

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Postbus 55
3140 AB Maassluis

T 14 010
E
gemeente [Redacted]
I www.maassluis.nl

uw brief van 08-12-2023
uw kenmerk 8228427
contactpersoon Team Vergunningen
onderwerp Omgevingsvergunning **verleend**,
Lijsterlaan Uiverlaan Maassluis.

datum 20-02-2025
ons kenmerk 608592

Geachte [Redacted]

Hierbij delen wij u mee dat op uw op 08-12-2023 bij het college binnengekomen verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit(-en):

Activiteit(-en)

Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo)
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c wabo)
Een uitweg maken, hebben of het gebruik ervan veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e, van de Wabo)

Werkzaamheden

het bouwen van een appartementencomplex

op de locatie Lijsterlaan 10 – 14, Uiverlaan 16A1 – 16E5 te Maassluis gunstig is beschikt.

Hierbij ontvangt u de verleende vergunning.

Op grond van de Legesverordening Maassluis bent u kosten verschuldigd. De factuur zal apart aan u worden gestuurd.

ons kenmerk: 608592



Dit betekent, dat de vergunning pas in werking treedt op de dag nadat de beroepstermijn is geëindigd.
Tot die tijd is het niet toegestaan werkzaamheden gerelateerd aan de vergunning uit te voeren

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Team Vergunningen via
omgevingswet@maassluis.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maassluis,
Namens dezen,
Teammanager team Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

 gemeente
Maassluis

ons kenmerk: 608592

Besluit omgevingsvergunning Lijsterlaan 10-14, Uiverlaan 16A1 – 16E5, 3145 XN Maassluis

Burgemeester en wethouders van gemeente Maassluis verlenen aan [REDACTED]
[REDACTED] vergunning voor het uitvoeren van de volgende activiteiten:

Activiteit(-en)

Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo)
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c wabo)
Een uitweg maken, hebben of het gebruik ervan veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e, van de Wabo)

Werkzaamheden

het bouwen van een appartementencomplex

op het perceel gelegen aan Lijsterlaan 10-14, Uiverlaan 16A1-16E5 te Maassluis;
Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Maassluis sectie A nummer(s) 1912;

Verzoek

De omgevingsvergunning wordt verleend naar aanleiding van een op 08-12-2023 binnengekomen verzoek, aangevraagd door [REDACTED]
[REDACTED]

Bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan de vigerende bestemmingsplannen “parapluherziening parkeernormen”, “parapluherziening overbewoning” en “Maassluis Noordwest”. Het plan is niet in overeenstemming met de bestemmingsplannen Maassluis Noordwest en parapluherziening parkeernormen.

Hiermee is een weigeringsgrond aanwezig. Ingevolge het bepaalde in art. 2.10 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden geweigerd;

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierbij is getoetst aan de bepalingen van artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. De aanvrager heeft aannemelijk gemaakt te voldoen aan deze bepalingen;

Op grond van het bepaalde in art. 2.12 lid 1 a. 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan dient daartoe een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve besluit het college vergunning te verlenen conform het genoemde artikel in afwijking van het bestemmingsplan. De betreffende ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk verbonden met het besluit.

ons kenmerk: 608592

Beleidsregels Parkeren 2012

Omdat dit plan voor 18 oktober 2022 aan bewoners is gepresenteerd, zijn de beleidsregels 2012 nog van toepassing op deze aanvraag.

De parkeerbehoefte is in de praktijk lager, want het gemeentelijk parkeerbeleid kent aanwezigheidspercentages. Hierin staat dat bezoekers en bewoners op verschillende momenten op de

dag en in de week parkeerplaatsen nodig hebben. Met het hoogste aanwezigheidspercentage voor gelijktijdig gebruik is de parkeerbehoefte 40 parkeerplaatsen.

Hier kan vervolgens 1 parkeerplaats vanaf worden getrokken omdat deze parkeerplaats voor het huidige Rabobankgebouw reeds aanwezig is. De aan te leggen parkeerbehoefte is dan dus 39 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 26 nieuwe parkeerplaatsen. 20 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 in de openbare ruimte. Dit betekent dat er een tekort van (39 – 26) 13 parkeerplaatsen zal zijn.

Uit de parkeertelling van 2017 blijkt dat in de omgeving 237 parkeerplaatsen aanwezig zijn, waarvan 6 worden geformaliseerd in dit plan. Het parkeerterrein van Koningshoek is hierbij niet meegerekend. Er is hiervoor gekeken naar gebieden in de directe omgeving. Dit zijn (delen van) de Uiverlaan, Lijsterlaan, Schollevaartstraat, Roerdompstraat en Lepelaarplantsoen in de nacht van dinsdag op woensdag. Van deze overgebleven 231 (237 - 6) parkeerplaatsen waren er 127 bezet, wat leidt tot een parkeerdruk van 55,0%. Een parkeerdruk van meer dan 85% is ongewenst, wat in deze omgeving uitkomt op 196 parkeerplaatsen. Er is dus nog ruimte voor 69 auto's. Ook wanneer de autonome groei van de laatste jaren wordt meegenomen blijft er genoeg ruimte over om in de omgeving te parkeren. Het college kan middels de omgevingsvergunning gemotiveerd afwijken van het parkeerbeleid wanneer op een andere manier wordt voorzien in de parkeerbehoefte. De directe omgeving biedt voldoende ruimte om dit tekort op te vangen.

Het college heeft besloten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid conform artikel 3.3 van de Parapluherziening Parkeernormen.

Gemeentelijk Doelgroepenverordening

Het plan voldoet niet aan de woningdifferentiatie eis van 33% sociale huur, maar wel ruimschoots aan de vraag om middelduur. Initiatiefnemer heeft onderzocht of er mogelijkheden waren voor sociale huur. Het zou dan zijn gegaan om ca. 12 woningen. Noch voor Maasdelta, noch voor een institutionele belegger bleek dit haalbaar/wenselijk binnen dit bouwplan. Aangezien nadrukkelijk is onderzocht wat de mogelijkheden zijn en het hierbij gaat om een relatief klein plan heeft het college gebruik gemaakt van de bevoegdheid af te wijken van de Verordening doelgroepen woningbouw, conform de mogelijkheden die artikel 5 differentiatie woningbouw, zelf biedt in voorkomende gevallen.

Daarnaast gaat het om middeldure koopwoningen waarbij niet de maximale koopgrens van €200.000,- conform het Besluit ruimtelijke ordening, de NHG grens als maximum (conform Rijksbeleid wordt aangehouden). Dit op basis van de hardheidsclausule van artikel 8. Het college kan middels de omgevingsvergunning afwijken van artikel 3 van de Verordening.

In het kader van de overlegverplichting als bedoeld in art. 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn (positieve) reacties van de wettelijke overlegpartners ontvangen;

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 1 november 2024 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen;

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt;

ons kenmerk: 608592

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2025 een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven;

Welstand

De aanvraag is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land. De commissie is, gelet op de Welstandsnota Maassluis 2012, van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en het college neemt dit oordeel over.

Voorschriften

Volgens artikel 2.22 lid 2 van de Wabo is het noodzakelijk om aan de omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen van een bouwwerk” de hieronder opgesomde voorschriften te verbinden:

1. het bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
2. tenminste 3 weken voor de start van de werkzaamheden dienen onderstaande gegevens ter goedkeuring te worden ingediend bij Team Vergunningen van de gemeente Maassluis via omgevingswet@maassluis.nl.
 - constructietekeningen en -berekeningen van het bouwwerk;
 - een berekening conform afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012 (BENG);
 - een overzicht van de laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen conform afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012.Deze stukken dienen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te zijn goedgekeurd door de gemeente Maassluis.
3. de start van de werkzaamheden dient minimaal 2 werkdagen voor de aanvang gemeld te worden bij Team Vergunningen van de gemeente Maassluis per e-mail naar omgevingswet@maassluis.nl of telefoon via 14-010;
4. de beëindiging van de werkzaamheden dient uiterlijk op de dag van beëindiging gemeld te worden bij Team Vergunningen van de gemeente Maassluis per e-mail naar omgevingswet@maassluis.nl of telefoon via 14-010;
5. bouw- en/of sloopafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012;
6. minimaal 2 weken voordat aangesloten wordt op het openbare riool dient  van het team projecten civiel van de gemeente Maassluis in kennis te worden gesteld via gemeente@maassluis.nl;
7. de hiernavolgende brandpreventieve voorschriften dienen te worden uitgevoerd en opgevolgd:
 - De brandpreventieve voorzieningen uit het rapport nr.23245.08 datum 05-12-2023 onder andere:
 1. de vrijloopdeurdrangers;
 2. de weerstand tegen rookdoorgang.
 - dienen te worden verwerkt op de bouwkundige set tekeningen
 - hierboven staande is niet limitatief.

ons kenmerk: 608592

Bouwkosten

Ten behoeve van het vaststellen van het verschuldigde legesbedrag zijn de bouwkosten vastgesteld op



Bijlagen behorende bij de omgevingsvergunning

Constructie

120575 Maassluis prefab palen V2.pdf,
21093_A_GWS Troon Uiverlaan v2.pdf,
21093_OV0001P_B_Palenplan v2.pdf,
21093_OV0001V_B_Fundering v2.pdf,
21093_OV0002V_B_Begane grond v2.pdf,
21093_OV0101V_B_1e Verdieping v2.pdf,
21093_OV0201V_B_2e Verdieping v2.pdf,
21093_OV0301V_B_3e Verdieping v2.pdf,
21093_OV0401V_B_4e Verdieping v2.pdf,
21093_OV05011_B_Dak v2.pdf,
21093_OV5001V_B_Wandaanzichten v2.pdf,
21093_OV8001V_B_Det fundering v2.pdf,
21093_OV8101V_B_Det verdieping v2.pdf,
21093_OVTL_240718_Teklijst v2.pdf,

Overig

063 Ontwerpboek v2.pdf,
8228427_1702052856994_23245.07_Troon_Uiverlaan_te_Maassluis_-_Energiezuinigheid_.pdf, 8228427_1702052951727_Bijlage_1_-_Quickscan_flora_en_fauna.pdf,
8228427_1702052951995_Bijlage_2_Stikstofdepositieberekening.pdf,
8228427_1702052952161_Bijlage_2a_-_Gebruikersfase_Maassluis.pdf,
8228427_1702052952237_Bijlage_2b_-_Realisatiefase_Maassluis.pdf,
8228427_1702052952292_Bijlage_2c_-_Inzet_materieel_realisatiefase_Maassluis.pdf,
8228427_1702052952342_Bijlage_3_-_R2100949_-_Verkennd_bodemonderzoek_Uiverlaan_16_Maassluis_22-04-2021.pdf,
8228427_1702052952712_Bijlage_4_-_Akoestisch_onderzoek_omgevingslawaai_definitief_23245.04_-_Troon_Uiverlaan_te_Maassluis.pdf,
8228427_1702052952877_Bijlage_5_-_Verslag_participatieavond.pdf,
8228427_1702053136427_BLVC-en_Bouwveiligheidsplan_Kroon_Uiverlaan_16_te_Maassluis.pdf,
8228427_1702053445222_publiceerbareaanvraag.pdf,
8228427_1717168931202_063_-_Overzichtstekeningen_v2.pdf,
8228427_1717168969290_063_Detailset_v2.pdf,
8228427_1717168994423_063_S001_Materiaalstaat_v2.pdf,
8228427_1717169047753_Bijlage_parkeerbalans_20_05_24.pdf,
8228427_1717169047891_Ruimtelijke_onderbouwing_-_Uiverlaan_16_te_Maassluis_-_30_05_2024.pdf,
8228427_1717169125623_Verzoek_gelijkwaardigheid_bergingen_Uiverlaan_16_Maassluis_30.05.24.pdf,
8228427_1717401968284_23245.06V2_Uiverlaan_16_te_Maassluis_-_DO_boordeling_.pdf,
8228427_1717401968478_23245.08v2_Troon_Uiverlaan_te_Maassluis_-_Brand.pdf,
8228427_1717401968777_23245.09v2_Troon_Uiverlaan_Maassluis_-_MPG.pdf

ons kenmerk: 608592

Nadere informatie

1. voor de goede orde wijzen wij u op de privaatrechtelijke aspecten op grond van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De titel van dit boek is: 'Zakelijke rechten' en regelt onder andere het hierna genoemde:
 - eigendom van onroerende zaken;
 - bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven;
 - mandeligheid (gemeenschappelijk bezit);
 - erfdienstbaarheden.
8. tevens wijzen wij u op het feit dat het op grond van artikel 2.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) in specifieke gevallen verboden is om zonder vergunning de openbare ruimte (zoals een weg, fietspad of stoep) te gebruiken. Meer informatie kunt u vinden u op de website: <https://www.maassluis.nl/voorwerp-plaatsen-op-of-aan-de-weg>;
9. bij de werkzaamheden vrijkomende grond kan niet onbepikt worden hergebruikt. Hergebruik dient in overleg met de gemeente Maassluis te geschieden. Hiertoe kunt u contact opnemen met het team Milieu (telefoon 14-010, e-mail gemeente@maassluis.nl). Eventueel aanvulmateriaal dient schoon en gecertificeerd te zijn;
10. op het moment dat er schade ontstaat door de in deze vergunning genoemde werkzaamheden bent u aansprakelijk voor de geleden schade;
11. indien er sprake zal zijn van verstoring van de infrastructuur (zoals de afsluiting van een weg), dient een melding te worden ingediend via de website: <https://melvin.ndw.nu>.
12. voor een correcte uitvoering is het noodzakelijk dat u alle bij de werkzaamheden betrokken partijen van bovengenoemde op de hoogte brengt.

Maassluis, 20-02-2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maassluis,
Namens dezen,
Teammanader team Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

