

Ruimtelijke Onderbouwing

Locatie: Zuidbuurt 9 te Maassluis

Uitbreiding van de bestaande woning



Opdrachtgever: Fam. Stigter

Datum: 14 december 2010

I.D. STUDIO – Bureau voor vormgeving en bouwkunde

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Beknopte projectomschrijving en doelstelling	5
1.2. Huidige situatie	5
2. Beleidskader	8
2.1. Gemeentelijk beleid	8
3. Stedenbouwkundige aspecten	13
3.1. Ruimtelijke structuur	13
3.2. Bouwplan	14
3.3. Verkeer	15
3.4. Parkeren	15
3.5. Openbaar vervoer	15
4. Milieuaspecten	15
4.1. Geluidshinder	15
4.2. Luchtkwaliteit	15
4.3. Externe veiligheid	15
4.4. Bodem	15
4.5. Waterhuishouding	16
4.6. Ecologie	16
5. Overige aspecten	16
5.1. Archeologie en cultuurhistorie	16
5.2. Kabels en leidingen	17
5.3. Welstand	17
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.1. Economische uitvoerbaarheid	17
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7. Afwegingen en conclusie	18
7.1. Conclusie	18

Figuur 1 Projectlocatie Zuidbuurt 9, Maassluis



Figuur 2 - Projectlocatie Zuidbuurt 9, huidige woning(en)



1. Inleiding

1.1. Beknopte projectomschrijving en doelstelling

Het bouwplan betreft de uitbreiding van een bestaande woning, ter plaatse van Zuidbuurt 9, gemeente Maassluis, kadaster gemeente Maassluis, sectie K, nr. 73 en 201.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing (=RO) is opgesteld in het kader van een aanvraag voor het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee de initiatiefnemer tegemoet komt aan een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

De bouwlocatie heeft in het nieuwe "bestemmingsplan Aalkeetpolder" de bestemming "Woondoeleinden (Ww)". De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming "Woondoeleinden" zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het "bestemmingsplan Aalkeetpolder", met uitzondering van Artikel 11 Woondoeleinden (W),

- lid 4 onder f : de diepte van een aan- of uitbouw mag, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, ten hoogste 3 meter bedragen;
- lid 4 onder g : de aan- of uitbouw dient te worden gebouwd binnen de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;
- lid 4 onder h : de bouwhoogte van de aan- of uitbouw mag ten hoogste 4 meter bedragen.

De aanbouw heeft een diepte van 5,68 meter, is 3,38 meter te breed en 5,8 meter hoog.

1.2. Huidige situatie

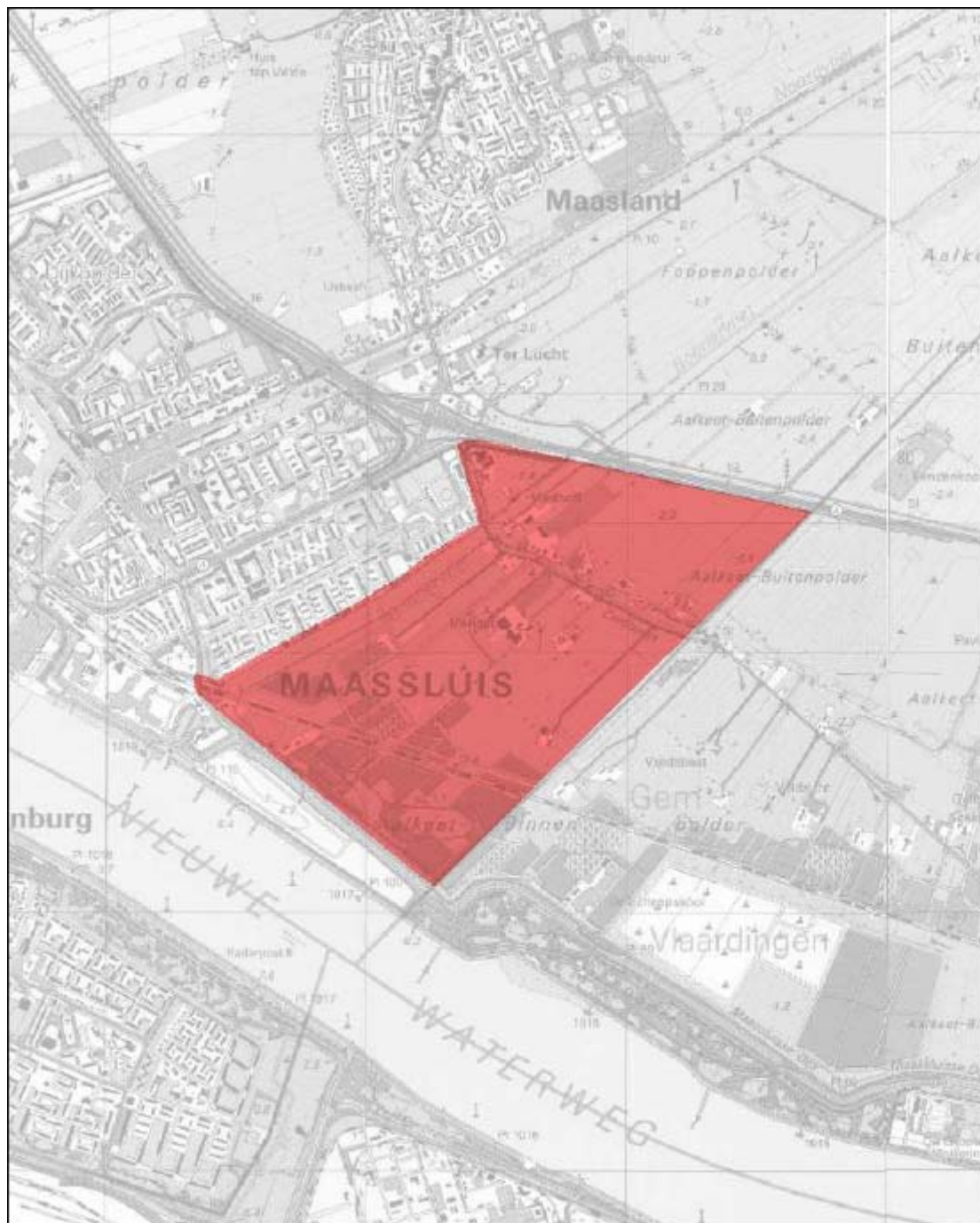
Op de locatie Zuidbuurt 9 staat een kleine woning (295 m³). Met de woning Zuidbuurt 7 vormt het één bouwmassa. Aan de achterzijde is een serre gebouwd welke gesloopt wordt.

De welstandscommissie van de gemeente Maassluis heeft de bouwplannen voor de uitbreiding van de woning goedgekeurd op 21 september 2010.

Voor de uitbreiding is bij het Hoogheemraadschap van Delfland een keurvergunning aangevraagd. Het beleid met betrekking tot het verlenen van deze vergunning op grond van de Keur Delfland 2008 berust op het Waterbeheersplan Delfland 2006-2009.

Daarnaast is het beleid verwoord in de notitie Kaden en waterkeringvreemde elementen van 9 februari 1999 en de Beleidsregel Veendijken van januari 2008

Figuur 3 – Begrenzing plangebied “bestemmingsplan Aalkeetpolder”



Figuur 2
Begrenzing plangebied



I.D. STUDIO MAASSLUIS - ruimtelijke onderbouwing uitbreiding woning Zuidbuurt 9 te Maassluis



2. Beleidskader

2.1. Gemeentelijk beleid

Nota Bouwen en Vernieuwen in Maassluis (2005)

Op 25 januari 2005 is de gemeentelijke Nota Bouwen en Vernieuwen door de gemeenteraad vastgesteld. Het woonbeleid van de gemeente Maassluis is gericht op woningbouw, kwaliteit en kernvoorraad. Het gemeentelijk (woon)beleid is tevens gericht op woningverbetering en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, (vervangende) nieuwbouw, uitbreidingsnieuwbouw en zorgvuldig ruimtegebruik.

Structuurvisie Maassluis 2000+

Op 16 september 1997 is de gemeentelijke Structuurvisie Maassluis 2000+ vastgesteld. In deze structuurvisie is op grond van bestaande nota's en onderzoeken een samenhangend beeld geschetst van de ruimtelijke en functionele structuur van Maassluis.

Hiertoe zijn de verbanden tussen verschillende beleidsvelden weergegeven, keuzes gemaakt en de invloed van die keuzes op de andere beleidsvelden inzichtelijk gemaakt.

De structuurvisie vormt het ruimtelijk beleidskader voor Maassluis op de lange en middellange termijn en vormt de basis voor de actualisering van bestemmingsplannen.

In algemene zin is het beleid voor de omgeving van Maassluis gericht op het bevorderen van het groenrecreatieve karakter van de omgeving. Voor de kern Maassluis zelf wordt gestreefd naar handhaving van het inwonertal en het voorzieningenniveau, het bevorderen van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en de compacte stadsgedachte.

Bij de ruimtebehoefte die hiermee gepaard gaat, dient aandacht te worden besteed aan het ruimtelijk beeld van Maassluis door:

- het ruimtelijk karakter van Maassluis en de relatie met de omgeving te versterken door gebruik te maken van de uitstraling van de karakterbepalende elementen en het omringende landschap;
- het verbijzonderen van knooppunten van structuurelementen door het toevoegen van bijzondere bebouwing of het creëren van bijzondere openbare ruimte op deze knooppunten;
- hoogbouw te beperken tot die plaatsen waar dit om stedenbouwkundige redenen gewenst is;
- bouwen in de binnenstad in te passen in het historische karakter;
- geen uitbreiding van bebouwing aan de uiterste noordwest- en zuidoosthoek van Maassluis;
- nieuw woongebied aan de Waterweg en op termijn in de Dijkpolder;
- inrichting en architectuur van hoogwaardige kwaliteit.

Vanuit de structuurvisie wordt aangegeven dat de groene zones aan de oostzijde de stad als het ware omarmen en daardoor onderstrepen dat sprake is van een zelfstandige stad.

Het open, groene karakter moet daarom behouden blijven. Het uit deze structuurvisie voortvloeiende beleid voor de Aalkeetpolder is met name gericht op het behoud van de huidige openheid van het gebied.

Groenstructuurplan

Maassluis is een compacte stad aan het water, gelegen in een groen buitengebied. Dit buitengebied heeft ecologische, recreatieve en landschappelijke waarden. Door de verstedelijking van Maassluis is het buitengebied een waardevolle aanvulling op de beperkte landschappelijke, recreatieve en ecologische waarde van het groen in de directe woonomgeving. Het plangebied heeft de hoofdfunctie natuur, landschap en recreatie.

In 2001 is een herziening van het groenstructuurplan opgesteld "Groenvisie en actieplannen Maassluis". De hoofddoelstelling van dit plan dat zich echter uitsluitend richt op het stedelijk gebied, is behoud en versterking van belangrijke groenelementen op stedelijk- en wijkniveau, oftewel het groene raamwerk.

Regionale woningkwaliteit

In 2003 is het rapport regionale woningkwaliteit opgesteld voor de gemeenten in de stadsregio Rotterdam. Het rapport bevat onder andere minimale gebruiksoppervlaktematoren en een geïntegreerd pakket technische maatregelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen basiskwaliteit en pluspakketten. De basiskwaliteit is een minimumkwaliteitsniveau dat voor alle woningen gerealiseerd zal worden. Daarnaast zijn er enkele pluspakketten. Deze maatregelen kunnen gekozen worden, maar zijn niet verplicht.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis heeft de in dit rapport beschreven aanpak vastgesteld. Hiermee wordt deelgenomen aan een overkoepelend kwaliteitsbeleid binnen de hele regio.

De basiskwaliteit is niet-vrijblijvend en geldt in ieder geval voor alle seriematig nieuw te bouwen woningen waarbij de gemeente betrokken is bij de gronduitgifte. Het college heeft tevens besloten om in te zetten op de pluspakketten Veiligheid, Woonkeur en Duurzaam & gezond.

Integrale Economische Beleidsnota Maassluis 2015 (2006)

In deze economische beleidsnota is toerisme en recreatie benoemd als een van de beleidsthema's ter bevordering van de economie in Maassluis. Met toerisme en recreatie wil Maassluis zich onderscheiden en de aantrekkelijkheid als woon-, werk en winkelplaats verbeteren. Het plangebied kan hier een rol in vervullen.

Maassluis heeft op het punt van dagrecreatie een beperkt aanbod voor toeristen. De voorzieningen hebben vooral een functie voor de eigen bevolking. De aanwezige functies zijn dan ook geen specifieke trekkers voor toeristen. Ook biedt Maassluis weinig voor kinderen. Maassluis is wel een goede uitvalsbasis voor fiets- en wandeltochten in de omgeving. Het plangebied dat deel uitmaakt van Recreatiegebied Midden-Delfland wordt gezien als een van de aantrekkelijke recreatiegebieden in de omgeving.

Nota welstandsbeleid Maassluis 2004

Het gebied is in hoofdzaak een recreatiegebied met een drietal bouwwerken dat is aangemerkt als rijksmonument. Het gebied is vanuit het oogpunt van recreatie een belangrijk natuurgebied dat als zodanig van grote waarde is voor Maassluis en

Vlaardingen. Gezien de bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied, dienen nieuwbouwplannen te worden getoetst op welstandsniveau 1. Nieuwe ingrepen worden extra zorgvuldig beoordeeld.

Daarbij is het uitgangspunt een terughoudende vormgeving en passend materiaalgebruik.

Bestemmingsplan "Aalkeetpolder I"

De projectlocatie Zuidbuurt 9 is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Aalkeetpolder" (goedgekeurd op 20 april 2010) en heeft de bestemming "Woondoeleinden" (W) binnen "bestemmingsplan Aalkeetpolder".

De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming "Woondoeleinden" zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het "bestemmingsplan Aalkeetpolder", met uitzondering van Artikel 11 Woondoeleinden (W),

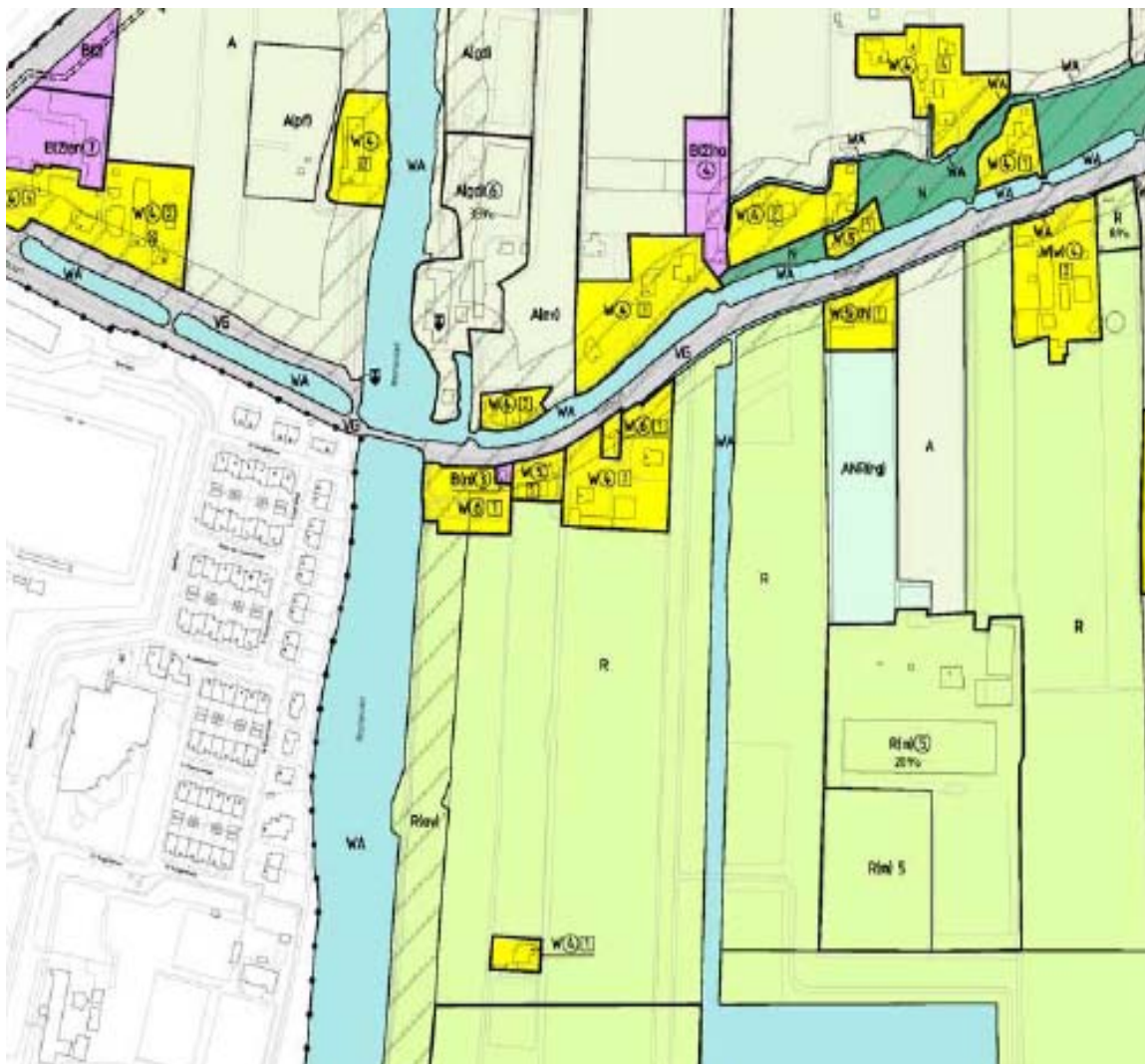
- lid 4 onder f : de diepte van een aan- of uitbouw mag, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, ten hoogste 3 meter bedragen;
- lid 4 onder g : de aan- of uitbouw dient te worden gebouwd binnen de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;
- lid 4 onder h : de bouwhoogte van de aan- of uitbouw mag ten hoogste 4 meter bedragen.

De aanbouw heeft een diepte van 5,68 meter, is 3,38 meter breed en 5,8 meter hoog.

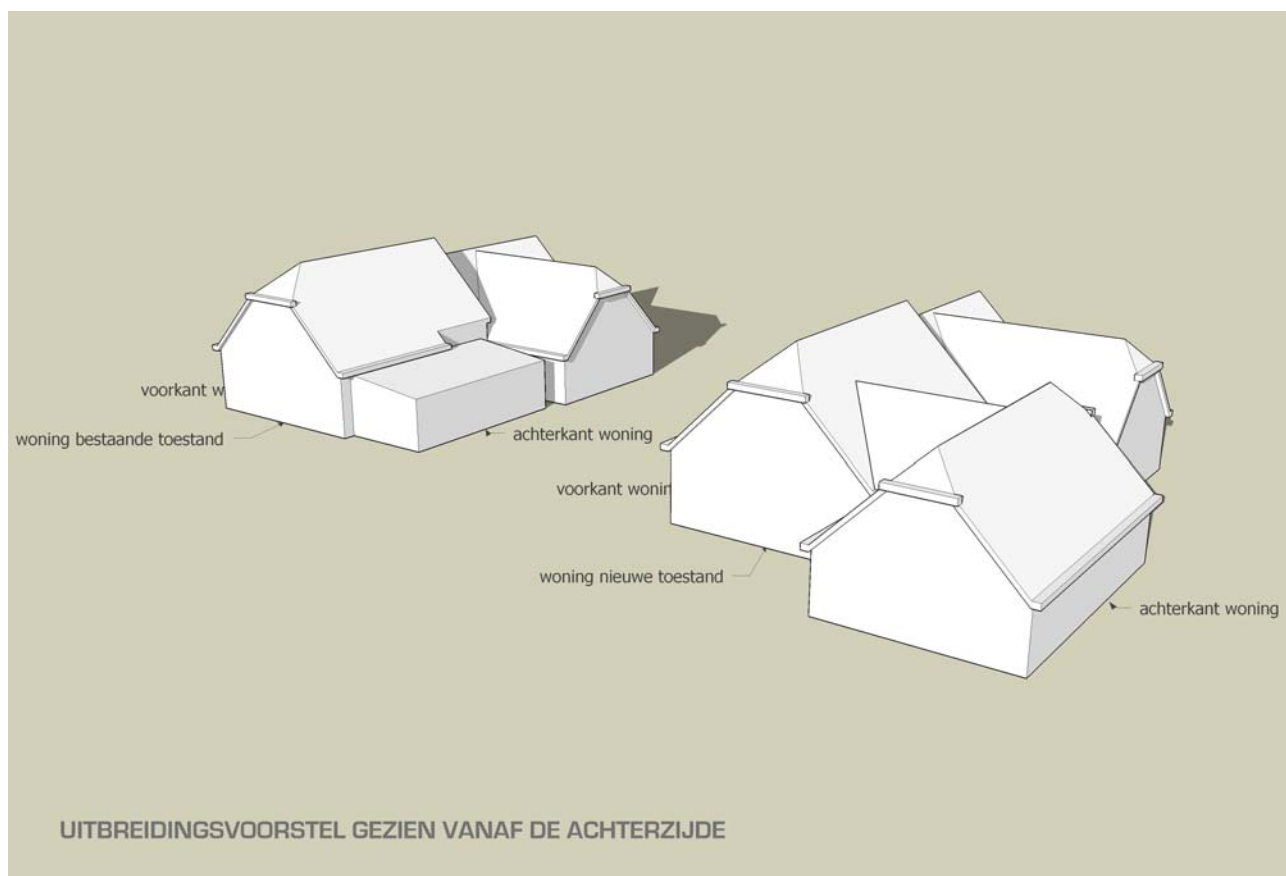
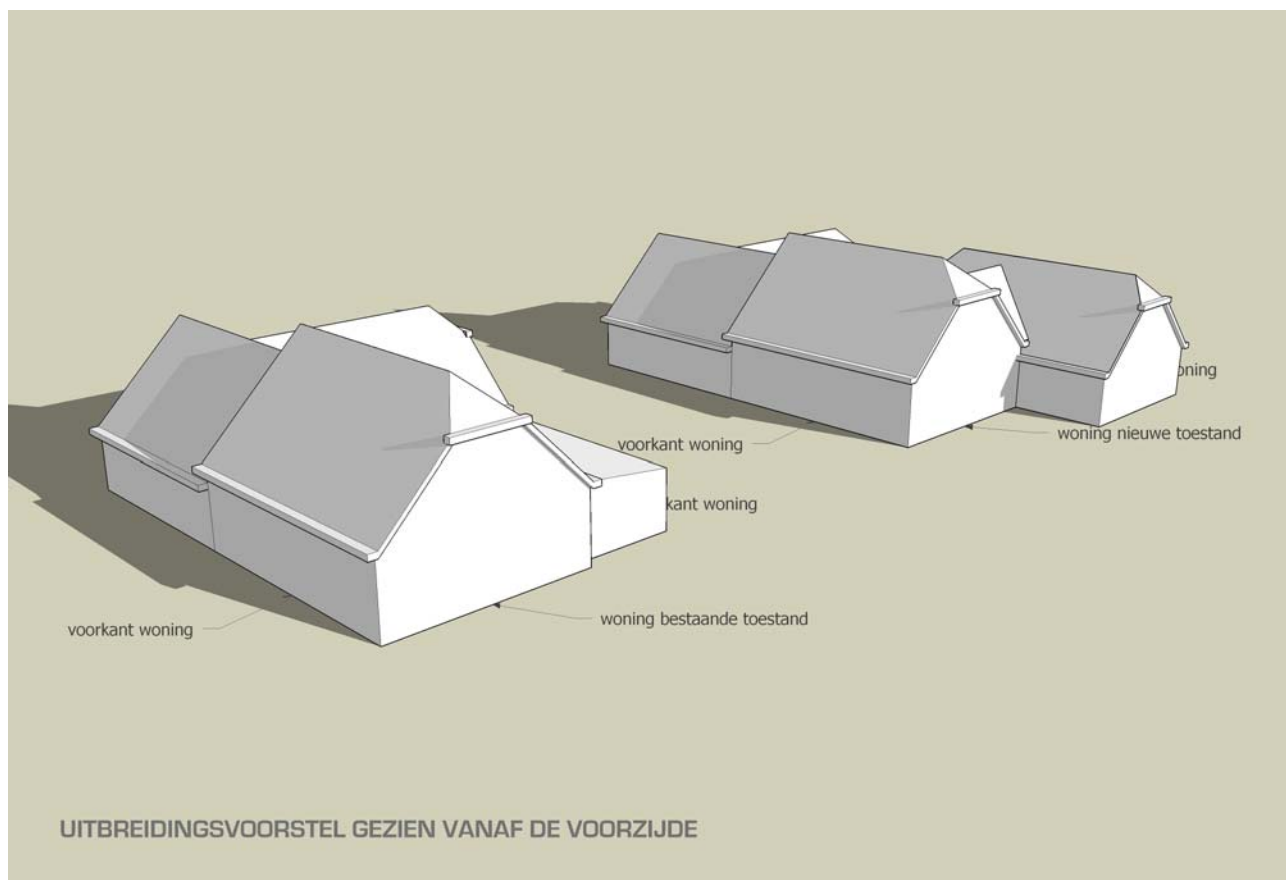
Conclusie

Het bestaande beleid bij het rijk, de provincie en de gemeente is erop gericht de niet stedelijke gebieden in de dichtbevolkte zuidvleugel van de Randstad zoveel mogelijk open te houden. Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan worden geen ingrijpende veranderingen voorgesteld. Het groene en recreatieve beleid voor dit plangebied stemt derhalve overeen met de huidige situatie, zoals dit in het nieuwe bestemmingsplan Aalkeetpolder wordt vastgelegd.

Figuur 5 – Uitsnede overzichtskaart “bestemmingsplan Aalkeetpolder” ter plaatse van projectlocatie Zuidbuurt 9, Maassluis



Figuur 6 – Massastudie uitbreiding woning Zuidbuurt 9, Maassluis



3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1. Ruimtelijke structuur

Het nieuwe “bestemmingsplangebied Aalkeetpolder” omvat het buitengebied van de gemeente Maassluis met daarin het bebouwingslint Zuidbuurt/Kortebuurt. In het plangebied bevinden zich zowel agrarische gronden met bijbehorende agrarische bebouwing als niet-agrarische functies zoals woonbebouwing, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen en een spoorlijn.

Het plangebied bestaat voor een deel uit agrarisch gebied en voor een deel uit extensief recreatiegebied buiten de bebouwde kom. Daarnaast hoort een klein deel in het westen van het plangebied tot de bebouwde kom van Maassluis (Kortebuurt). Een belangrijke kwaliteit van de polder is het grote contrast met het stedelijke gebied van Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen. Deze open polder scheidt Maassluis van deze stedenband. Maassluis is daardoor de eerste kern die aan de westzijde los ligt van het aaneengesloten stedelijk gebied.

De ruimtelijke basisstructuur in het plangebied wordt gevormd door het open slagenlandschap van de vroegere Aalkeetpolder. Belangrijke elementen hierin zijn de noord-zuidlopende watergangen in combinatie met het oost-westrichting georiënteerde bebouwingslint van de Zuidbuurt/Kortebuurt. Het belangrijkste uitgangspunt is het behoud en de versterking van deze open polderstructuur en het oude bebouwingslint op de kreekruig van de Zuidbuurt/Kortebuurt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gronden die zijn opgenomen in de Reconstructiewet De Kortebuurt behoort tot de bebouwde kom van Maassluis en is een overgangszone naar het buitengebied en kent geen harde rand. De Boonervliet en het bebouwingslint van de Zuidbuurt/Kortebuurt zijn aangeduid als historisch-landschappelijke lijnen van hoge waarde. De Zuidbuurt is tevens aangeduid als nederzetting van zeer hoge waarde. De relatie met het omliggende landschap wordt als van zeer hoge waarde aangeduid vanwege de nog intact zijnde verkaveling, de openheid en de aanwezigheid van duidelijke kreekruigen in het veenlandschap. In het lint van de Zuidbuurt/Kortebuurt zijn burgerwoningen gebouwd. Deze woningen zijn nagenoeg allemaal vrijstaand gebouwd. Hierdoor bestaan vanaf de Zuidbuurt/Kortebuurt doorzichten in het agrarisch gebied. Deze doorzichten dienen behouden te blijven. Verdere verdichting met woningen is ongewenst, met uitzondering van toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Ten behoeve van het waarborgen van de openheid en de doorzichten in het landelijke gebied, worden in ieder geval geen nieuwe grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing en kassen meer toegelaten.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, kan de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kassen, gecompenseerd worden door een bescheiden hoeveelheid nieuwe woningen.

Door toepassing van deze provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling kan deze ruimtelijke kwaliteitsslag worden gestart.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gronden die zijn opgenomen in de Reconstructiewet Midden Delfland 1977. In het deelplan Lickebaert is vanaf de jaren '80 de reconstructie verder uitgewerkt. In navolging van dit reconstructieplan is in september 2005 de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 opgesteld.

3.2. Bouwplan

Het onderhavige bouwplan betreft de uitbreiding van een geschakelde woning.

In het "bestemmingsplan Aalkeetpolder" is ter plaatse van de bouwlocatie, waarop het ontwerp gepland zijn, de bestemming "Wonen (W)" opgenomen.

De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming "Woondoeleinden" zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het nieuwe "bestemmingsplan Aalkeetpolder", met uitzondering van Artikel 11 Woondoeleinden (W),

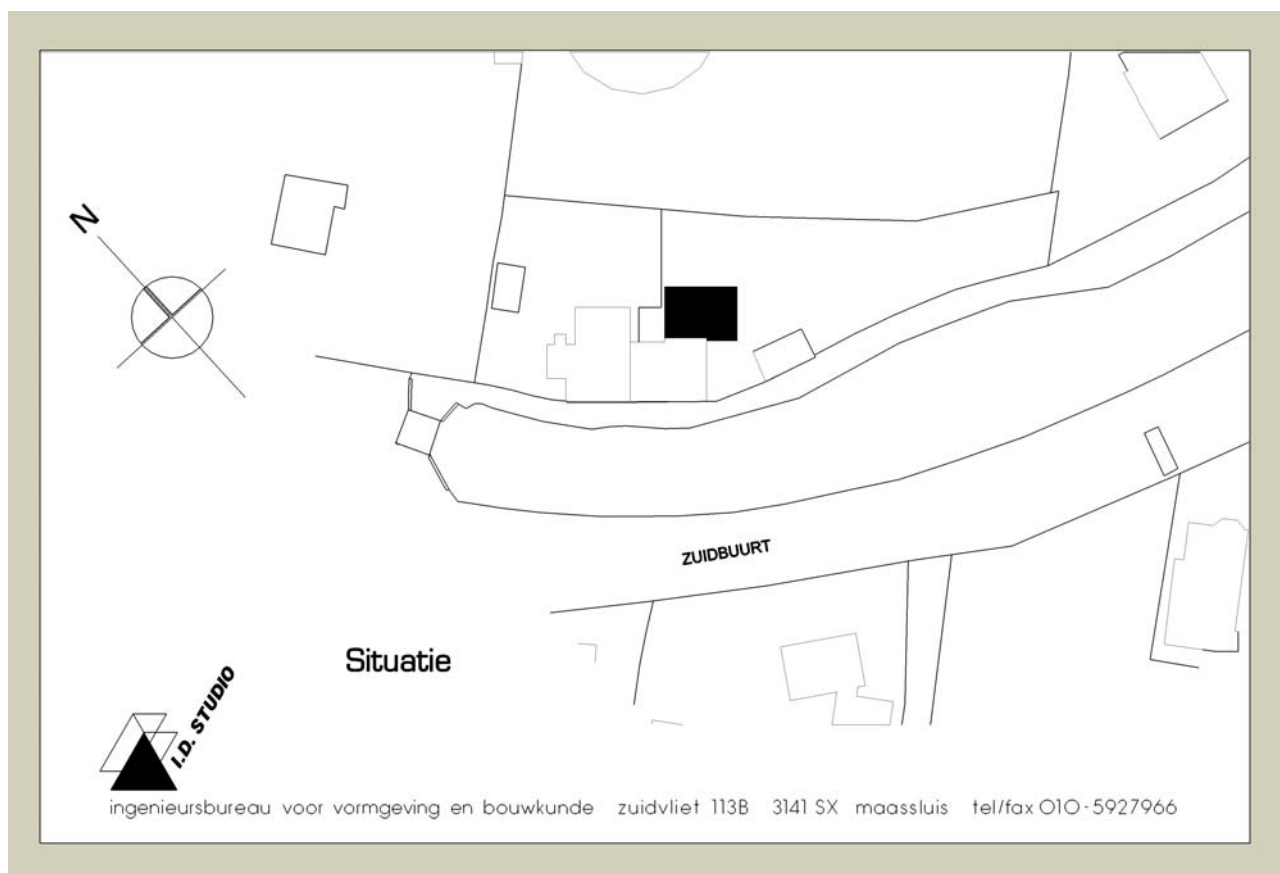
- lid 4 onder f : de diepte van een aan- of uitbouw mag, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, ten hoogste 3 meter bedragen;
- lid 4 onder g : de aan- of uitbouw dient te worden gebouwd binnen de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;
- lid 4 onder h : de bouwhoogte van de aan- of uitbouw mag ten hoogste 4 meter bedragen.

De aanbouw heeft een diepte van 5,68 meter, is 3,38 meter te breed en 5,8 meter hoog.

De nieuw te bouwen aanbouw zal zowel in goot- als in nokhoogte ondergeschikt zijn aan die van het hoofdgebouw.

De bouwtekeningen en alle relevante documenten zijn reeds in het bezit van de gemeente Maassluis en maken deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Figuur 7 - Situatie bouwplan



3.3. Verkeer

De uitbreiding van de woning zal ten opzichte van de bestaande situatie geen extra verkeersbewegingen opleveren.

Voor de ontsluiting van het bouwplan zal geheel gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande infrastructurele voorzieningen.

3.4. Parkeren

Er verandert niets aan de huidige parkeervoorziening, aangezien het bouwplan voorziet in een uitbouw van de bestaande woning. Momenteel dient er geparkeerd te worden langs de openbare weg, omdat het eigen terrein niet per auto over de bestaande brug te bereiken is. Ook hieraan verandert niets in de nieuwe situatie.

3.5. Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer ligt de projectlocatie op een afstand van ca. 900 meter van het dichtstbijzijnde busstation-viaduct te Maasland.

4. Milieuaspecten

4.1. Geluidshinder

In het kader van de Wet geluidshinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidshinder gedezoneerd.

De woning is gelegen aan de Zuidbuurt. Op de Zuidbuurt en Kortebuurt geldt een 30 km/h-regime. 30 km/h-wegen hebben volgens de Wet geluidshinder geen geluidszone waarbinnen toetsing aan de Wet geluidshinder dient plaats te vinden.

4.2. Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan art. 5.2 van de Wet Milieubeheer.

In de Regeling NIBM (algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen) echter, is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.3. Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

De locatie van de geplande ontwikkeling bevindt zich niet in een risicocontour of invloedsgebied van een inrichting of transportroute van gevaarlijke stoffen.

4.4. Bodem

Het bouwplan betreft de uitbreiding van een bestaande woning. Het grondverzet als gevolg van de bouwactiviteiten zal derhalve zeer gering tot nihil zijn.

4.5. Waterhuishouding

Zoals beschreven in hoofdstuk 7.9. van het nieuwe “bestemmingsplan Aalkeetpolder” wordt het waterkwaliteitsbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Tevens is zij de beheerder van alle waterkeringen in het beheersgebied.

4.6. Ecologie

In hoofdstuk 7.12. van het nieuwe “bestemmingsplan Aalkeetpolder” staat dat het plangebied geen onderdeel vormt van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. Ook in de directe omgeving zijn geen speciale beschermingszones aanwezig. De conclusie is dat de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5. Overige aspecten

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de aanwezige waarden op het gebied van historische geografie, archeologie en bebouwing is Midden-Delfland aangewezen als zogenaamd Belvédèregebied. Cultuurhistorische waarden dienen hier mede richtinggevend te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De betreffende waarden worden hieronder beschreven.

Historische geografie

Te beschermen waarden zijn op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (provincie Zuid-Holland, 2003) terug te vinden. Zo zijn de Boonervliet en het bebouwingslint van de Zuidbuurt aangeduid als historisch-landschappelijke lijnen van hoge waarde. De Zuidbuurt is tevens aangeduid als nederzetting van zeer hoge waarde.

De relatie met het omliggende landschap wordt als van zeer hoge waarde aangeduid vanwege de nog intact zijnde verkaveling, de openheid en de aanwezigheid van duidelijke kreekruigen in het veenlandschap.

De Vlaardingsdijk wordt aangemerkt als historisch-landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. De buiten het plangebied gelegen Nieuwe Waterweg is aangeduid als historisch-landschappelijk vlak van hoge waarde.

Aan de verspreide bebouwing ten noorden van de spoorlijn en de relatie met het landschap wordt eveneens een zeer hoge waarde toegekend. Hoewel deze bebouwing niet aan een weg is gekoppeld, is de bebouwing wel gekoppeld aan een kreekrug die reeds in de Romeinse tijd bewoond was.

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta tot stand gekomen dat in 1998 door Nederland is geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het Verdrag van Valetta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (provincie Zuid-

Holland, 2003) en de Archeologische Verwachtingskaart Maassluis (VLAK, 2003) laat zien dat het plangebied rijk is aan archeologische sporen en verwachtingen. De verwachtingswaarden zijn gebaseerd op de geologische ondergrond van het plangebied en de bekende bewoningspatronen in een ruimere omgeving dat als referentiegebied is gebruikt. Daarnaast is geconstateerd dat er archeologische vindplaatsen voorkomen die met een wisselende mate van precisie in het plangebied kunnen worden gelokaliseerd en die uit een oogpunt van archeologie van belang zijn. Concrete vindplaatsen betreffen:

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde

37D-007: sporen van bewoning uit Romeinse tijd en late middeleeuwen

37D-009: huisterp uit late middeleeuwen

37D-010: huisterp uit late middeleeuwen en nieuwe tijd

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde

37D-058: sporen van bewoning uit Romeinse tijd

37D-060: sporen van bewoning uit Romeinse tijd

Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de gronden de medebestemming archeologisch waardevol gebied gelegd.

Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang van het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen.

5.2. Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal overleg plaatsvinden met de beheerders van de aanwezige kabels en leidingen.

5.3. Welstand

De ingediende bouw aanvraag is reeds op 21 september 2010 officieel goedgekeurd door de welstandscommissie van de gemeente Maassluis.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op rekening van een private partij gerealiseerd en heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Maassluis.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het betreffende bouwplan dient volgens de gemeentelijke inspraakverordening de wettelijk vastgelegde periode ter inzage te liggen. Tijdens deze periode kunnen eventuele bezwaren worden ingediend.

7. Afwegingen en conclusie

7.1. Conclusie

De beoogde ontwikkeling voor de uitbreiding van de woning aan de Zuidbuurt 9 te Maassluis past binnen het vastgestelde beleid.

Wat betreft verkeer, parkeren, en water worden er geen problemen verwacht. Ook de overige in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde aspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van het project.