



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4540

## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 26 september 2017 ingekomen aanvraag voor een  
omgevingsvergunning:  
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Van : Park Hoog Lede B.V.  
t.a.v. dhr. M. Breuker  
Ptolemaeuslaan 80  
3528 BP UTRECHT;
- voor : het bouwen van 14 woningen in deelplan x (kavels 6 t/m 11,  
17 t/m 22, 37 en 38);
- locatie : Park Hoog Lede;

### **overwegende,**

dat het bouwplan valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Park Hoog Lede (205)" met de bestemmingen 'Tuin (Artikel 5)' en 'Wonen vrijstaand en twee-aaneen (Artikel 9)';

dat het bouwplan voor wat betreft de situering en bouwhoogte van de woningen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan;

dat er overschrijdingen zijn van de maximaal toegestane bouwhoogte en het overschrijden van het bouwvlak aan de voorzijde (voorgevel). Tevens worden entreeportalen gerealiseerd. Daarnaast steekt het dak 95 cm buiten het bouwvlak;

dat bij de bouwkavels 18, 19, 21, 22, 10, 9, 7, 6 en 38 de woningen het bouwvlak overschrijden met een erker in de bestemming Tuin. De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, erfafscheidingen bij patiowoningen en bouwwerken. Artikel 5.2.1 geeft regels aan met betrekking tot bouwwerken in de bestemming Tuin. Op de voor Tuin aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de gevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen erkers en serres, met dien verstande, dat

- a. de maximale bouwhoogte voor erkers en serres 3 meter bedraagt
- b. de maximale oppervlakte van erkers en serres 15m<sup>2</sup> bedraagt.

De erkers van de woningen voldoen aan het gestelde zoals omschreven in artikel 5.2.1 waardoor geen strijdigheid is met het bestemmingsplan.

dat artikel 9.2.1 het volgende met betrekking tot het bouwen van een hoofdgebouw aangeeft:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient op de gevellijn te worden gebouwd;

- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter, behoudens gestapelde woningen en patiowoningen;
- m. de maximale bebouwde oppervlakte van twee-aaneengebouwde woningen bedraagt per woning 80m<sup>2</sup> bvo;

dat op de bouwkavels 17, 20, 11 en 8 de voorgevel met circa 35 cm buiten het bouwvlak valt in de bestemming Tuin en het hier niet gaat om een erker of serre maar om het hoofdgebouw. Artikel 5.2.1 geeft aan dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd in de voor Tuin aangewezen gronden, met uitzondering van voor de gevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen erkers en serres. Het overschrijden van het bouwvlak door het hoofdgebouw zelf ( de voorgevel) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, artikel 9.2.1 onder b;

dat de bouwkavels 17, 20, 11, 8 en 37 een nokhoogte hebben van 11.80m. Dit is in strijd met de maximale toegestane hoogte van 11 meter volgens artikel 9.2.1 onder i van het vigerende bestemmingsplan;

dat het bouwplan aangeeft dat het bruto vloeroppervlak van de twee-aaneengebouwde woningen type 8A 92.7 m<sup>2</sup> bvo bedraagt. Het bruto vloeroppervlak van type 8B is 94.5. Volgens artikel 9.2.1 onder m is de toegestane maximale bebouwde oppervlakte van twee-aaneengebouwde woningen per woning 80m<sup>2</sup>. Type 8A en 8B hebben echter beide een garage van 20m<sup>2</sup> aan oppervlak welke in het totaal bruto vloeroppervlak is meegerekend. Deze garages vallen onder bijgebouwen en is vergunningvrij. Het totale bruto vloeroppervlak van type 8A en 8B valt voor de woning daarmee onder de maximale toegestane bouwoppervlak van 80m<sup>2</sup> en is niet strijdig met artikel 9.2.1 onder m (een aanbouw aan de achterzijde van de woningen welke alleen op de begane grond plaatsvindt. Volgens artikel 2 van de Bijlage II van de Bor valt deze bebouwing aan de achterzijde van de woningen onder het vergunningvrije stelsel. Er is daarom geen belemmering om mee te werken aan het bouwplan voor dit onderdeel);

dat alle bouwkavels een dakoverstek hebben van circa 95 cm. Artikel 17.2 van het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals o.a. gevel- en kroonlijsten, luifels, overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Het overstekende dak bij alle bouwkavels is circa 95 cm en valt daarmee binnen de voorwaarden zoals gesteld in art. 17.2 en kan gezien worden als ondergeschikte bouwdelen. Hierdoor is de dakoverstek niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan;

dat binnenplans afwijken 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, de omgevingsvergunning slechts kan 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:

- 1<sup>o</sup>: met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;

dat het bestemmingsplan het volgende in artikel 18 aangeeft:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van  
a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%  
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

dat de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met circa 80 cm valt binnen de toegestane 10% overschrijding van de maatvoering, zoals aangegeven in artikel 18 onder a;

dat het bouwvlak echter geen voorgeschreven maatvoering heeft, maar overschrijdt de 10% niet. Op de bouwkavels 17, 20, 11 en 8 valt de voorgevel met circa 35 cm buiten het bouwvlak in de bestemming Tuin en hier gaat het niet om een erker of serre maar om het hoofdgebouw. Artikel 19 van het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van deze bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

De voorgevel komt met circa 35 cm naar voren en valt daarmee ruim binnen de 10% en 3 metergrens zoals gesteld in artikel 19 onder a;

dat de afwijkingssituatie wel vergelijkbaar is met de voorgeschreven maatvoering van het bestemmingsplan;

dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het bouwplan wordt goedgekeurd. De lichte overschrijdingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan komen de beeldkwaliteit ten goede;

dat er voldaan wordt aan de daarvoor geldende parkeernormen;

dat er voldoende ruimtelijke motivering aanwezig is om medewerking te verlenen aan het voorgestelde bouwplan;

dat met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo medewerking aan het bouwplan kan worden verleend;

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en als zodanig is vastgesteld in de vergadering van de welstandscommissie, d.d. 4 oktober 2017, onder nr. 10;

dat op grond van artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht een onderzoekrapport omtrent de bodemgesteldheid moet worden overgelegd;

dat het rapport van het verkennend bodemonderzoek met kenmerk NEN.20060283 is opgesteld door BMA Milieu en gedateerd 19 maart 2008. Het rapport van het aanvullend milieukundig onderzoek met kenmerk MO.20090327.1 is opgesteld door BMA Milieu en gedateerd 12 januari 2010. Het rapport van het asbestbodemonderzoek met kenmerk VOA.2017.0264 is opgesteld door BMA Milieu en gedateerd 24 november 2017;

dat het historisch onderzoek voldoende informatie heeft opgeleverd. Een deel van de onderzoeken zijn ouder dan vijf jaar, maar omdat de onderzoeken zijn geactualiseerd, zijn er toch voldoende gegevens van het noord-oostelijke deel van de bouwlocatie Hooglede. Op de delen die buiten het onderhavige gebied vallen, zijn in het verleden wel verontreinigingen aangetroffen, maar deze verontreinigingen zijn nu buiten beschouwing gelaten;

dat de locatie waar het nu om gaat, visueel is geïnspecteerd en plaatselijk zijn binnen dit gebied bij mengingen met puin aangetroffen. Uit het asbestbodemonderzoek blijkt echter dat er geen asbest aanwezig is. Er zijn voldoende boringen en peilbuizen gezet en voldoende chemische analyses uitgevoerd;

dat uit de analyseresultaten van het noord-oostelijke deel blijkt dat in grond gehalten aan zware metalen en PAK voorkomen die de achtergrondwaarden overschrijden. In het grondwater komen concentraties aan zware metalen en plaatselijk naftaleen voor, die de streefwaarden overschrijden.

Overschrijdingen van de achtergrondwaarden of streefwaarden leveren geen beperking voor het gebruik wonen met tuin;

dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik en de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het verlenen van een bouwvergunning.

Het onderzoek voldoet aan de gestelde eisen en de aangetoonde bodemkwaliteit levert geen gezondheidsrisico's op voor de gebruikers van de te bouwen woningen;

dat als grond vrijkomt die afgevoerd moet worden, er een melding gedaan dient te worden bij het landelijke meldpunt Besluit Bodemkwaliteit;

dat het plan voldoet aan de daarvoor geldende geluidnormen;

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;

#### Installaties, afvoerleidingen, ventilatie- en gasafvoerkanalen

- het leidingplan en aansluitpunten en details van de riolering en hemelwaterafvoeren (gescheiden stelsel);

- 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;

#### Algemeen

- 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 met toepassing van art. 2.12 lid 1, onder a, onder 1 van de Wabo en met inachtneming 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 te verlenen, met toepassing van art. 2.12 lid 1, onder a, onder 1 van de Wabo, overeenkomstig de hierbij gevoegde aanvraag en tekeningen;

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

#### **Bijlagen:**

- Hoog Lede type 8 kavels 6-11, 17-22, 37 (aanvraagformulier);
- Re Deelplan X Park Hoog Lede (mail correctie aantal woningen aanvraagformulier d.d. 27-09-17);
- 06045 kleuren-afwerkstaat woningtype 8 (kleur en materialenstaat d.d. 20-09-17);
- 06045-600e-10-400\_pdf (situatietekening fase X d.d. 26-10-17);
- 06045-8B-401b-402a-8B-401\_pdf (twee onder een kapwoning type 8B dubbel d.d. 26-10-17);
- 06045-8-401c-402b-06045-8-401\_pdf (twee onder een kapwoning type 8 d.d. 26-10-17);
- 06045-8B-403a\_pdf (principedetails 1 t/m 21 d.d. 26-10-2017 en april 2017);

-06045-8-403d\_pdf (principedetails 1 t/m 21 d.d. 26-10-2017 en april 2017).

Vlaardingen, 01 februari 2018.

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten  
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.

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, 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 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.

# FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,  
Artikel 4.12, leden 4 en 5;  
Registratienr./vld/  
Intern nr OVX : ovxid-4540

Intern nr. bwt : 90296  
Dossiernr. : 6040

**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 14 woningen in deelplan x (kavels 6 t/m 11, 17 t/m 22, 37 en 38) op de locatie Park Hoog Lede.

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).