 2 Wabo, te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde aanvraag en set tekening(en);

Bijlagen:

- 3492367_1519141780272_papierenformulier
- 3492367_1529320214158_uitbreiding_kantoor_aldora_v3
- 3492367_1531234138196_Bezonningsstudie_Van_Schravendijkplein_2-4
- 3492367_1531234284986_Notitie_Uitbreiding_kantoor_Van_Schravendijkplein_2-4_v2
- 3492367_1531234418321_Rapport_Archeologie_Van_Schravendijkplein_2-4_v1.1

Onder de archeologie voorwaarde dat om de vindplaats ex situ te behouden het graafwerk in de bouwput archeologisch begeleid dient te worden door een bedrijf dat hiervoor gecertificeerd is. Met uitzondering van de gracht zelf dienen sporen die aangetroffen worden helemaal gedocumenteerd en afgewerkt te worden, ook indien deze dieper gaan dan de geplande graafwerkzaamheden. De vondsten zijn eigendom van de gemeente Vlaardingen. Voor deze begeleiding is een door bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen nodig. De kosten die met archeologisch onderzoek gepaard gaan zijn voor rekening van de initiatiefnemer;

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

Vlaardingen, 10 augustus 2018

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



M.R. Middeldorp,
Teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

Bezwaarclausule

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;
- 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.

Indien tijdens de verbouwingswerkzaamheden voor het behoud van de nodige stabiliteit naar het oordeel van de inspectie bouwzaken bepaalde voorzieningen moeten worden getroffen, dienen de hiervoor noodzakelijke werkzaamheden op eerste aanzegging te worden uitgevoerd.

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;

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr:/vld/
Intern nr OVX : ovxid-4837

Intern nr. bwt : 90509
Dossiernr. : 1766

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 uitbreiden van een kantoor op de begane grond en verbouwen appartement op de eerste verdieping op de locatie Van Schravendijkplein 2.

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).