



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-5907

CONCEPT-OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 25 juli 2019 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

- Van : Waal
t.a.v. Waal V.O.F
Schiedamsedijk
3134 KK Vlaardingen

- voor : het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. het Project Het
Nieuwe Thuis (realisatie van acht nieuwe woningen)

- locatie : Hoek Oranjestraat/Willem Beukelszoonstraat;

overwegende,

Bouwplan

Het plan betreft het planologisch afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van acht nieuwe grondgebondenwoningen met twee woonlagen, zadeldak, een tuin en een berging. De directe woonomgeving krijgt een nieuwe inrichting, met zowel parkeerplaatsen voor de bestaande parkeerbehoefte als parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoningen.

Bestemmingsplan

Op de betreffende gronden is het bestemmingsplan "Oostwijk- Zuid" van toepassing. De gronden hebben daarin de bestemmingen 'Wonen' (artikel 21) en dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' (artikel 25) en 'Waarde- Cultuurhistorie' (artikel 26).

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor woningen, en bijbehorende functies zoals tuinen, groen, water en ontsluitingen. Het realiseren van acht woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In artikel 30 lid 30.1 in het bestemmingsplan is bepaald dat het aantal wooneenheden zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan mag niet worden vergroot, behalve wanneer dat elders in deze regels expliciet is beschreven. In het bestemmingsplan is dit nergens expliciet aangegeven en er zijn nog geen woningen aanwezig, daarmee is de beoogde ontwikkeling strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling bouwplan

Het bouwplan betreft het realiseren van acht nieuwe grondgebondenwoningen met twee woonlagen, zadeldak, een tuin en een berging.

De aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan omdat het strijdig is met artikel 30 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan.

Afwijken

Binnenplans afwijken is niet mogelijk.

Artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) geeft aan dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:

3º: in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat

Er dient voldoende ruimtelijke motivering aanwezig te zijn om te kunnen meewerken aan de verlenging van het bouwplan. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing, ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag.

Stedenbouw

Stedenbouw is betrokken geweest bij de planvorming van het project Nieuwe Thuis. Vanuit stedenbouw zijn er geen belemmeringen.

Verkeer/Parkeren

In het gebied zijn 19 oorspronkelijke bestaande parkeerplaatsen aanwezig, 2 x 5 parkeerplaatsen ten westen van nummer 9 en 4 +3 + 2= 9 parkeerplaatsen ten oosten van nummer 9. Deze dienen in het nieuwe plan weer terug te komen.

In het gebied zijn circa 30 tijdelijke, op stelconplaten aangelegde, parkeerplaatsen aanwezig. Dit zijn tijdelijke parkeerplaatsen die zijn aangelegd voorafgaand aan de introductie van betaald parkeren. Hiervan is destijds afgesproken dat deze zouden komen te vervallen, zodra de ontwikkeling van het Nieuwe Thuis wordt opgestart. Deze parkeerplaatsen komen niet terug in de nieuwe situatie.

Voor de nieuwbouw van 8 woningen is conform het gemeentelijk parkeerbeleid de benodigde parkeerbehoefte bepaald. De in dit deel van de stad voor koopwoningen in deze categorie te hanteren norm is 1,7 parkeerplaats per woning, voor 8 woningen is dit dus 14 parkeerplaatsen.

In totaal dienen er dus 19 + 4 = 33 parkeerplaatsen in het projectgebied te worden gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet met 33 parkeerplaatsen in de benodigde parkeervoorzieningen.

Groen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in het centrum conform gemeentelijk beleid minimaal 10% groen komen. In de huidige situatie staan meerdere bomen. Niet alle bomen kunnen worden gehandhaafd. De bomen dienen te worden gecompenseerd. Er zal zoveel mogelijk aaneengesloten groen gerealiseerd worden.

Water

Uit de Watersleutel komt naar voren dat te realiseren watercompensatie 53m³, respectievelijk 106m² bedraagt. De (nadere) invulling van de benodigde watercompensatie wordt bepaald in overleg met Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Vlaardingen.

De nieuw te bouwen woningen zullen met het afvalwater worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. De gemeente Vlaardingen accepteert geen hemelwater op het riool. Voor de afvoer van hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals de aanleg van wadi's groende daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer.

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Archeologie

De tekst opgenomen in de ruimtelijke motivering, behorende bij dit plan, is voldoende. In 2014 heeft RAAP het projectgebied archeologisch onderzocht door middel van een bureauonderzoek en een archeologisch booronderzoek. Er is geen nader aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Wel zijn voorwaarden aan de vergunning. De vergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarde:

- voorafgaan aan de bouw- en aanlegactiviteiten dient een inventariserend veldonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd, gericht op het karteren en waarderen van archeologische vondsten en sporen
- indien uit het inventariserend onderzoek blijkt dat behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn die door de uitvoering van de plannen worden bedreigd, dan dienen deze voorafgaand aan uitvoering van de plannen van een opgraving te worden gesteld.
- De gemeente Vlaardingen besluit of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden of deze door middel een opgraving moeten worden veilig gesteld.

Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg, mits de genoemde voorwaarden aan de vergunning worden verleend.

Milieu/Bodem

In 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag BV. Deze is ook bijgevoegd in de ruimtelijke onderbouwing als bijlage 2. Grondslag BV heeft in 2019 een actualisatieverklaring opgesteld (zie bijlage 4 in de ruimtelijke onderbouwing).

DCMR heeft het rapport in opdracht van de gemeente Vlaardingen beoordeeld (bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing), met het volgende advies:

Met dit onderzoek is de actuele bodemkwaliteit van de locatie in voldoende mate vastgelegd. Om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie (wonen) worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- De PCB-verontreiniging boven de interventiewaarde ter plaatste van boring 06 vanaf 0,9 m- 1,20-m.v. verwijderen door ontgraving (ca. 9m³);

- De puinlagen bij boring 06, 103, 104 en 109 en onder de stelcon verharding verwijderen;
- De grond ter plaatse van de sterke restverontreinigingen met chroom, nikkel en asbest tussen de boomwortels op de noordoostzijde van de locatie, die zijn achtergebleven bij de sanering van de Oosthavenkade 24-26, ongemoeid laten.

Flora en Fauna

Ten aanzien van het planvoornemen is een stikstofberekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase uitgevoerd. De memo met de uitgangspunten en berekeningen is opgenomen als bijlage (6) in de ruimtelijke onderbouwing. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Derhalve is voor de aanleg en gebruiksfase geen vergunning in het van de Wet natuurbescherming vereist.

Er is verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. In het rapport zoals bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing in bijlage 7 worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd. Hieronder de conclusies uit het rapport:

- Er is vastgesteld dat er vleermuizen vliegen en foarageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.
- In verband met het voorkomen van algemene broedvogels in de bomen is het van belang om rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelschrikkers gebruiken). Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Gezien de kleinschalige ontwikkeling en beperkte toename van de personendichtheid wordt er geen relevante toename van het groepsrisico verwacht en daarmee geen belemmeringen voor het voorgenoemen plan. Dit blijkt ook uit het advies van de afdeling risicobeheersing van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Zij concludeerden dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten aanwezig zijn. Het advies van de VRR is opgenomen als bijlage 5 in de ruimtelijke onderbouwing.

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

dat het geen bezwaar ontmoet om, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo, af te wijken van het vigerende bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van een scoutingterrein, met mogelijkheid tot vier nieuwe scoutinggebouwen met bijbehorende buitenruimte aan de Watersportweg (ong) te Vlaardingen met inachtneming van de in de overwegingen gestelde voorwaarden;

ter inzageligging:

dat dit ontwerpbesluit op basis van artikel 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 februari 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage ligt;

dat binnen deze termijn door een ieder tegen dit ontwerpbesluit mondeling of schriftelijk zienswijzen kunnen worden ingediend;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

b e s l u i t e n:

met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 planologisch af te wijken van het vigerende bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van acht nieuwe grondgebondenwoningen met twee woonlagen, zadeldak, een tuin en een berging. De directe woonomgeving krijgt een nieuwe inrichting, met zowel parkeerplaatsen voor de bestaande parkeerbehoefte als parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoningen op de hoek Oranjestraat/Willem Beukelszoonstraat;

één en ander onder het stellen van de in de overwegingen gestelde voorwaarden;

Vlaardingen, 14 februari 2020

Namens Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

E. Zeegers

Teammanager Bijzondere wetten & Bouw- en woningtoezicht

Zienswijze

Gedurende de termijn van de ter inzage ligging kan iedereen, bij voorkeur schriftelijk, zijn zienswijze op het ontwerpbesluit kenbaar maken. Ook het indienen van een mondelinge zienswijze is mogelijk. Hiervoor verzoeken wij u tijdig, bij voorkeur een week voor het einde van de termijn van de ter inzageligging, een afspraak te maken via het secretariaat van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (010) 248 4700. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen. Vermeldt u daarbij duidelijk dat het gaat om een zienswijze.