

RUIMTELIJKE MOTIVERING

PROJECT	Samuel Esmeijerstraat fase 2
STATUS	1.0
PROJECTNUMMER	17122
DATUM	12 juni 2018
AUTEUR	ing. B.M. van den Haak



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie.....	5
2.2 Projectplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
3 Beleid.....	7
4 Ruimtelijke aspecten	8
4.1 Landschappelijke inpassing	8
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	8
4.3 Water	9
5 Milieu- en omgevingsaspecten	10
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	10
5.2 Externe veiligheid.....	10
5.3 Bodem.....	10
5.4 Geluid.....	11
5.5 Luchtkwaliteit.....	11
5.6 Ecologie.....	12
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid.....	13
7 Conclusie.....	14

1 Inleiding

In opdracht van Waterweg Wonen heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke motivering opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van de vergroting van een te realiseren woning en bijhorende gronden binnen het uitwerkingsplan 'Samuel Esmeijerstraat fase 2' te Vlaardingen.

De beoogde woning en de bijhorende gronden overschrijden zowel het bouwvlak als de bestemming 'Wonen' en is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan en om die reden dient voor deze ontwikkeling een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling', op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4, eerste lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierbij is conform artikel 3.7 van de Wabo de reguliere procedure van toepassing. Daarnaast is geen ruimtelijke onderbouwing vereist, maar kan volstaan worden met een ruimtelijke motivering. In voorliggende rapportage wordt de beoogde ontwikkeling nader gemotiveerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Samuel Esmeijerstraat te Vlaardingen. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie globaal weergegeven.



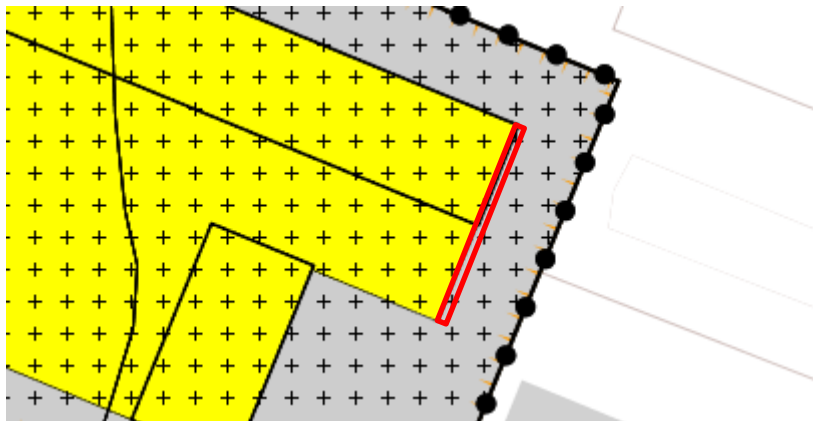
figuur 1. luchtfoto projectlocatie (bron: Google Maps)

De planlocatie ligt in de Zuidbuurt in de nabijheid van de oorspronkelijke voorzieningenstrook (waar inmiddels nieuwe woningen zijn gerealiseerd).

2.2 Projectplan

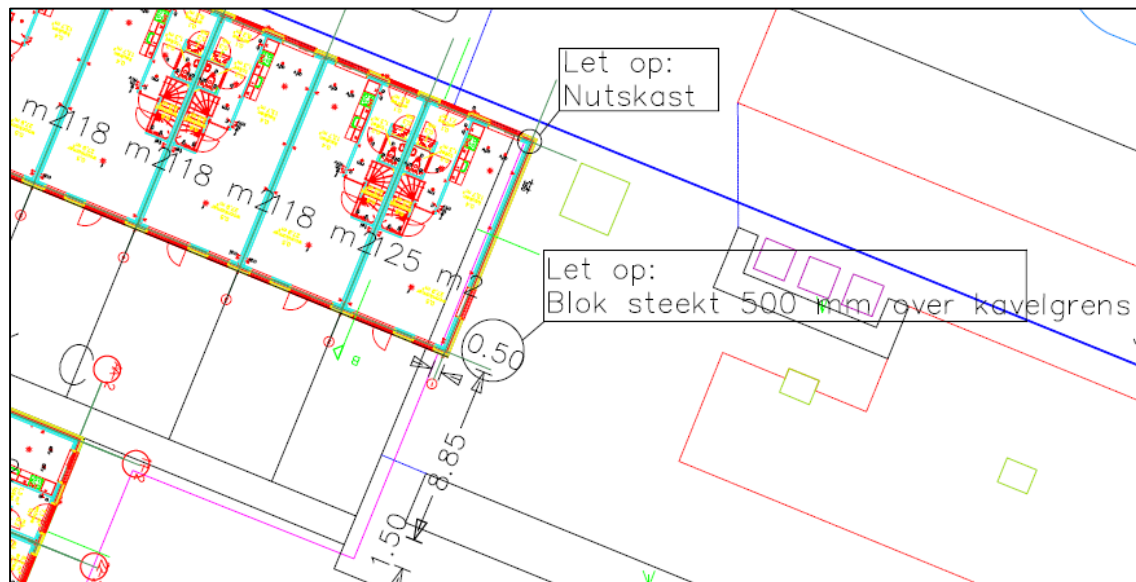
De doelstelling van het uitwerkingsplan Samuel Esmeijerstraat, 2e fase' is het planologisch mogelijk maken van twintig woningen. Op 8 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp uitwerkingsplan en deze vrijgegeven voor de tervisielegging.

Het projectplan past, met uitzondering van een deel van een woning en achterliggende tuin, binnen de regels van het uitwerkingsplan. De overschrijding is in onderstaand figuur weergegeven en omvat in totaal een strook van 0,5 meter breedte.



figuur 2. Overschrijding bestemming 'Wonen' t.o.v. de bestemming 'Verkeer'

Het betreft de woning met bouwnummer 01 in blok A van de liggende aanvraag '20 NOM-Woningen Vlaardingen'. De woning steekt in totaal 50 centimeter over de grens van het bouwvlak en de bestemming 'Wonen'. Daarnaast dient de grond achter de woning, thans bestemd als 'Verkeer' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak, zodat deze grond in gebruik kan worden genomen als tuin. Op deze wijze kan de woning zoals beoogd worden gerealiseerd en de achterliggende grond in gebruik worden genomen conform het gewenste gebruik.



figuur 3. weergave overschrijding op kadastrale kaart

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gold tot voorheen het bestemmingsplan 'Westwijk'. Dit plan is vastgesteld op 22 december 2005 en onherroepelijk geworden op 25 november 2007. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie een uit te werken woonbestemming opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan 'Westwijk, 3e herziening (Samuel Esmeijerstraat)'. In dit plan, welke is vastgesteld op 25 juni 2015 door de gemeente Vlaardingen, heeft de locatie tevens een uit te werken woonbestemming gekregen.

De projectlocatie wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Westwijk'.

De gemeente heeft een nieuw uitwerkingsplan ter inzage gelegd, waarin de betreffende 'strook' waar deze aanvraag betrekking op heeft is bestemd als 'Verkeer'. Het beoogde gebruik 'Wonen' is hier niet toegestaan.

3 **Beleid**

Het beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is reeds beschreven in het ontwerp uitwerkingsplan 'Samuel Esmeijerstraat fase 2'. Ten aanzien van de beoogde overschrijding en de hiertoe behorende beleidsmatige onderbouwing, wordt dan ook verwezen naar dit uitwerkingsplan, aangezien geen sprake is van een gewijzigd woonprogramma.

Het beleid is ten behoeve van voorliggende procedure afdoende onderbouwd.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Landschappelijke inpassing

De overschrijding van de bestemming en daarmee gepaarde vergroting van de woning en achtergelegen tuin heeft nagenoeg geen effect op de omgeving. De woning en achtergelegen tuin wordt met 0,5 verbreed, waardoor de naastgelegen grond met 0,5 meter wordt versmald.

De versmalling van de naastgelegen ruimte zorgt er niet voor dat negatieve effecten op de openbare ruimte ter plaatse worden verwacht. De vergroting gaat ten koste van een deel van de te realiseren groenstrook. Overige wegen en stoepen worden met voorliggende ontwikkeling niet gewijzigd. Het openbaar gebied, gelegen aan deze zijde van de woning, zoals zichtbaar is in figuur 4 ruim opgezet.

Het effect op de omgeving is daarmee nihil en doet geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteiten van het gebied.



figuur 4. weergave plangebied ter plaatse van overschrijding

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een

archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

Om de archeologische waarde van het terrein voldoende vast te stellen, is in het kader van het uitwerkingsplan reeds onderzoek uitgevoerd. In 2017 is door RAAP een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan het uitwerkingsplan. Daarnaast is het evaluatie- en selectierapport van 19 juni 2017 aan het uitwerkingsplan toegevoegd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn de reeds uitgevoerde onderzoeken afdoende en is het aspect archeologie afdoende onderzocht.

Situatie plangebied cultuurhistorie

Op het plangebied is geen dubbelbestemming 'cultuurhistorie' van toepassing. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Situatie plangebied

De aanpassing van de bestemming 'Wonen' ten opzichte van 'Verkeer' heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De overschrijding van 0,5 meter ten opzichte van het bouwvlak en de achtergelegen tuin is namelijk meegenomen in de berekening van de watersleutel.

De verplichtingen zoals opgenomen in het uitwerkingsplan, waaronder de watercompensatie, blijven daarmee ongewijzigd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Situatie plangebied

Ten aanzien van de bedrijvigheid buiten het plangebied wordt geconstateerd dat deze zich op een dusdanige afstand van het plangebied bevinden zodat deze geen milieutechnische belemmering ondervinden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen overschrijding levert geen (nieuwe) beperkingen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.2 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Situatie plangebied

In de notitie van DCMR wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van verschillende risicobronnen, maar dat het plan geen toename van het groepsrisico veroorzaakt. De notitie is tevens opgenomen in het uitwerkingsplan. Er zijn geen maatregelen mogelijk binnen dit plan om het groepsrisico te verlagen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijding van rampen zijn goed, aangezien het plangebied goed bereikbaar is. Het groepsrisico is laag en neemt niet toe als gevolg van dit plan, omdat ook het vigerende bestemmingsplan de nieuwbouw van woningen ter plaatse toestaat. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. De gemeente beschouwt het groepsrisico daarmee als aanvaardbaar. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10-6.

Middels voorliggende procedure wordt enkel een woning vergroot. Er is geen sprake van het toevoegen van extra mensen in het gebied. De uitkomsten van de notitie blijft daarmee over-eind.

5.3 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Situatie plangebied

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit is in het uitwerkingsplan reeds onderbouwd. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieu hygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw en verkoop van de locatie.

De gronden waar de voorgenomen overschrijding op zal worden gerealiseerd, is reeds onderzocht en als geschikt geacht voor een woonfunctie.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van het industrieterrein Botlek-Pernis. Als gevolg van onderzoek en het Regionaal afsprakenkader geluid & ruimtelijke ontwikkeling (RAK) volgt dat er op basis van de Wet geluidhinder hogere waarden tot 53 dB(A) nodig zijn voor de 20 woningen. Het ontwerpbesluit daaromtrent is op 5 maart 2018 genomen. Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbesluit is er geen zienswijze binnengekomen. Het besluit is op 23 mei 2018 genomen en is hierbij bekendgemaakt.

De overschrijding van 0,5 meter ten opzichte van het bouwvlak is reeds meegenomen in de berekening van het akoestisch onderzoek. Het bijhorende besluit hogere waarden is gebaseerd op dit onderzoek, waardoor ten behoeve van voorliggende procedure geen aanpassingen of nieuwe berekeningen noodzakelijk zijn.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze procedure.

5.5 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn in de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden.

Situatie plangebied

In het uitwerkingsplan is het aspect luchtkwaliteit reeds verantwoord. Op www.nsl-monitoring.nl (geraadpleegd op 14 september 2017) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van fijnstof PM₁₀ 18,4 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 11,1 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 26,67 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

De overschrijding zorgt niet voor extra verkeersgeneratie en heeft derhalve geen effect op de verantwoording zoals opgenomen in het uitwerkingsplan.

5.6 Ecologie

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Beoordeeld dient te worden of met een project schade kan ontstaan aan beschermde soorten of gebieden.

Situatie plangebied

In het kader van het uitwerkingsplan is de soorten- en gebiedsbescherming reeds verantwoord. Hieruit blijkt dat voor beide aspecten geen negatieve effecten zijn te verwachten. De overschrijding van 0,5 meter doet niets af aan deze uitkomsten.

6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

7 Conclusie

De doelstelling van het uitwerkingsplan 'Samuel Esmeijerstraat, 2e fase' is het planologisch mogelijk maken van twintig woningen. Het projectplan past, met uitzondering van een deel van één woning, binnen de regels van het uitwerkingsplan. Het betreft een strook van 0,5 meter breedte aan de oostzijde van het meest noordelijk gelegen bouwvlok (woning met bouwnummer 01 in blok A van de liggende aanvraag '20 NOM-Woningen Vlaardingen'). Tot de strook behoort een gedeelte van het hoofdgebouw en een deel achterliggende tuin.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling', op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4, eerste lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Artikel 4, aanhef en onder 1, van Bijlage II bevat niet de beperking dat het moet gaan om een uitbreiding van een reeds bestaand gebouw. Op basis van jurisprudentie is het mogelijk dat een bijbehorend bouwwerk, zoals vastgelegd in Bor, ook een (nog te bouwen) hoofdgebouw mag zijn. Voor wat betreft de achterliggende gronden (tuin met als functie 'wonen' zonder bouwvlak geldt dat bijhorende gronden tevens dat deze middels voorliggende procedure kunnen worden omgezet naar het gewenste gebruik.

In voorliggende rapportage is verantwoord dat de voorgenomen overschrijding geen beleidsmatige, ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen oplevert.

Voor deze procedure is conform artikel 3.7 van de Wabo de reguliere procedure van toepassing.

