

MEMO

Van : Leo Snel
Project : Park Hoog Lede Vlaardingen
Opdrachtgever : AM

Datum : 30 november 2016
Aan : Eef Zwanenburg
CC : Marthijn Moerkerk

Betreft : Ruimtelijke onderbouwing WABO 6 woningen



Onderbouwing goede ruimtelijk ordening

Inleiding

Door een klein verschil tussen tekeningen voor de bouw van een viertal twee onder één kap woningen in Park Hoog Leede zijn deze woningen 1.20m verder van de voorste perceelgrens af gebouwd dan beoogd en vastgelegd in het geldende bestemmingsplan (zie figuur hieronder). Aangezien het bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt om deze afwijking “binneplans” te repareren, wordt een nieuwe vergunning voor de betreffende woningen, inclusief twee nog te bouwen woningen ten zuiden van deze 4 woningen aangevraagd.



Afwijking ten opzichte van geldend bestemmingplan

Het betreft een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunning (WABO) waarbij de afwijking van het bestemmingsplan wordt meegenomen en in dat kader beoordeeld. Bij een dergelijk vergunning behoort naast de gebruikelijke bouwtekeningen en (bouwkundige) onderzoeken een notitie waarin beoordeeld wordt of de afwijking van het bestemmingsplan niet indruist tegen de goede ruimtelijk ordening. Onderstaand is die beoordeling uitgeschreven.

Goede ruimtelijke ordening

Bij een beoordeling van goede ruimtelijke ordening moet in principe naar alle gebruikelijke RO aspecten (stedenbouw, verkeer, parkeren, flora en fauna, watertoets, geluid enz.) worden gekeken. Afhankelijk van het plan en de afwijking van het bestemmingsplan kunnen diverse aspecten meer of minder belangrijk/relevant zijn. In dit geval is sprake van een afwijkende plaatsing van het hoofdgebouw van woningen op een al voor wonen bestemd perceel. Voor de verschillende RO aspecten betekent dit het volgende:

Verkeer, parkeren en ruimtelijk beeld

Omdat de woningen iets verder van de straat komen te staan is er geen effect op gebruik van het omringende openbaar gebied, noch op het parkeren op eigen terrein. Stedenbouwkundig bezien is het verschil in beeld beperkt en ontstaat er net meer ruimte voor groene voortuinen die belangrijk zijn voor het beeld van de wijk. De totale maat van de achtertuinen is ook voldoende om daar het verschil van 1.20m op te kunnen vangen. Doordat de direct naastgelegen, nog niet gebouwde tweekapper, nu ook wordt meegenomen in de vergunning, blijft ook de gewenste eenduidige rooilijn in stand.

Wegverkeerslawaaï

Doordat de woningen verder of op gelijke afstand van aangrenzende wegen worden gebouwd is er geen negatief effect op de geluidbelasting. Dit geldt ook voor de geluidbelasting van de Rijksweg, die haaks op de gevellijn staat. Daarom is afgezien van nieuw akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï.

Overige aspecten

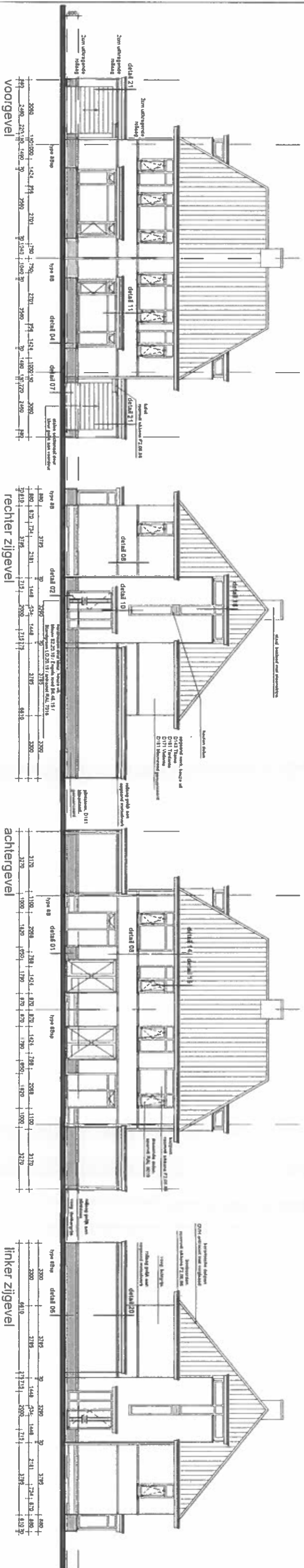
Aangezien soort en aantal woningen niet wijzigt en ook gebruik van gronden niet anders wordt is er geen relevant verschil voor de (gebruikelijke) andere RO aspecten; beleidskader diverse overheden (inclusief Ladder van duurzame verstedelijking), volkshuisvestelijk programma, woningbouwafspraken, bodemkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, watertoets, flora en fauna en archeologie. Wat hierover beschreven staat in het geldende bestemmingsplan is onverkort van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid

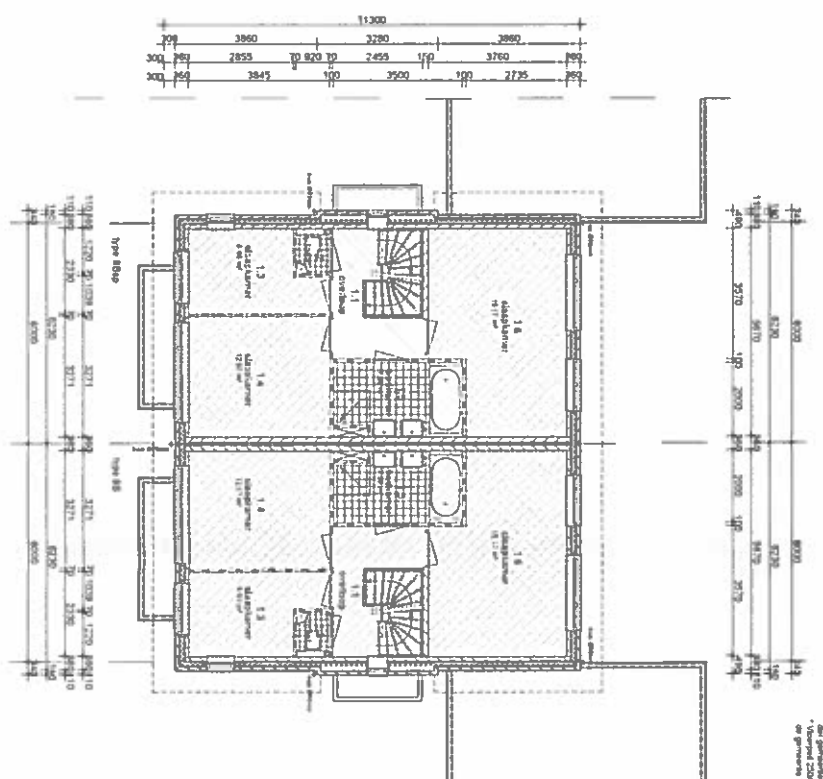
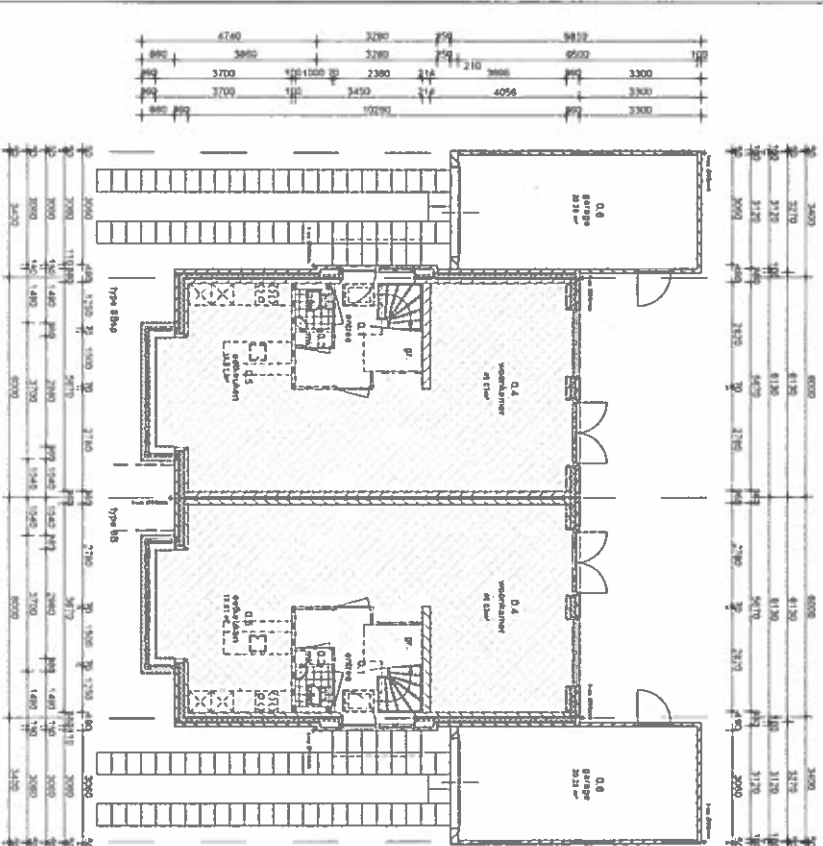
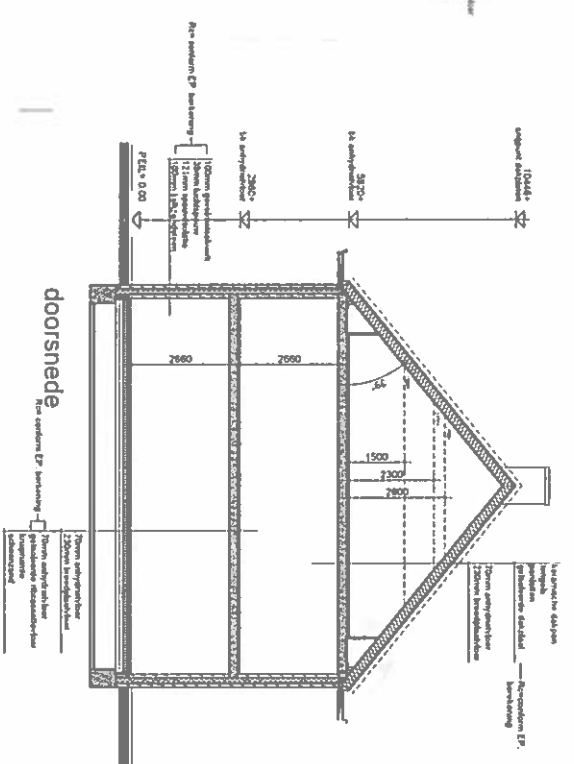
Bij de voorbereiding op een omgevingsvergunning dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het besluit. Voor de kosten van de projectontwikkeling is met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

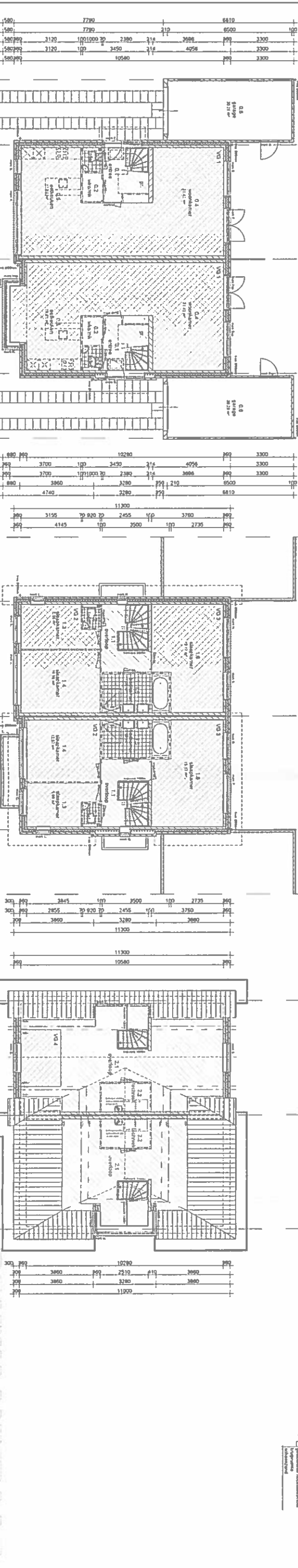
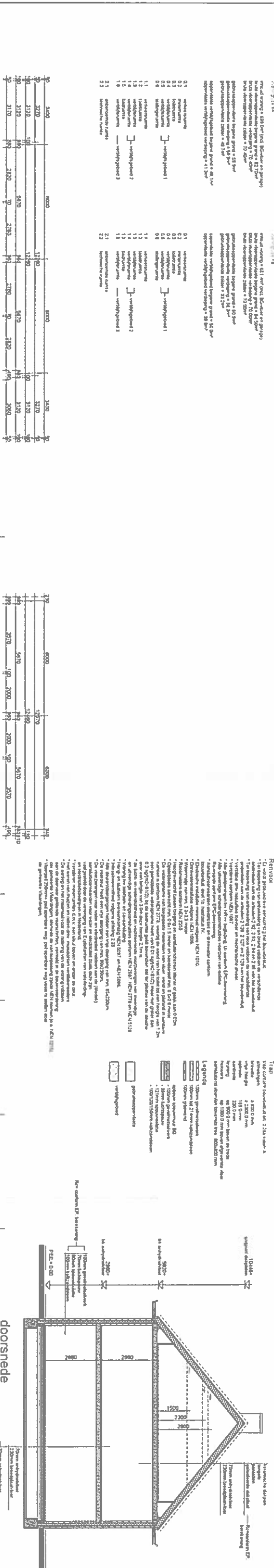
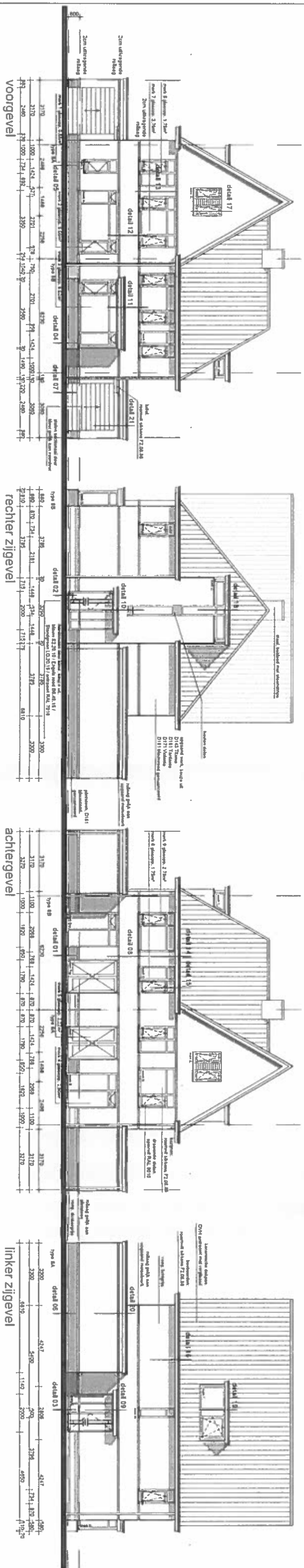
Conclusie

De afwijkende positie van de al in aanbouw zijnde woningen en de twee beoogde woningen ten zuiden daarvan heeft maar heel beperkt effect op de omgeving. Alle (relevante) aspecten bezien is sprake van goede ruimtelijke ordening.



- | | | |
|-----|-----------------|-----------|
| 0.1 | unlabeled units | |
| 0.2 | problem units | |
| 0.3 | labeling units | |
| 0.4 | unlabeled units | problem 1 |
| 0.5 | unlabeled units | |
| 0.6 | unlabeled units | |
| 1.1 | unlabeled units | |
| 1.2 | labeling units | |
| 1.3 | unlabeled units | problem 2 |
| 1.4 | unlabeled units | |
| 1.5 | unlabeled units | |
| 1.6 | unlabeled units | problem 3 |
| 2.1 | unlabeled units | |
| 2.2 | unlabeled units | |

[illegible]



vanEgmondTotaalArchitectuur

Hoog Lede le Vaardingen
voor Park Hoog Lede BV
twee-onder-een-kapwoning 11.0m - Type 8

schied 1.100
datum oktober 2010
ontwerper 60455
getekend mm

gemaakt 09.03.2011
17.04.2015
1
06045-8-401