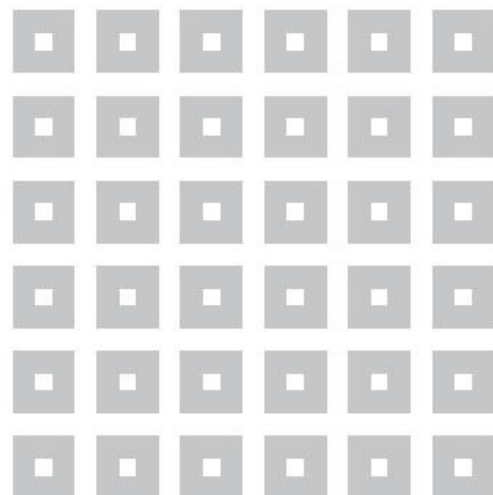
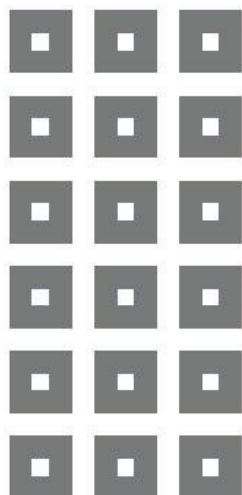




Gemeente Cromstrijen



**Ruimtelijke onderbouwing
“De Havenmeester Torensteepolder, Numansdorp”**



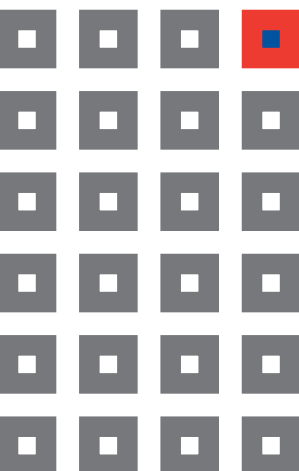
Vastgesteld

29 augustus 2017

Gemeente Cromstrijen

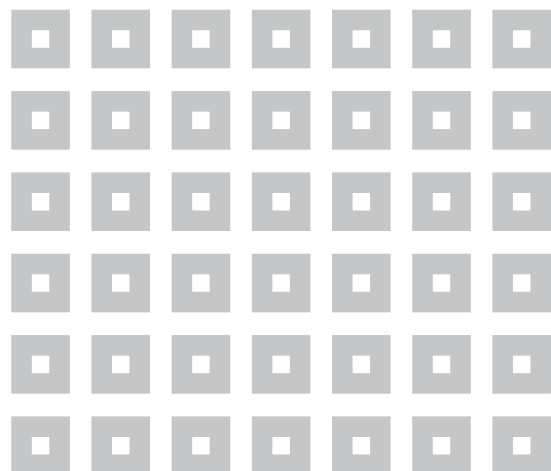
Ruimtelijke onderbouwing “De Havenmeester Torensteepolder, Numansdorp”

Vastgesteld



Inhoud:

- Ruimtelijke onderbouwing
- Geometrische plaatsbepaling



werknummer: 617.129.80
datum: 29 augustus 2017
bestand: J:\617\129\80\3 Projectresultaat\vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
concept-ontwerp	22 mei 2017
Ontwerp	
<i>Terinzagelegging</i>	
Definitief	29 augustus 2017

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel van het plan	2
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ligging en begrenzing projectgebied	6
2.3	Bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke Ordening	8
Hoofdstuk 4	Mobiliteit	9
Hoofdstuk 5	Natuur en landschap	10
Hoofdstuk 6	Water	11
Hoofdstuk 7	Archeologie en cultuurhistorie	12
7.1	Archeologie	12
7.2	Cultuurhistorie	12
Hoofdstuk 8	Milieu	13
8.1	Algemeen	13
8.2	M.e.r.-beoordeling	13
8.3	Bodemkwaliteit	13
8.4	Akoestische aspecten	13
8.5	Luchtkwaliteit	14
8.6	Bedrijven en milieuzonering	15
8.7	Externe veiligheid	15
8.8	Overige belemmeringen	15
Hoofdstuk 9	Uitvoerbaarheid	16
9.1	Economische uitvoerbaarheid	16
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 10	Procedure	17
Hoofdstuk 11	Geometrische plaatsbepaling	26

Bijlage 1: Geometrische plaatsbepaling

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

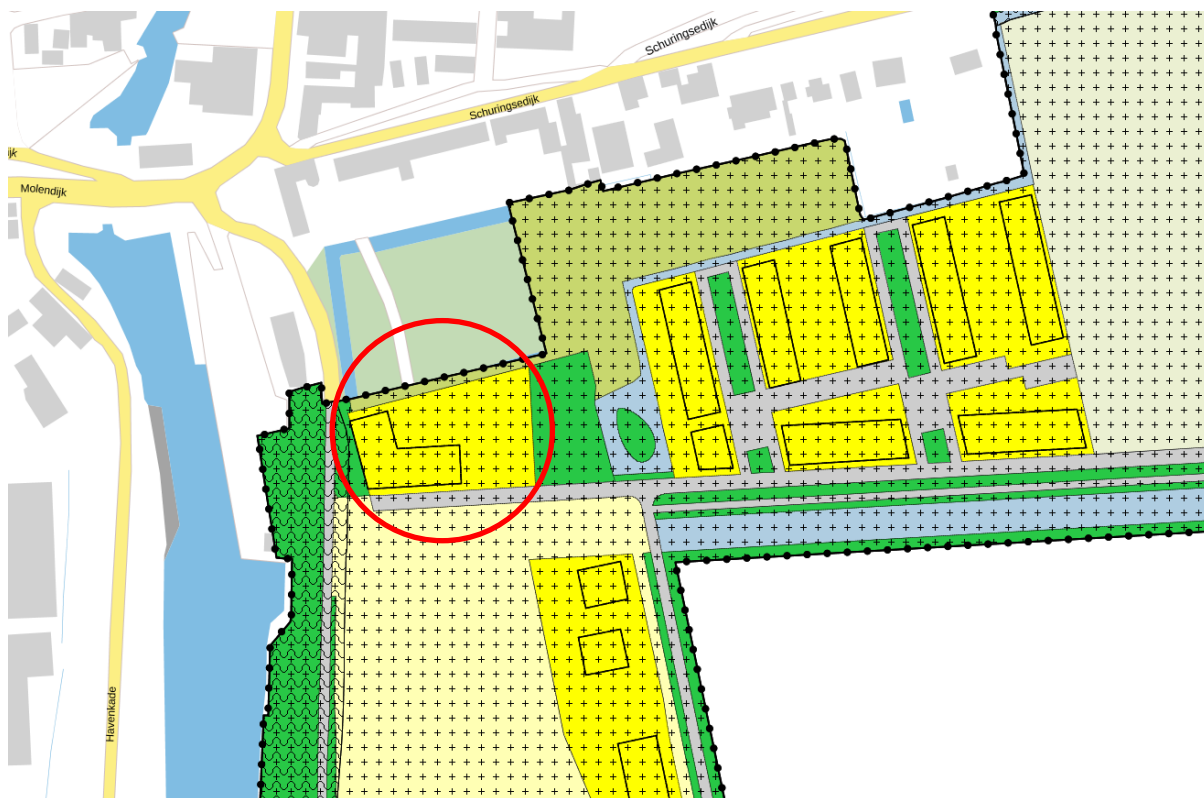
In 2007 is een Masterplan opgesteld voor Numansdorp-Zuid (KuiperCompagnons 2007). Dit Masterplan 'Numansdorp aan het Hollandsch Diep' vormt de leidraad voor de toekomstige (gefaseerde) uitbreiding van Numansdorp richting het Hollandsch Diep, met verblijfsrecreatie en permanente woningbouw op eilanden in de Molenpolder, een dorpse woonuitbreiding rondom de insteekhaven en in de westzijde van de Torensteepolder en de ontwikkeling van een landgoederenzone ten oosten van deze dorpsuitbreiding. De gemeenteraad stelde op 10 mei 2010 het Masterplan Numansdorp Zuid vast. De ontwikkelingen worden gefaseerd uitgevoerd. In 2015 is voor het Woongebied Torensteepolder het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' vastgesteld. In het noordwesten van het projectgebied is daarin een appartementencomplex voorzien. Het nu voorliggende plan, een wooncomplex met 14 appartementen, wijkt qua situering op het perceel en architectuur af van de oorspronkelijke opzet, en past daarmee net niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt er afgeweken van het gestelde met betrekking tot het parkeren uit het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de zogenaamde uitgebreide Wabo-procedure.

Ten aanzien van de inhoud en ruimtelijke onderbouwing van deze omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.2 bevat bepalingen met betrekking tot de regels die een bestemmingsplan kan bevatten. Omdat het hier een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing betreft en geen regels worden opgesteld, zijn deze bepalingen hier niet van toepassing. Artikel 3.1.6 gaat in op de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing en artikel 3.3.1 gaat in op de verplichtingen die voor deze ruimtelijke onderbouwing voortvloeien uit de Wet geluidhinder. In voorliggend stuk wordt aan al deze eisen invulling gegeven.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling (paragraaf 2.4) past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Torensteepolder 2015”, dat door de raad van de gemeente Cromstrijen op 15 december 2015 is vastgesteld.

In het bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als ‘Wonen - 3’. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gestapelde woningen (minimaal 8 en maximaal 16) mogen worden gerealiseerd (afbeelding 1.1). De voorgenomen ontwikkeling van 14 appartementen in het complex De Havenmeester is deels buiten het bouwvlak gesitueerd.



Afbeelding 1.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Torensteepolder 2015’ (projectgebied rood omcirkeld)

Deze ruimtelijke onderbouwing beoogt de 14 appartementen mogelijk te maken, daar waar het vigerende bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” dit niet op de nu gewenste manier mogelijk maakt.

1.3 Bij de uitgebreide omgevingsvergunning behorende stukken

De uitgebreide omgevingsvergunning voor “De Havenmeester” gaat vergezeld van de uitkomsten van de verrichte onderzoeken en een geometrische plaatsbepaling. In deze onderbouwing worden de keuzes die zijn gemaakt verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het project aangetoond.

Op deze uitgebreide omgevingsvergunning zijn tevens de digitaliseringsvereisten van toepassing uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro2012). Dit betekent dat voor het project “De Havenmeester” het besluitdocument (inclusief alle bijlagen, zoals de bouwtekeningen en de ruimtelijke onderbouwing) en de plancontouren via de website www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zullen worden gesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 van deze toelichting bevat een aantal algemene planaspecten. In hoofdstuk 2 staat de planbeschrijving. Hoofdstukken 3 t/m 8 vormen feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in hoofdstuk 2 worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en milieu. In hoofdstuk 9 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond, in hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de procedure en het overleg- en inspraaktraject.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de situering van het projectgebied, de bestaande en de toekomstige situatie.

2.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het noordwestelijke deel van de Torensteepolder, in het uitbreidingsgebied Numansdorp-Zuid. Op afbeelding 2.1 is de globale ligging van het projectgebied weergegeven in groter verband.



Afbeelding 2.1: Plankaart Masterplan Numansdorp-Zuid (projectgebied rood omcirkeld)

In kleiner verband bevindt het projectgebied zich ten oosten van de Fortlaan en de Dorpshaven en ten zuiden van de Schuringsedijk.

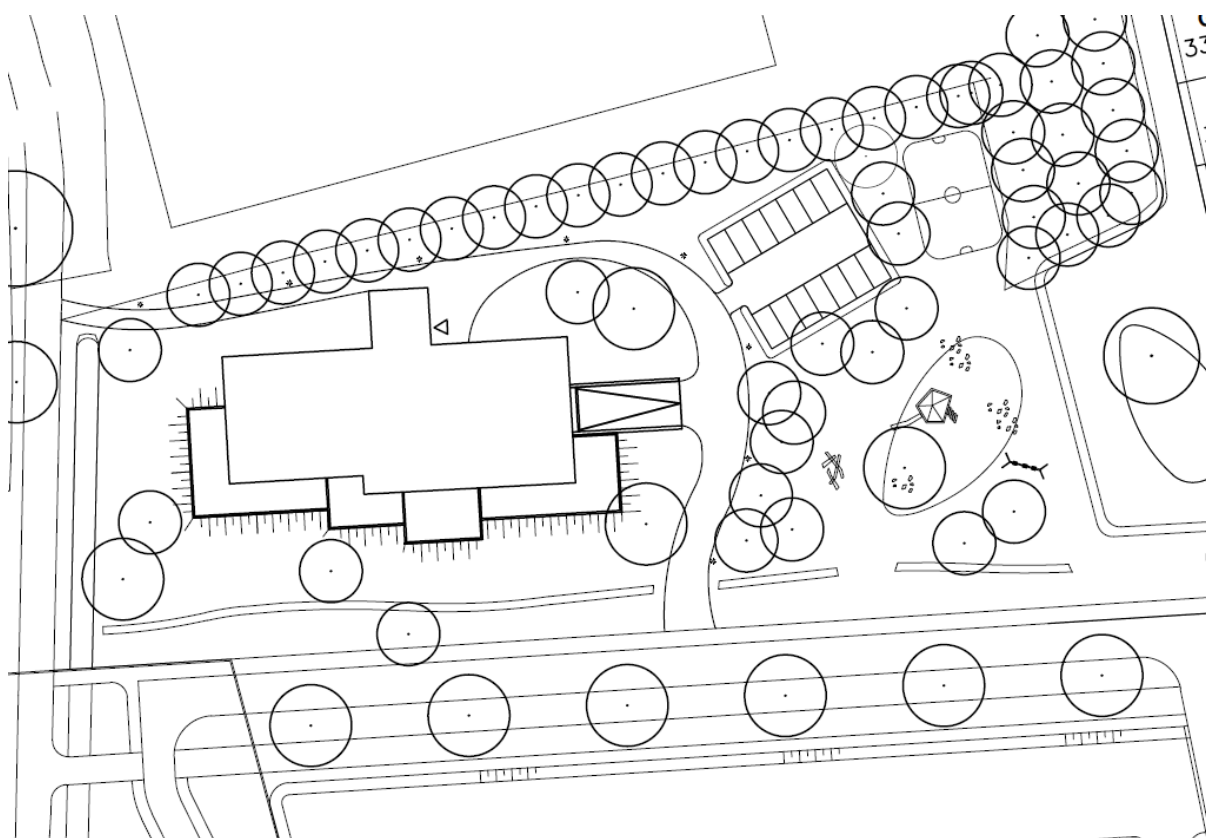
2.3 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het projectgebied over de huidige Torensteepoldersekade gelegen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor wonen (gestapeld), met ten westen en oosten van het projectgebied een groenbestemming. De ontsluiting is voorzien ten zuiden van het projectgebied.

2.4 Toekomstige situatie

Woongebied Torensteepolder wordt ontwikkeld ten zuiden van de Schuringsedijk. De bebouwing aan de dijk bestaat uit een typische dorpse aaneenschakeling van individuele woningen en panden. De tuinen achter de Schuringsedijk met name op de kop nabij de Insteekhaven zijn groot van opzet en rijk aan groen en bomen.

Het bouwplan behelst de realisatie van een gebouw met 14 appartementen. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen met een ondergrondse parkeergarage en 14 parkeerplaatsen in openbaar gebied. De hoofdentree van het appartementengebouw is aan de noordzijde gelegen via een informele weg aan de oostkant van het gebouw. De toegang tot het perceel is aan de zuidkant gelegen aan de nog aan te leggen ontsluitingsweg binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015'. De ligging van het gebouw binnen het projectgebied is in afbeelding 2.2 weergegeven. Binnen het projectgebied is tevens een speelterrein gesitueerd.



Afbeelding 2.2: Ligging van het appartementengebouw

Het uitgangspunt om het gebouw langs de weg te situeren met uitzicht op de haven, is verlaten. In plaats daarvan is gekozen voor een situering van het gebouw, als het ware met een villa in het park. De inspiratie hiervoor is gevonden in de groene tuin, de parkachtige sfeer en het groene karakter van de directe omgeving. Door het object te situeren midden in de "tuin" ontstaat een open en groene entree vanuit het dorp. De woningen kunnen daardoor optimaal gepositioneerd worden met goede bezonning en oriëntatie.

In deze nieuwe opzet vormt de parkachtige tuin met het nieuwe woongebouw het scharnierpunt van de wijk, met andere woorden: de overgang naar het oude dorp. Hiermee wordt een subtielere overgang gecreëerd tussen de nieuwe wijk en het historische dorp.

In de voorgestelde opzet is tevens gekozen voor gedeeltelijk gebouwd parkeren waarmee de auto's uit het beeld gehaald worden en het groene karakter verder versterkt wordt. Bovendien krijgt de tuin waar het object in staat nu meer ruimte voor een groene inrichting en volwaardige bomen. Het is daarbij belangrijk dat de buitenruimte integraal met het object ontwikkeld wordt. Een parkachtige sfeer met bomen en het bos op de achtergrond moet daarbij leidend zijn.

Het is hierbij ook belangrijk de ontsluiting van het parkeren en de buitenparkeerplaatsen op een informele wijze in te passen, als integraal onderdeel van het park. De tuin waar het gebouw in staat kan met een haagje omzoomd worden om een meer landelijk karakter te geven en samenhang met grondgebonden woningen te bewerkstelligen.

Ten aanzien van de bebouwing geeft het beeldkwaliteitplan aan dat de architectuur overwegend traditioneel dient te zijn met een dorps-landelijke uitstraling maar ook grote mate van diversiteit en vrijheid in vormgeving en uitstraling. De uitstraling van het gebouw is daarbij afhankelijk van de positionering en relatie met de omgeving. Bij situering van het gebouw aan het lint, waar het onderdeel van de lintbebouwing vormt, is een meer traditionele uitstraling gewenst (samenhang met lintbebouwing). Alhoewel het bouwplan qua architectuur niet aansluit op de voorgestelde dorpse uitstraling zorgt de parkachtige inrichting wel voor een sterke relatie en eenheid met de omgeving.

Een impressie van appartementengebouw 'De Havenmeester' is in afbeelding 2.3 weergegeven.



Afbeelding 2.3: Impressie van het appartementengebouw

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening

Het voorliggende bouwplan wijkt alleen op onderdelen af van het bouwvlak en de parkeerregels uit het vigerende bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt voor een toetsing aan de vigerende beleidsstukken vanuit deze ruimtelijke onderbouwing dan ook verwezen naar de toelichting op het vigerende bestemmingsplan “Torensteepolder 2015”. Aanvullend kan nog het volgende worden vermeld.

Het aantal en type woningen uit het bouwplan wijkt niet af van de vigerende situatie. Het voorliggende plan hoeft dan ook niet (opnieuw) getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit de Welstandsnota, die door de gemeente is vastgesteld in december 2014, blijkt dat het projectgebied in het polderlandschap van de Hoeksche Waard is aangemerkt als gebied, waar een bijzonder welstandsniveau geldt. Bij verdere uitwerking van de plannen moet nadrukkelijk de aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing. Hiervoor is een stedenbouwkundige beoordeling opgesteld waarin wordt aangetoond dat de voorziene ontwikkeling past binnen het bestaande landschap. Deze stedenbouwkundige beoordeling is in paragraaf 2.4 beschreven.

Gezien het bovenstaande vormt het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid geen belemmering voor de ontwikkeling van de appartementen die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt.

Hoofdstuk 4 Mobiliteit

Voor de Havenmeester geldt op grond van artikel 18 van het geldende bestemmingsplan dat parkeerplaatsen in openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. Er wordt namelijk geen norm gesteld voor parkeren op eigen terrein, alleen voor in het openbaar gebied. Voor gestapelde appartementen is een parkeernorm van 2,5 gehanteerd. Dat betekent dat er voor 14 appartementen 35 parkeerplaatsen in openbaar gebied benodigd zijn.

In het voorliggende plan worden 14 parkeerplaatsen op maaiveld (gronden van de VvE) gerealiseerd en 27 parkeerplaatsen in een garage onder het appartementengebouw. Hiermee wordt dus niet voldaan aan het gestelde in het vigerende bestemmingsplan, maar wel ruimschoots aan de parkeernorm.

De huidige parkeerregeling uit het bestemmingsplan is destijds als zodanig opgenomen om de regeling zo gedetailleerd mogelijk te laten aansluiten op de verkavelingstekening. Op dat moment lag er een concept-verkaveling met gestapelde woningbouw en parkeren in het openbaar gebied. Om die reden is toen die norm opgenomen, precies aansluitend op de toekomstige situatie.

Inmiddels voorziet een nieuw bouwplan deels in gebouwd parkeren. Er is dus een andere situatie ontstaan die ruimtelijk, stedenbouwkundig en verkeerskundig een verbetering betekent – omdat er minder ruimtebeslag buiten het bouwvlak plaatsvindt – en welke volledig in overeenstemming is met de bedoelingen van het bestemmingsplan, namelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze.

Van de bepaling uit artikel 18 van het bestemmingsplan wordt voor “De Havenmeester” gezien het voorgaande afgeweken van het vigerende bestemmingsplan middels een uitgebreide wabo-procedure.

Ten aanzien van de vigerende situatie vindt er geen toename plaats van het aantal woningen dus er is geen aanvullende motivering nodig ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Het appartementencomplex maakt deel uit van een grootschalige gebiedsontwikkeling, waarbij een nieuwe wegenstructuur wordt aangelegd. (Aanvullend) mobiliteitsonderzoek is niet benodigd.

Gelet op het voorgaande wordt met betrekking tot het aspect mobiliteit geen belemmeringen voorzien voor het realiseren van de 14 appartementen.

Hoofdstuk 5 Natuur en landschap

In het vigerende bestemmingsplan is reeds uitgebreid ingegaan op de aspecten 'natuur en landschap'. Het voorliggende bouwplan betreft slechts een iets andere situering op het perceel en een andere architectonische uitwerking. De onderzoeksresultaten uit het vigerende plan worden dan ook als toereikend beschouwd. In het vigerende plan is aangegeven dat nog enkele aanvullende ecologische onderzoeken zouden moeten worden gedaan.

Inmiddels is in het kader van de woningbouwontwikkeling van de Torensteepolder een eerste actualisatie van het eerder uitgevoerde ecologisch onderzoek gedaan in 2007/2008 voor het totale masterplan uitgevoerd en gepubliceerd in september 2011 (actualisatie natuuronderzoek, woningbouwlocatie Fortlaan Numansdorp, bureau Schenkenveld). Verder heeft natuuronderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid vleermuizen (adviesbureau Mertens september 2013).

De volgende actualisatie is gedaan in februari 2015. Deze rapportage geeft ook een overzicht van eerder uitgevoerde onderzoeken en geeft als aanbeveling een update van de onderzoeksgegevens om de onderzoeken actueel te houden in het geval de vaststelling van het bestemmingsplan op zich zou laten wachten.

Een eerste vervolgonderzoek is uitgevoerd en gepubliceerd in augustus 2015. De resultaten van dit onderzoek bevestigen de eerdere onderzoeken en zijn uiteindelijk niet meer verwerkt in de plantoelichting aangezien de onderzoeken geen betrekking meer hadden op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Een tweede en laatste vervolgonderzoek is gepubliceerd in november 2015 en had betrekking op vleermuizen. De conclusie uit dit onderzoek bevestigen de eerdere resultaten. Daarnaast zijn in het plangebied nu ook foeragerende exemplaren Laatzvlieger en Watervleermuis in lage dichtheidesignaleerd. Uit het onderzoek blijkt dat uitvoering van het plan niet leidt tot strijdigheid met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. In het geval er bomen worden gekapt wordt wel aanbevolen eerst bomen te herplanten.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt tevens dat het project geen (negatieve) effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitats waarvoor het Natura 2000-gebied Hollandsch Diep wordt beschermd. Dit betekent ook dat een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming 2017 niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 Water

In overleg met het Waterschap Hollandse Delta is voor het bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” een uitgebreide waterparagraaf opgesteld. Het nu voorliggende plan heeft geen invloed op de waterstaatkundige aspecten binnen de Torensteepolder. Het appartementencomplex wijkt namelijk qua oppervlak niet of nauwelijks af van de vigerende situatie uit het bestemmingsplan. Om die reden is (vervolg)onderzoek niet benodigd.

Hoofdstuk 7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Archeologie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” is archeologisch uitgevoerd. Het betreffende perceel heeft in het plan een beschermende dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” waarbinnen het verboden is om grondverstorende werkzaamheden uit te voeren dieper dan 3 m ten opzichte van het huidige maaiveld. De aanleg/plaatsing van funderings-/heipalen wordt hierbij niet meegerekend. Ten behoeve van de geplande woningbouw zullen palen de grond in gaan welke weliswaar dieper reiken dan 3 meter, maar de verstoring door funderingspalen bij een 'normaal' palenplan (d.w.z. een palenplan t.b.v. woningbouw) is verwaarloosbaar klein (< 1% van het bouwvlak). De vrijstelling van archeologisch onderzoek in het projectgebied geldt niet voor andere graafwerkzaamheden die dieper gaan dan 3 meter (zoals de aanleg van waterpartijen). Dit is echter niet aan de orde.

7.2 Cultuurhistorie

In paragraaf 2.4 is een uitgebreide omschrijving opgenomen hoe de nieuwe ontwikkeling ingepast wordt in het bestaande landschap en de toekomstige woonwijk. Bij de uitvoering van het plan moet voldaan worden aan de beeldkwaliteitseisen zoals beschreven in paragraaf 2.4. Daarmee is het belang cultuurhistorie in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het projectgebied. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

8.2 M.e.r.-beoordeling

8.2.1 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van de grotere ontwikkeling Numansdorp-Zuid, die gefaseerd wordt uitgevoerd. De voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van Torensteepolder, waarvoor het bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” is opgesteld. In het kader van dit bestemmingsplan is een informele m.e.r.-beoordelingstoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gehele ontwikkeling van de Torensteepolder niet leidt tot wezenlijke milieueffecten.

De nu voorliggende ontwikkeling wijkt qua aantal woningen niet af van de eerdere ontwikkelingen. Een nieuwe m.e.r.-beoordeling is derhalve niet benodigd.

8.2.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een (nieuwe) m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Torensteepolder 2015 heeft in 2015 een actualisatie van eerder bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de actualisatie is gebleken dat de conclusies van het eerdere bodemonderzoek uit 2009 gehandhaafd blijven en het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Bodemonderzoek heeft in principe een houdbaarheid van maximaal vijf jaar. Gezien deze houdbaarheidsdatum (tot 2020) en het feit dat de voorgenomen ontwikkeling nauwelijks afwijkt van de eerdere beoogde ontwikkeling is een actualisatie van het bodemonderzoek uit 2015 niet benodigd.

8.3.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

8.4 Akoestische aspecten

8.4.1 Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Torensteepolder 2015’ is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt door het verkeer op de onderzochte wegen. De ligging van de ontwikkeling die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk beoogt te maken wijkt af ten opzichte van de vigerende situatie. Het appartementencomplex komt verder van de aan te leggen ontsluitingsweg te liggen. De invloed van het wegverkeerslawaaï op het appartementencomplex zal door deze wijziging niet verslechteren, en mogelijk zelfs verbeteren. Nader onderzoek is derhalve niet benodigd.

8.4.2 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

8.5 Luchtkwaliteit

8.5.1 Onderzoek

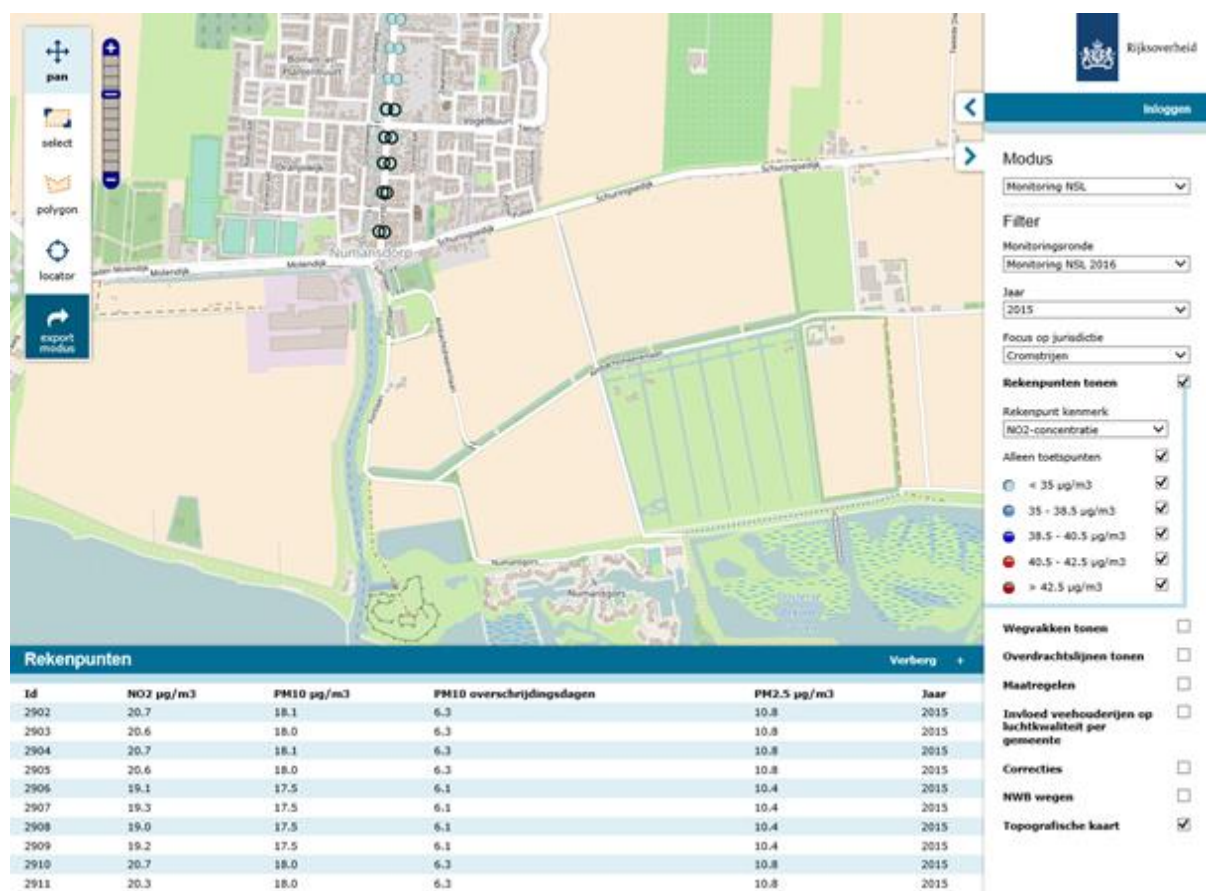
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit bouwplan behelst de realisatie van 14 appartementen. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} in de omgeving van het projectgebied inzichtelijk gemaakt. In deze tool is onder andere de Voorstraat opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} voor het peiljaar 2015 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2016.



Afbeelding 8.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool 2016)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het projectgebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 21 µg/m³, 18 µg/m³ en 11 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

8.5.2 Conclusie

Dit bouwplan behelst de realisatie van 14 appartementen. Deze ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijding verwacht.

8.6 Bedrijven en milieuzonering

Dit bouwplan behelst de realisatie van 14 appartementen. In het vigerende bestemmingsplan is voor alle geprojecteerde woningen getoetst of kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Ten opzichte van de vigerende situatie treedt er geen verslechtering op met betrekking tot de richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering. Daarmee gelden er geen belemmeringen en zal voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

8.7 Externe veiligheid

In het vigerende bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het aspect 'externe veiligheid'. Alleen de richtafstand van het bedrijf Shell Nederland Chemie B.V. reikt tot over het bestemmingsplangebied. In het vigerende plan is hiervoor een verantwoording gegeven. Daarmee wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen risico vormt voor de beoogde woningbouw.

8.8 Overige belemmeringen

Er zijn in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig. Ook zijn geen beschermingszones behorende bij bijvoorbeeld vliegvelden aanwezig. Het aspect overige belemmeringen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het besluit.

De kosten rond de procedure en de uitvoering van het plan komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorziene 14 appartementen passen binnen het bestaande beleid en sluiten aan op de gewenste identiteit van het noordelijke gebied van de Torensteepolder. Bovendien zijn reeds 16 appartementen op deze locatie bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Slechts de situering van het bouwvlak, de parkeeroplossing en de architectuur is thans anders dan oorspronkelijk bedacht (en bestemd).

De omgevingsvergunning is op grond van artikel 3, lid 10, onder a Wabo voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Awb. Onderdeel van deze procedure is de terinzagelegging van het plan voor de indiening van zienswijzen door belanghebbenden. Voor de voorziene ontwikkeling zijn geen zienswijzen ontvangen.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

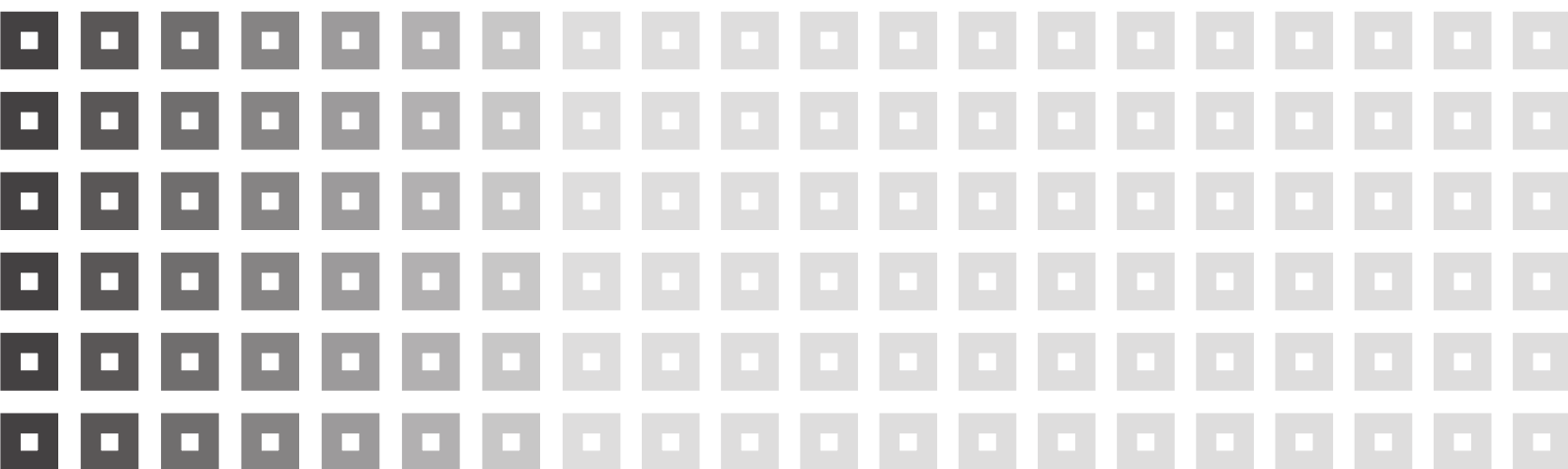
Hoofdstuk 10 Procedure

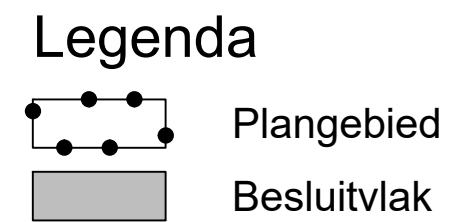
De ruimtelijke onderbouwing ziet op de bouw van 14 appartementen en hoort bij een uitgebreide Wabo-procedure. De ontwerp-omgevingsvergunning is ter inzage gelegd en tevens heeft de gemeente het wettelijk vooroverleg gevoerd. De resultaten hiervan hebben niet geleid tot aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 11 Geometrische plaatsbepaling

Op de uitgebreide Wabo-procedure zijn de digitaliseringsvereisten uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro2012) van toepassing. Dit betekent dat voor het project “De Havenmeester” de besluitgebiedcontouren via de website www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar moet worden gesteld.

Dit gebeurt middels de geometrische plaatsbepaling. De geometrische plaatsbepaling is een digitaal bestand dat weergeeft waar het projectgebied zich bevindt. Het gaat in feite om een besluitgebied waaraan onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gekoppeld. In bijlage 1 is een verbeelding van de geometrische plaatsbepaling behorende bij de uitgebreide omgevingsvergunning opgenomen.





OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT	4-9-2017
USER	Gjacobson

Ruimtelijke Onderbouwing

De Havenmeester

IDN		NL.IMRO.0611.DeHavenmeester-VA01
WERKNR.	617.129.80	FORMAAT A3
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP J:\617\12980\3 Projectresultaat\Verbeelding\dwg
DATUM	29 augustus 2017	BESTAND RO-PB-61712980-VB-VG00.dwg
GETEKEND	A. Keur	BLAD

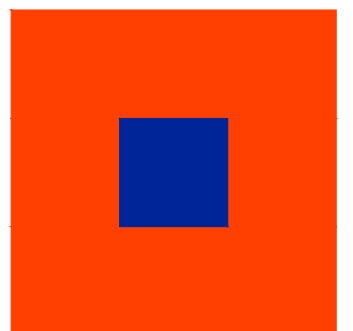


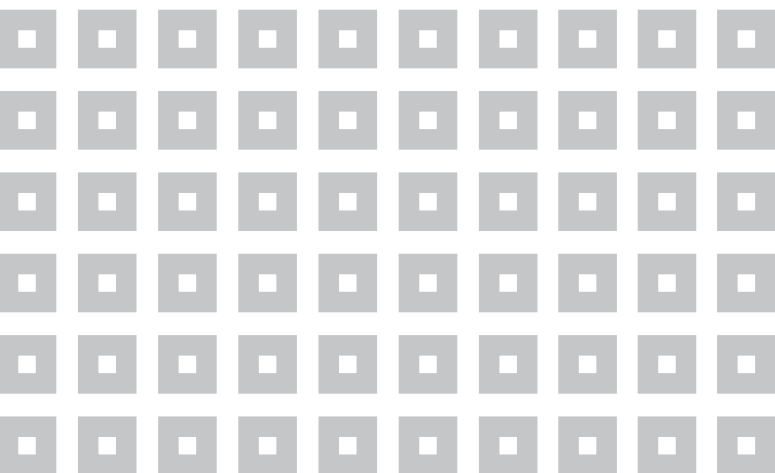
KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

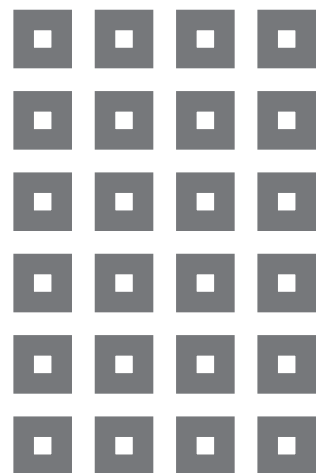
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69