



I.D. Studio
Dhr. A.L.B Kuchler
Zuidvliet 113b
3141 SX Maassluis

Noordwijk, 9 juli 2018

Betreft	:	Notitie Ruimtelijke onderbouwing
Locatie	:	Van Scharvendijkplein 2 – 4, Vlaardingen
Kenmerk	:	18051566/JBR/rap1
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc

Geachte heer Kuchler,

U heeft ons verzocht een begeleidende notitie te schrijven ter onderbouwing van uw bouwproject. U bent voornemens de bestaande kantoor en woning uit te breiden aan de Van Scharvendijkplein 2 - 4.

De betreffende notitie, welke ingaat op de onderdelen stedenbouw, parkeren en archeologie, zijn als bijlage aan dit document toegevoegd.

De notitie dient overhandigd te worden aan de gemeente. Vanuit archeologie wordt aanbevolen de geplande werkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren. Hiervoor is afstemming nodig tussen de gemeente en IDDS Archeologie omdat er een Programma van Eisen moet worden goedgekeurd door de gemeente.

De notitie laat verder zien dat uw project in lijn is met een goede ruimte ordening. U kunt deze notitie toevoegen als bijlage bij uw aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hopen u met deze notitie voldoende te hebben geïnformeerd en behulpzaam te zijn geweest bij uw planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
IDDS Ruimte & Ontwikkeling

De heer Jan Breukelman
(teamleider / adviseur)

1. Inleiding

Namens de initiatiefnemer dhr. Kuchler, dient IDDS bij dezen de gevraagde motivatie in voor de uitbreiding van een kantoorpand aan de Van Schavendijkplein 2-4. Op de betreffende locatie zal de initiatiefnemer het bestaande kantoor uitbreiden op de begane grond. Daarnaast zal er op de eerste verdieping een woning worden uitgebreid.

Motivatie

Vanuit de gemeente is gevraagd om een korte ruimtelijke onderbouwing. Deze notitie voorziet in deze behoefte. De notitie is in overleg met de gemeente Vlaardingen tot stand gekomen.

2. Omgevingsvergunning

Het bouwplan is in strijd met de enkelbestemming 'Gemengd' van het vigerend bestemmingsplan. Dit in verband met artikelen 4.2.1 onder a (bouwen buiten bouwvlak) en 4.2.1 onder b (overschrijding maximale bouwhoogte buiten bouwvlak). Ook is het plan in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' onder artikel 11.2 onder b. In verband met deze strijdigheden is er een omgevingsvergunning aangevraagd. Hiervoor geldt de reguliere procedure aangezien de uitbreiding valt onder de zogenaamde kruimgevallelijst, artikel 4 van bijlage II Bor.

3. Stedenbouw

De gemeente heeft aangegeven dat er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan zijn. Wel is er een bezonningsstudie uitgevoerd om de eventuele schaduwwerking te kunnen zien. Deze is uitgevoerd op basis van de Haagse Norm. Zoals blijkt uit Bijlage 1 Bezonningsstudie, heeft de uitbreiding nauwelijks effect op de naastgelegen panden. De schaduw van de toegevoegde bouwmassa is in maart alleen te zien op de Markgraafaan en omstreeks 17.00 op de eigen gebouwing. In juni valt te zien dat er alleen in de ochtend enige schaduwwerking op het naastgelegen pand zal zijn. 's Avonds valt de schaduw op het eigen pand. Uit de beoordeling blijkt dat er door het jaar heen geen onevenredige schaduwhinder optreedt voor de omwonenden.

4. Parkeren

De uitbreiding van het kantoor en de woning kan een verkeersaantrekkende werking en/of extra parkeerplaatsen met zich mee brengen. De huidige oppervlakte van het kantoor bedraagt 125m². Door de toename van 36m² zal de totale kantooroppervlakte 161m² worden. Het plan is getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Voor de betreffende functie, te weten kantoor zonder baliefunctie, bedraagt de parkeernorm 1,3 pp/100m². Hierdoor is de parkeertoename 0,46 parkeerplaatsen. De toename is zo weinig dat deze als nihil wordt beschouwd. Voor wat betreft de parkeernorm voor de woning, geldt dat deze gelijk blijft, aangezien de parkeernorm voor woningen niet is gekoppeld aan oppervlakte. Het bovenstaande is op 16 mei door de afdeling ruimtelijke ordening akkoord bevonden.

5. Archeologie

Archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren, bij vinden van sporen: sporen en vondsten laten opgraven (ex-situ behoud).

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied een vindplaats aanwezig is bestaande uit een 10^e-11^e eeuwse gracht en een binnenterrein waar archeologische vondsten kunnen voorkomen vanaf 0,25 m en sporen vanaf 0,8 m -mv. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Gezien de geringe oppervlakte van het plangebied wordt 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.

Vervolgstappen

Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Vlaardingen. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

Voor alle gravende onderzoeken, waaronder begeleiden en opgraven, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden. Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de bevoegde overheid (de Gemeente Vlaardingen) alvorens met het onderzoek kan worden begonnen.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden.



Bijlage

- Bezonningsstudie
- Archeologie