

Ruimtelijke onderbouwing garageboxen Maasweg Maassluis, d.d. 5 september 2016

Inhoud

1. Inleiding

1.1. Beknopte projectomschrijving en doelstelling

2. Beleidskader

2.1. Gemeentelijk beleid

3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1. Ruimtelijke structuur

3.2. Verkeer en parkeren

4. Milieuaspecten

4.1. Geluidshinder

4.2. Luchtkwaliteit

4.3. Externe veiligheid

4.4. Bodem

4.5. Waterhuishouding

4.6. Ecologie

5. Overige aspecten

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

5.2. Kabels en leidingen

5.3. Welstand

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

6.1.2. Planschade

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1. Inleiding

1.1. Beknopte projectomschrijving en doelstelling

Het bouwplan betreft de realisatie van een 40-tal garageboxen aan de Maasweg, ter plaatse van het huidige parkeerterrein naast het appartementencomplex. Deze Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarmee wordt voldaan aan het gestelde in lid 1 onder c dat een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. De bouwlocatie heeft in het bestemmingsplan “Nieuwe waterweg” de bestemming ‘verkeersdoeleinden’. De bouwaanvraag is in strijd met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’.

De grond is bestemd voor o.a. parkeerplaatsen en niet voor garageboxen. Bovendien is de locatie gelegen in de primaire waterkering. Alvorens vergunning te kunnen verlenen, dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder (Hoogheemraadschap van Delfland).

2. Beleidskader

2.1. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op 17 april 2012 heeft de gemeenteraad van Maassluis de structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Maassluis. Het bouwplan is gelegen in het gebied “Nieuwe waterweg”. In de vastgestelde structuurvisie zijn geen specifieke uitgangspunten voor de wijk benoemd. Het plan is niet in strijd met de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie.

3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1. Ruimtelijke structuur

De garageboxen worden gerealiseerd op een locatie dat in ongebruik is en nu als een verwaarloosd terrein mag worden beschouwd. Een complex parkeergarages maakt opnieuw gebruik van de locatie. De ontsluiting van het complex is geregeld vanaf de Maasweg. De technische ruimte is vormgegeven als een bescheiden accent en markeert de entree. Het geheel is ingepast in het groen van de dijk en omzoomd met een hekwerk dat begroeid wordt zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de omgeving. Dit zal als voorwaardelijke verplichting in de vergunning worden opgenomen.

3.2. Verkeer en parkeren

De garage wordt gebouwd op het terrein waar nu parkeerplaatsen aanwezig zijn. De garages zullen toegankelijk zijn middels een elektronisch hek. Er zal een ontsluiting worden gerealiseerd op de Maasweg. APV Artikel 2.12 “maken en veranderen van een weg” is derhalve van toepassing.

4. Mileuaspecten

4.1. Geluidshinder

Object is niet geluidsgevoelig.

4.2. Luchtkwaliteit

Niet van toepassing.

4.3. Externe veiligheid

Het object ligt binnen de invloedsfeer van de waterweg maar gezien het feit dat dit geen kwetsbaar object is, is verder onderzoek niet nodig.

4.4. Bodem

De locatie staat te boek als potentieel ernstig. Omdat de gegevens ouder dan 5 jaar zijn is er ter inventarisatie gekeken naar het concept bodemkwaliteitskaart 2016. De locatie is niet uitgezonderd en de te verwachten kwaliteit is industrie. Gezien de bouwdiepte (er wordt niet dieper gebouwd dan max. 100 cm onder maaiveld) zijn er geen knelpunten. De aannemer is zelf verantwoordelijk voor het werken in vervuilde grond. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een BUS-melding te worden gedaan. Dit is ter beoordeling aan de provincie.

4.5. Waterhuishouding

Het bouwplan heeft geen negatieve invloed op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. Ook is compensatie niet nodig, want er is geen sprake van toename van het verhard oppervlakte.

4.6. Ecologie

Het betreffende perceel is momenteel een verhard parkeerterrein. Voor dit bouwpan is een voortgezet flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk.

5. Overige aspecten

5.1. Archeologie

In zijn vergadering van 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid geactualiseerd. Onderdeel daarvan is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart onderverdeeld van categorie 1 tot en met 10.

De locatie waar de garages zijn gesitueerd aan de Maasweg valt onder 'waardevol gebied 8'. Dat betekent, dat een archeologisch bureauonderzoek alleen nodig is als de bedoelde locatie:

1. Een oppervlakte heeft van meer dan 200 m² en
2. Er dieper in de grond wordt geroerd dan 300 cm beneden maaiveld.

Wanneer de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft binnen de hiervoor gestelde grenzen blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig.

Archeologische vondsten zijn overigens niet uit te sluiten. De wetgever heeft daarom een wettelijke bepaling in de Monumentenwet opgenomen die in de beschikking/omgevingsvergunning zal worden opgenomen en wel als volgt:

Verplichte melding archeologische vondsten

Omdat niet met zekerheid is uit te sluiten dat er archeologische waarden aanwezig zijn, wijzen wij erop, dat u bij de uitvoering van de werkzaamheden op grond van de Monumentenwet 1988 artikel 53 lid 1 verplicht bent om archeologische vondsten bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te worden gemeld via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Postbus 1600 in 3800 BP Amersfoort.

5.2. Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in het gebied aanwezig. Wel zal in voorbereiding op de werkzaamheden een klik-melding moeten worden uitgevoerd door aanvrager.

5.3. Welstand

Er is getoetst aan de Welstandsnota 2012 conform gebied 13 bedrijventerrein (gebiedscriteria), rekening houdend met het aansluitende terrein van het appartementencomplex dat in de gebiedenkaart geen aparte aanwijzing heeft, maar ook onder bedrijventerrein valt. Op 14 juni 2016 is geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Welstandsnota 2012.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

De realisatie van de garageboxen is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wro. Echter, er is geen sprake van verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4. Bro en derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.1.2. Planschade

Voor het plan dient afgeweken te worden van de regels van het vigerend bestemmingsplan. Dit kan hogere kosten voor de gemeente met zich meebrengen. Om dit te voorkomen is met de aanvrager van het verzoek is een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de

Wabo. Tijdens deze procedure moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd voor zienswijzen van eenieder en moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project wordt door de resultaten uit de wettelijke procedure voldoende gewaarborgd.