

GEMEENTE VLAARDINGEN

Bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid", 1^e wijziging Maasstraat 66
Wijzigen van Bedrijf naar Wonen.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	de bij dit wijzigingsplan behorende stukken	5
1.2	aanleiding en doel	5
1.3	ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.4	het bestemmingsplan "Oostwijk-Zuid"	6
2.	Beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid	7
2.1	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	8
2.2	Milieuparagraaf, archeologie, waterbeleid, flora en fauna, verkeersaspecten	8
2.2.1	Milieuparagraaf specifiek op Maasstraat 66	8
2.2.2	Bodem	10
2.2.3	Parkeren	10
3	Juridische opzet	12
4.	Uitvoerbaarheid	13
4.1	economische uitvoerbaarheid	13
4.2	maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.3	conclusie	13
	Bijlage 1	14

1 Inleiding

1.1 de bij dit wijzigingsplan behorende stukken

De wijziging van de bestemming aan de Maasstraat 66 van Bedrijf naar Wonen, onderdeel van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” is vervat in een toelichting, een verbeelding van het gewijzigde onderdeel Maasstraat 66 van Bedrijf naar Wonen, alsmede het wijzigingsbesluit zelf. De regels en de verbeelding – buiten het perceel Maasstraat 66 - van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” blijven onverminderd van toepassing.

1.2 aanleiding en doel

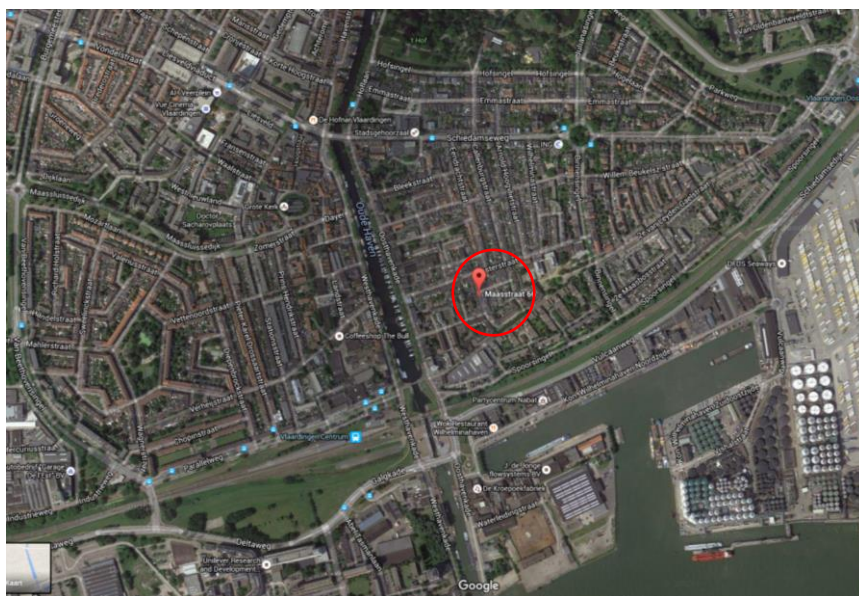
Dit voorliggende stuk betreft de eerste wijziging van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” van de gemeente Vlaardingen, dat door de gemeenteraad op 26 juni 2014 is vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt in de regels, artikel 3 lid 5, ruimte voor burgemeester en wethouders om van een wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken om de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in “Wonen” voor zover ter plaatse geen aanduiding ‘nutsvoorziening’ is opgenomen en indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd. Alle voorwaarden om gebruik te mogen maken van een wijzigingsbevoegdheid zijn aanwezig.

De eigenaar heeft een omgevingsvergunning ingediend om het achterste deel van het pand aan de Maasstraat 66 in te mogen richten als woning. Het voorste deel van het pand had de bestemming “Wonen” al. Op het achterste deel van het pand ligt de bestemming “Bedrijf”. De bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn al lange tijd beëindigd.

Door het pand geheel te bestemmen als Wonen en dit te regelen via een wijzigingsbevoegdheid, wordt de bestemming “Bedrijf” definitief opgeheven. In een wijk met grotendeels woningen en smalle straten is het niet wenselijk om de functie “Bedrijf” te blijven handhaven.

1.3 ligging en begrenzing van het plangebied

De Maasstraat 66 ligt midden in de wijk Oostwijk-zuid, een wijk ten zuidoosten van Vlaardingen. Oostwijk-zuid wordt in het noorden en westen omringd met woonwijken. Ten westen ligt ook het centrum van Vlaardingen. In het zuiden liggen industrieterreinen en de Nieuwe Maas.

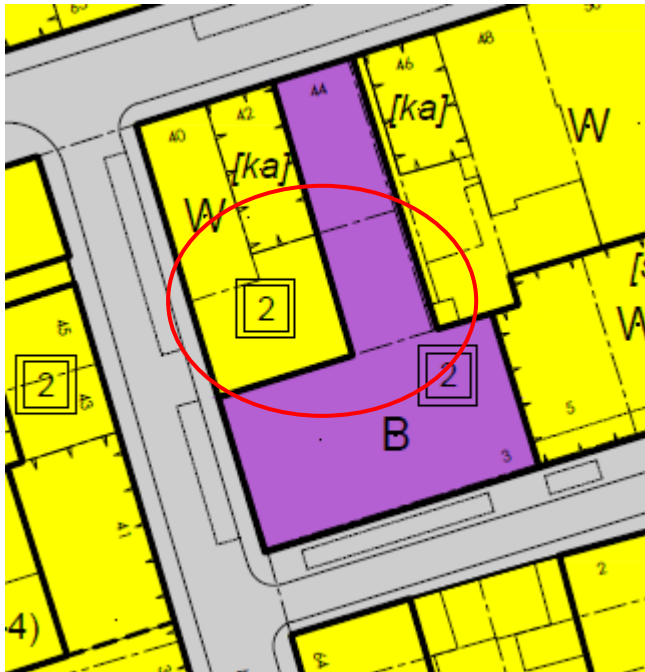


Ligging plangebied

1.4 het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”

Het perceel Maasstraat 66 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2014 en is inmiddels onherroepelijk.

Het perceel heeft de bestemming “Wonen” en “Bedrijf”. De bedrijfsbestemming ligt op het achterste deel van het pand. Zie hiertoe een stuk uit de verbeelding.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Oostwijk-Zuid

Om het achterste deel van de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, moet volgens de regels van het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

Voor dit wijzigingsplan dient een aparte procedure te worden doorlopen. Voor het doorlopen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met dien verstande dat Burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan. Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan. Om te komen tot een wijzigingsplan moet een wijziging op het bestemmingsplan gemaakt worden voor dit perceel, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding.

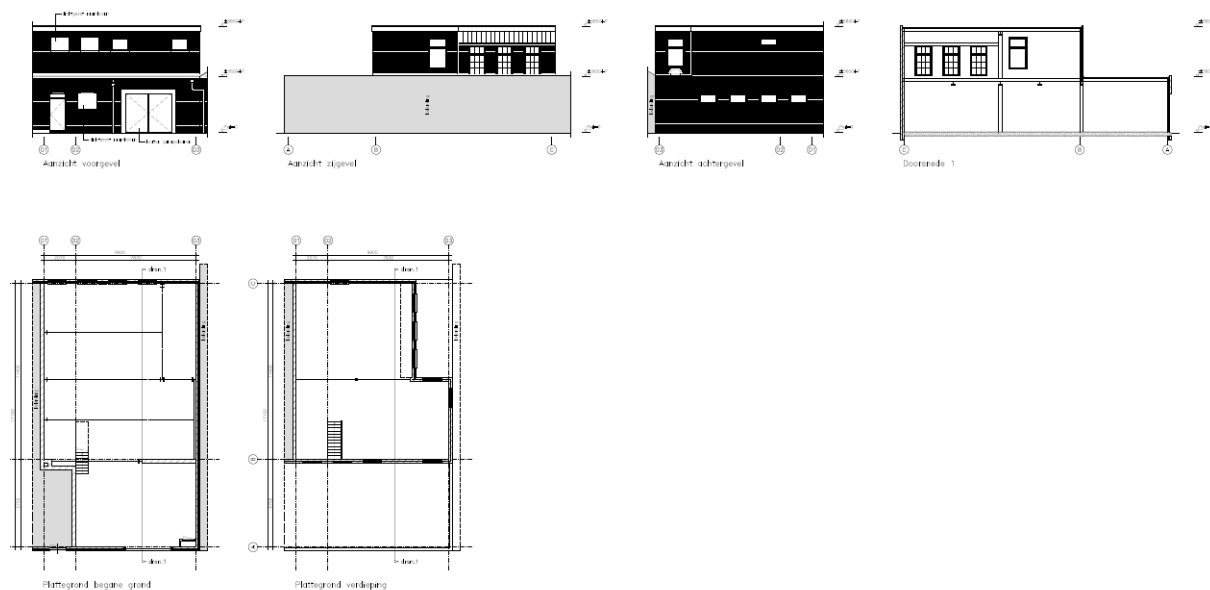
In artikel 3 lid 5 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van “Bedrijf” naar “Wonen” te wijzigen.

Voor een volledige beschrijving van de toelichting, de regels en de verbeelding kan kortheidshalve worden verwezen naar het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”.

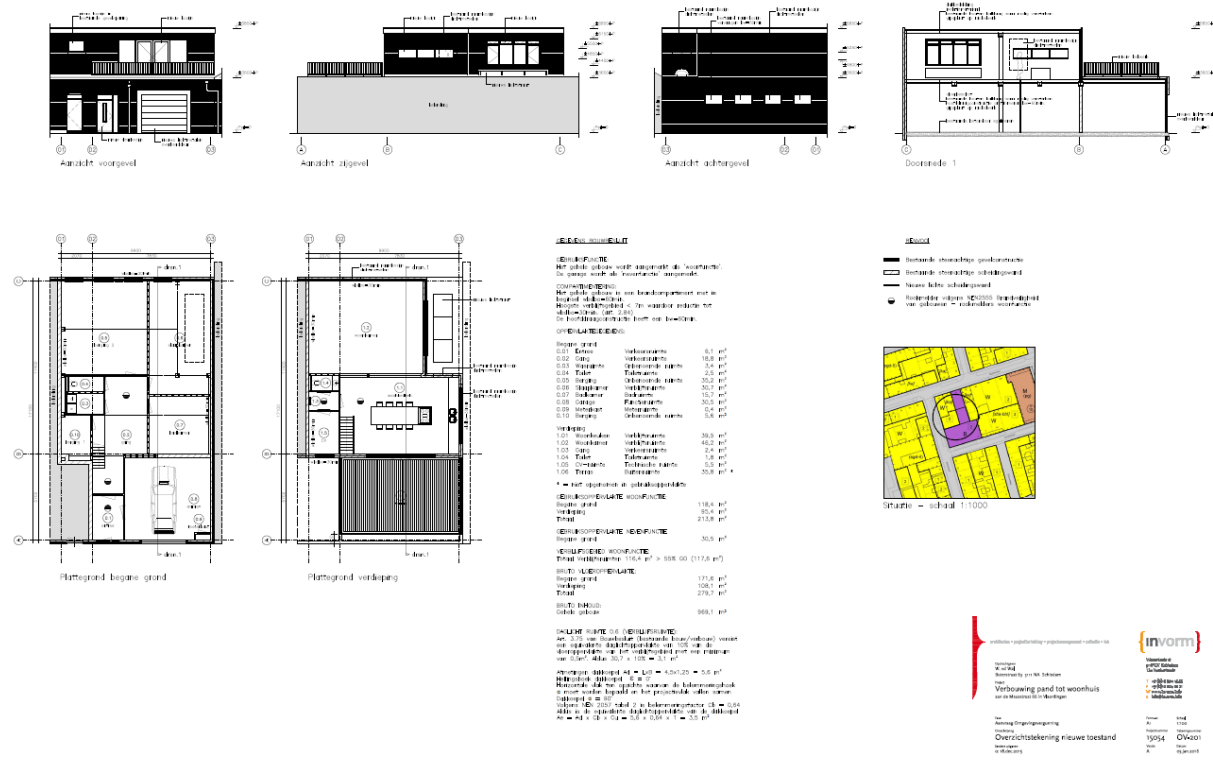
2. Beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid

Op 11 februari 2016 is een omgevingsvergunning ingediend om het perceel Maasstraat 66 volledig in gebruik te mogen nemen als woning. In het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan is het achterste gedeelte van het pand opgenomen als "Bedrijf". In het verleden was er een bedrijf (drukkerij) dat vanaf de Dwarsstraat doorliep richting Oosterstraat. Het voorgedeelte van de woning aan de Maasstraat 66 lag aansluitend tegen het achtergedeelte van het bedrijf aan de Dwarsstraat. Dit is een verouderde situatie. Het achterliggende deel van het pand Maasstraat 66 is toegevoegd aan de woning op ditzelfde adres.

Het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is ingediend betreft het volledige perceel nu als woning te gaan gebruiken. Het bedrijfsgedeelte was al volledig vervallen.



Impressie bouwtekening bestaande situatie



Impressie bouwtekening nieuwe situatie

Om een omgevingsvergunning voor bestemmingswijziging te kunnen verlenen, en daarbij gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse onderzoeken gehouden of wonen mogelijk is op betreffende locatie.

2.1 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het beleid zoals omschreven in het vigerend bestemmingsplan blijft ongewijzigd van toepassing.

2.2 Milieuparagraaf, archeologie, waterbeleid, flora en fauna, verkeersaspecten

De paragrafen zoals hierboven genoemd staan beschreven in het vigerend bestemmingsplan. Op een aantal onderdelen, specifiek betrekking hebbend op de bestemmingswijziging van het perceel Maasstraat 66, is apart onderzoek gedaan en staat hieronder weergegeven.

2.2.1 Milieuparagraaf specifiek op Maasstraat 66

Toetsingskader

Algemeen

In de Wet geluidhinder (verder Wgh) zijn geluidbronnen aangewezen. Deze geluidbronnen zijn voorzien van een geluidzone. Per bronsoort zijn voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden opgenomen. Deze waarden gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone. Andere geluidgevoelige bestemmingen zijn onder andere scholen, ziekenhuizen en verzorgingstehuizen. Dit plan heeft te maken met geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer en industrie.

Wegverkeer

Langs alle wegen bevinden zich geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van de weg. Als er binnen de geluidzone van een nieuwe weg geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of wanneer deze mogelijk worden gemaakt binnen de zone van een bestaande weg, dan is er akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In onderstaande tabel zijn de zones weergegeven.

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijde van de weg
<u>Stedelijk gebied</u>	
1 of 2	200 m
3 of meer	350 m
<u>Buitenstedelijk gebied</u>	
1 of 2	250 m
3 of 4	400 m
5 of meer	600 m

Voor woningen in stedelijk gebied geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De maximale binnenwaarde bedraagt 28 dB.

Vooruitlopend op het stiller worden van het wegverkeer mag vóór het toetsen aan de grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting ten gevolge van wegen die niet zijn opgenomen op de geluidplafondkaart. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer;
- 5 dB voor de overige wegen.

Voor het bepalen van de benodigde gevelwering om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde mag de aftrek niet worden toegepast.

Industrielawaai

Volgens de Wgh dienen alle industrieterreinen waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Buiten deze zone mag de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Als er binnen de geluidzone geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt is er akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De voorkeurswaarde voor woningen en geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde is 55 dB(A).

Hogere waardenbeleid

De gemeente Vlaardingen heeft beleid opgesteld voor het verlenen van hogere grenswaarden. Er worden onder andere voorwaarden gesteld aan goed ontwerp, situering en geluidluwe zijden. Het bouwbesluit hanteert twee normen voor de binnenwaarde, 33 dB voor een verblijfsgebied en 28dB voor een bedgebied. Aftrek mag niet worden toegepast voor de binnenwaarde. Er hoeft niet te worden getoetst aan het hogere waarde besluit, dat is hier nl. niet van toepassing.

Onderzoek

Wegverkeer

Het plangebied ligt in een wijk die een 30km/u regime kent, zodat er geen sprake is van geluidzones die over het plangebied vallen. De wegen rondom het pand zijn smal en worden gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor er sprake is van een lage akoestische belasting. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig voor dit plan.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de industrieterreinen Botlek-Pernis en Vulcaanhaven/KW-haven/Vettenoord. Echter, voor beide industrieterreinen zijn saneringsprogramma's

vastgesteld, waardoor de feitelijke 50 dB(A)-contour verder naar het zuiden ligt. Er zijn daarom geen hogere waarden nodig en om die reden is ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Spoorlawaaï

Ten zuiden van het plangebied loopt het spoortraject Rotterdam-Hoek van Holland. De zone is ter plaatse 100 meter vanaf het spoor. Het plangebied ligt ruim buiten deze zone. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig voor dit plan.

Conclusie

Een woning is een geluidgevoelige bestemming, echter voor dit plan is er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

2.2.2 Bodem

Voor de bodemsituatie op deze locatie is de beschikking van de Provincie Zuid-Holland nog steeds van toepassing. (zie bijlage, beschikking Provincie Zuid-Holland, d.d. 10 maart 2000).

Deze beschikking geeft aan dat er een ernstige mate van verontreiniging is, waarbij maatregelen nodig zijn/blijven, zeker in geval van herbestemming, waarvan hier sprake is. Saneringsmaatregelen kunnen bestaan uit het afdekken/verharden van de locatie.

Uit de gegevens van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt, dat de bodem op het perceel Maasstraat 66 van voor naar achteren afgedicht is met een betonlaag. Deze betonlaag mag niet verwijderd worden. Het pand loopt volledig door naar de achterzijde, waardoor er geen tuin/buitenplaats aanwezig is. Hierdoor is de bodem volledig verhard en zijn geen verdere saneringsmaatregelen nodig.

2.2.3 Parkeren

Bouwverordening

In de Bouwverordening staat *“Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.”* Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Het bevoegd gezag kan volgens de Bouwverordening de omgevingsvergunning verlenen in afwijking, als op andere wijze aan de nodige parkeerplaatsen wordt voldaan (art. 2.5.30, lid 4b) of als het voldoen aan de parkeerplaatsverplichting door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren sluit (art. 2.5.30, lid 4a). Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen (de parkeerbehoefte) bij een gebouw wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde parkeerbalans.

Parkeerbalans

Het afstemmen van het parkeeraanbod op de parkeervraag gebeurt bij het opstellen van de parkeerbalans behorende bij een bouwplan. In de parkeerbalans staan voor diverse functies parkeernormen opgenomen. De parkeernormen volgen uit parkeerkencijfers die landelijk bepaald zijn door het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW). Voor Vlaardingen zijn de landelijke parkeerkencijfers vertaald naar Vlaardingse parkeernormen, opgenomen in de nota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008.

Het pand Maasstraat 66 wordt al geruime tijd (in ieder geval langer dan vier jaar) niet meer gebruikt. Het is daarom niet mogelijk de parkeerbehoefte van het nieuwe plan te salderen ten opzichte van de parkeerbehoefte die behoorde bij het oude gebruik. Het bouwplan betreft de verbouwing van de voormalige drukkerij tot een (middeldure) woning. De locatie is, conform de Parkeernota Vlaardingen 2008, gelegen in het Middengebied. De parkeernorm voor een middeldure woning is op deze locatie 1,6 parkeerplaatsen per woning conform de Parkeernota Vlaardingen 2008. Voor het parkeren bij dit bouwplan zijn dan in de drukste periode, de avonduren, afgerond 2 parkeerplaatsen nodig. De parkeerbalans is bijgevoegd (zie bijlage).

Het bouwplan voorziet formeel niet in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zoals in de Bouwverordening is opgenomen. In de woning wordt een inpandige garage gemaakt, waarmee formeel 1 parkeerplaats te weinig gerealiseerd wordt in dit project. Volgende stap is dan om te kijken of op andere wijze aan de nodige parkeerplaatsen kan worden voldaan, en dus artikel 2.5.30 lid 4b van de Bouwverordening van toepassing is. Als er geen of onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangebracht, wordt met parkeertellingen en parkeeronderzoeken gekeken of er voldoende vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het bouwplan aanwezig zijn.

Uit het parkeeronderzoek van februari 2015, gehouden in de gehele centrumgebied inclusief oostwijk, blijkt in de omgeving van het bouwplan (sector Oostwijk Zuid) de parkeerdruk laag te zijn, namelijk maximaal 75% in de nacht. Het bouwplan doet de parkeerdruk niet noemenswaardig stijgen.

Invloed bouwplan op parkeerdruk

Het bouwplan doet de parkeerdruk in een straal van 150 meter rondom de locatie op een doordeweekse nacht (= maatgevende periode) niet noemenswaardig boven de 75% uit stijgen.

Er is voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte. Het bevoegd gezag kan dus de omgevingsvergunning verlenen in afwijking, ten aanzien van het parkeren op eigen terrein op grond van art. 2.5.30 lid 4b van de Bouwverordening.

3 Juridische opzet

Via een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, geregeld in artikel 3 lid 5 van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”, is de mogelijkheid geboden om de bestemming “Bedrijf” definitief om te zetten naar de bestemming “Wonen”. Aan de gestelde voorwaarden is voldaan, waardoor van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Artikel 21 – Wonen - van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” is na wijziging van de bestemming “Bedrijf” naar “Wonen” onverminderd van toepassing op het perceel Maasstraat 66, na deze 1^e wijziging van het bestemmingsplan.

Voor al het overige blijven de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” van toepassing.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid” heeft voornamelijk tot doel het verkrijgen van een actueel beheerkader. Het gaat daarbij om een adequate en moderne bestemmingsregeling om de gerealiseerde functies en bebouwing in deze wijk juridisch vast te leggen; immers de situatie omtrent bedrijven in deze woonwijk vroegen om een nieuw beheerkader.

De bestaande bedrijven zijn opgenomen in de verbeelding. De wijzigingsbevoegdheid is specifiek opgenomen om bedrijven definitief te kunnen laten verdwijnen in deze woonwijk. De smalle straten zijn niet geschikt voor aanvoer van bedrijven. Het verstoren van het woonmilieu door milieuaspecten vanuit bedrijven (geluid, verkeer aantrekkende werking, geuroverlast etc.) wordt daarmee opgelost.

Het bestemmingsplan schept via artikel 3 lid 5 van de regels de mogelijkheid om onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid de bedrijven in de woonwijk te doen verminderen.

Behoudens de gebruikelijke bestuurslasten heeft voornoemde wijzigingsbevoegdheid geen financiële gevolgen. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal de aanvrager van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bestemmingswijziging rekening moeten houden met de kosten ten behoeve van het realiseren van een woning in een bedrijfspand.

4.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan verwijst in artikel 21 naar de te voeren procedure voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Dit houdt in dat direct belanghebbenden en de aanvrager van het ontwerp wijzigingsplan op de hoogte worden gebracht. Daarnaast wordt het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd, is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en staat na vaststelling van het besluit een mogelijkheid open tot het instellen van beroep. Publicaties van elke procedurestap geschiedt via elektronische weg en zal gepubliceerd worden in de plaatselijke huis-aan-huiskrant en op de gemeentelijke website.

4.3 conclusie

Het wijzigen van de bestemming van “Bedrijf” naar “Wonen” op perceel Maasstraat 66 te Vlaardingen is in overeenstemming met bovenstaande te achten. Dit betekent dat medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming door middel van het doorlopen van een procedure ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in artikel 3 lid 5 van bestemmingsplan “Oostwijk-Zuid”.

Bijlage 1

Beschikking Provincie Zuid-Holland, d.d. 10 maart 2000