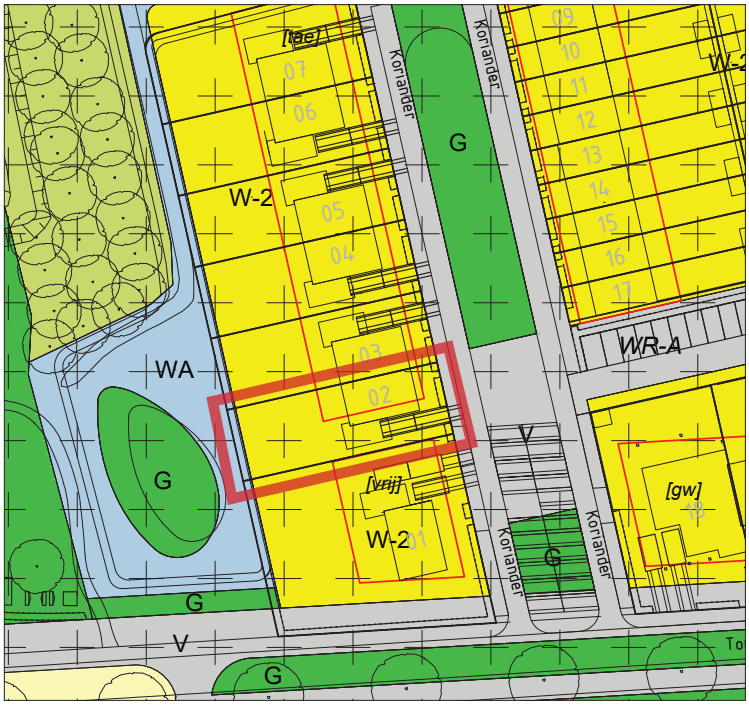
Gemeente Cromstrijen

Ruimtelijke onderbouwing
‘De Lommer - bouwnummer 2
Torensteepolder, Numansdorp’



Vastgesteld 29 augustus 2017

gemeente
Cromstrijen

Gemeente Cromstrijen

Ruimtelijke onderbouwing ‘De Lommer - bouwnummer 2 Torensteepolder, Numansdorp’

Vastgesteld

Inhoud:

- Ruimtelijke onderbouwing
- Geometrische plaatsbepaling

werknummer: 617.129.90
datum: 29 augustus 2017
bestand: J:\617\129\90\3 Projectresultaat\Bouwnummer 2\Vastgesteld

Procedureoverzicht

Fase	Datum
concept-ontwerp	22 mei 2017
Ontwerp	14 juni 2017
Terinzagelegging	
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 4
1.4 Leeswijzer 4

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **6**
2.1 Inleiding 6
2.2 Ligging en begrenzing projectgebied 6
2.3 Bestaande situatie 6
2.3 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening **7**

Hoofdstuk 4 Mobiliteit **9**
4.1 Kader 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 14
8.5 Luchtkwaliteit 14
8.6 Bedrijven en milieuzonering 16
8.7 Externe veiligheid 16
8.8 Overige belemmeringen 16

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid **17**
9.1 Economische uitvoerbaarheid 17
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 17

Hoofdstuk 10 Procedure **18**

Hoofdstuk 11 Geometrische plaatsbepaling **18**

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 noordoostelijke deel van het plangebied, dat inmiddels de projectnaam ‘De Lommer’ heeft gekregen, zijn in het vigerende bestemmingsplan maximaal 54 woningen toegestaan (bestemming ‘Wonen – 2’), met specifieke bouwaanduidingen per bouwblok (aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand).

In de nu voorliggende plannen voor ‘De Lommer’ worden 59 woningen beoogd en is de stedenbouwkundige verkaveling enigszins gewijzigd. De woningen met bouwnummer 2, 44, 45, 50 en 51 vallen (deels) buiten het bouwvlak en de woningen met bouwnummer 50, 51, 52 en 53 wijken af van het voorgeschreven woningtype. Om deze redenen past de voorgenomen ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken worden drie omgevingsvergunningen 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. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van de woning met bouwnummer 2 deels buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt. In twee andere ruimtelijke onderbouwingen worden de vier woningen die qua woningtype afwijken en waarvan twee woningen (deels) buiten het bouwvlak vallen – bouwnummers 50 t/m 53 – en de twee woningen die alleen deels buiten het bouwvlak liggen – bouwnummers 44 en 45 – mogelijk gemaakt. In deze drie ruimtelijke onderbouwingen wordt aandacht geschonken aan het maximaal aantal woningen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Torensteepolder 2015’; er wordt voldaan aan artikel 17.1 in het bestemmingsplan ‘Torensteepolder 2015’ waarin wordt gesteld het totale aantal woningen binnen het bestemmingsplan na uitwerking niet meer mag bedragen dan 181. Het totale aantal woningen binnen het bestemmingsplangebied neemt derhalve niet toe.

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.

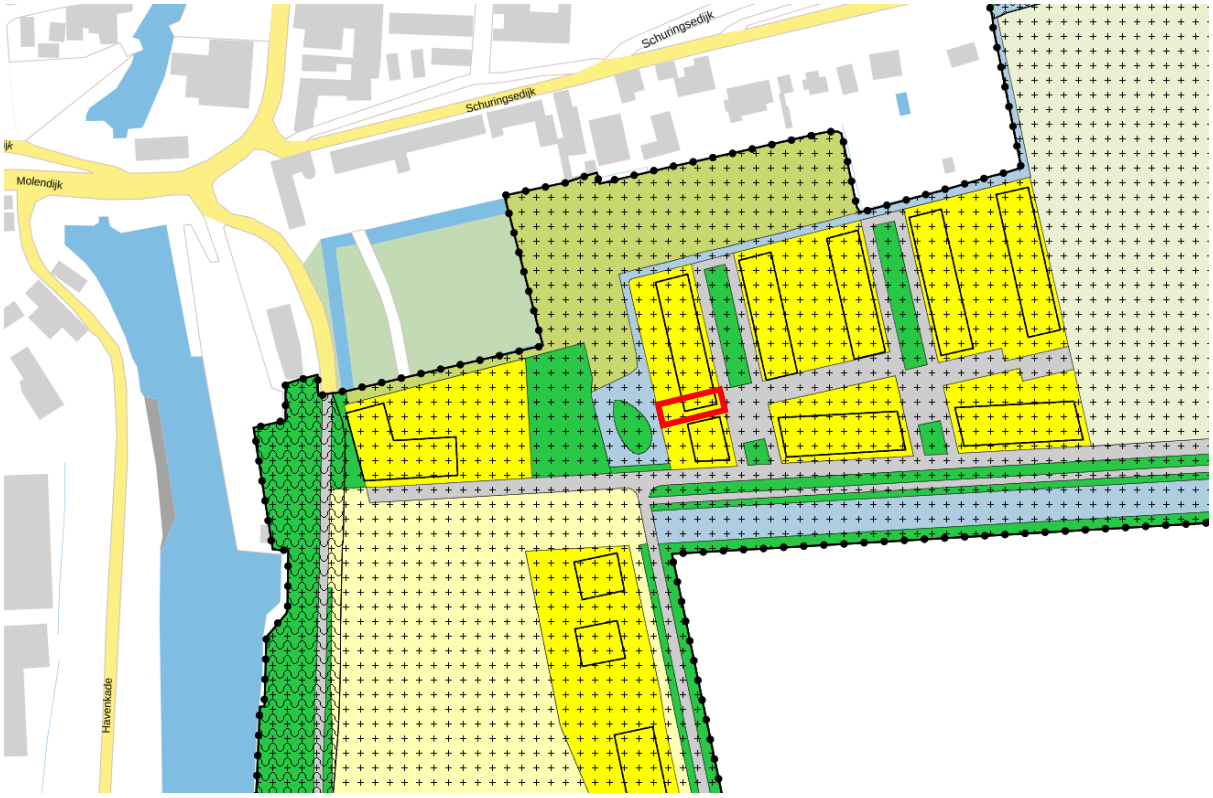
1.2 Vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet geheel binnen het vigerende bestemmingsplan “Torensteepolder 2015”, dat door de raad van de gemeente Cromstrijen op 15 december 2015 is vastgesteld. In afbeelding 1.1 is de voorgenomen ontwikkeling over de vigerende bestemmingen geprojecteerd. Het projectgebied (bouwnummer 2) is rood omkaderd.

Afbeelding 1.1: ligging van het projectgebied (bouwnummer 2) rood omkaderd)

In het bestemmingsplan is het projectgebied van bouwnummer 2 bestemd als ‘Wonen - 2’ met een bouwaanduiding ‘twee-aaneen’. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen twee-aan-eengebouwde woningen (minimaal 48 en maximaal 54 in de totale bestemming) mogen worden gerealiseerd (afbeelding 1.2). Daarnaast is in artikel 20.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bestaande bestemmingsgrenzen te mogen overschrijden met maximaal 3 meter. In de bestemming ‘Wonen – 2’ mogen in totaal 54 woningen worden gebouwd. Voorts is in artikel 17.1 van het vigerende bestemmingsplan bepaald dat binnen het gehele plangebied het aantal woningen na uitwerking niet meer mag bedragen dan 181.

Bouwnummer 2 van het plan ‘De Lommer’ is (deels) buiten het bouwvlak gesitueerd. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 20.1 is niet toereikend omdat de overschrijding meer dan 3 meter bedraagt. Daarnaast wordt het totale maximaal aantal woningen overschreden binnen dit deelgebied. Het plan voldoet wel aan de bepaling dat het hier moet gaan om twee-aan-eengebouwde woningen en aan de bepaling dat in totaal 181 woningen binnen het gehele bestemmingsplan aanwezig mogen zijn.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' (projectgebied rood omkaderd)

1.3 Bij de uitgebreide omgevingsvergunning behorende stukken

De uitgebreide omgevingsvergunning voor "De Lommer - bouwnummer 2 Torensteepolder, Numansdorp" 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 Lommer – bouwnummer 2 Torensteepolder, Numansdorp" 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 noordoostelijke deel van de Torensteepolder, in het uitbreidingsgebied Numansdorp-Zuid. Op afbeelding 2.1 is de globale ligging van het projectgebied weergegeven. Ten noorden van het projectgebied ligt de Schuringsedijk.

Afbeelding 2.1: Plankaart Masterplan Numansdorp-Zuid (deelgebied De Lommer rood omkaderd)

2.3 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het projectgebied onbebouwd. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor wonen (twee-aan-eengebouwd), met ten westen en zuiden van het projectgebied een verkeersbestemming. De ontsluiting is voorzien ten zuiden van het projectgebied.

2.4 Toekomstige situatie

Woongebied De Lommer 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 totale bouwplan van 'De Lommer' behelst de realisatie van 59 woningen. Hiermee wordt afgeweken van de maximaal 54 woningen die het bestemmingsplan "Torensteepolder 2015" in dit deelgebied mogelijk maakt. In het gehele gebied van het bestemmingsplan "Torensteepolder 2015" wordt echter voldaan aan de algemene bouwregel uit artikel 17.1 waarin is opgenomen dat het totaal aantal woningen binnen de woonbestemmingen niet meer mag bedragen dan 181. Per saldo neemt het totale aantal woningen dan ook niet toe.

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan vormt een duidelijk ruimtelijk kader waar uitgeefbare en openbare ruimte duidelijk zijn gedefinieerd. Het invullen van de bebouwingsvlakken kan op basis van de marktvraag en behoefte vrij ingevuld worden. Daarom is de toevoeging van meer differentiatie in types een logische uitwerking waarmee de marktvraag beantwoord wordt. Binnen de contouren van het plangebied is het goed mogelijk om te schuiven met parkeren mits de parkeerbalans voldoet aan de gestelde normen. Dat is het geval (zie ook hoofdstuk 4).

Volgens de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Torensteepolder wordt het nieuwe bouwplan voor De Lommer ontworpen en vervolgens getoetst door de Welstandscommissie. Conform de beeldkwaliteitseisen zal de architectuur van de bebouwing overwegend traditioneel met een dorps-landelijke uitstraling betreffen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening

Het voorliggende bouwplan wijkt alleen op onderdelen af van 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 totale aantal woningen in de Torensteepolder 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 woningen in De Lommer die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt.

Hoofdstuk 4 Mobiliteit

In artikel 18 van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien, waarbij voor twee-aaneengebouwde woningen een norm is bepaald van 2,6 parkeerplaatsen per woning, waarvan 2 op eigen terrein en 0,6 in openbaar gebied.

In totaal worden in de Lommer 59 woningen gerealiseerd. Het gaat om zowel aaneengebouwde, geschakelde, twee-aan-eengebouwde alsook om vrijstaande woningen. In artikel 18 van het bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” zijn per woningtype normen gegeven in absolute zin, en daarnaast ook voor parkeerplaatsen op eigen terrein en in openbaar gebied.

In De Lommer wordt thans uitgegaan van de volgende parkeernormen:

		aantal won	eigen terrein		openbaar	totaal openbaar	
Blok A	vrijstaand	1	2	2	0,7	0,7	
Blok A	twee aaneen	6	2	12	0,6	3,6	
Blok B, D, E, G	aaneen	38	0	0	2,4	91,2	
Blok C, F	geschakeld	8	2	16	0,4	3,2	
Blok G	aaneen hoek	2	2	4	1,4	2,8	
Blok G	twee aaneen	4	2	8	0,6	2,4	
		59		42		103,9	146

In het verkavelingsplan wordt thans uitgegaan van 42 plaatsen op eigen terrein en 104 parkeerplaatsen in het openbare gebied, zoals onderstaande afbeelding laat zien;

Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen uit artikel 18 van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Natuur en landschap

In het vigerende bestemmingsplan is reeds uitgebreid ingegaan op de aspecten ‘natuur en landschap’. Het voorliggende bouwplan voor bouwnummer 2 betreft slechts een beperkte vergroting van het bouwvlak. 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 Laatvlieger en Watervleermuis in lage dichtheid gesignaleerd. 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 bouwvlak wordt weliswaar vergroot, maar blijft binnen gronden die reeds de bestemming ‘Wonen – 2’ of ‘Verkeer’ hebben. De toename van verhard oppervlak in de nieuwe situatie blijft daarmee ruim binnen de 500 m^2; de grens die het Waterschap Hollandse Delta hanteert waarboven watercompenserende maatregelen benodigd zijn. (vervolg)onderzoek is 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 omschrijving opgenomen van 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 beeldkwaliteiteisen. 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 van 59 woningen in plangebied De Lommer 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 die met het bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” mogelijk zijn gemaakt. 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, waarin het voorliggende plangebied is meegenomen. 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 ontwikkelingen.

Bodemonderzoek heeft in principe een houdbaarheid van maximaal vijf jaar. Gezien deze houdbaarheidsdatum (tot 2020) en het feit dat het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling reeds is onderzocht, 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 wegverkeerslawaai. De ontwikkeling die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk beoogt te maken wijkt af ten opzichte van de vigerende situatie in die zin dat het bouwvlak in zuidelijke richting wordt vergroot. Ten zuiden van het bouwvlak is in het vigerende plan nog een bouwvlak gesitueerd. Ook hierop is in het vigerende plan de geluidsbelasting berekend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alleen de nieuwe woningen direct ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg – dat betreft het bouwvlak dat ten zuiden van het onderhavige projectgebied is bestemd – een geluidsbelasting ondervindt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (tot maximaal 53 dB). Daaruit kan worden afgeleid dat de bouwvlakken ten noorden van deze geprojecteerde vrijstaande woning, dus ook het onderhavige projectgebied, geen geluidsbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De vergroting van het bouwvlak doet aan deze conclusie niets af omdat de zuidelijk geprojecteerde woning afschermend zal werken. 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

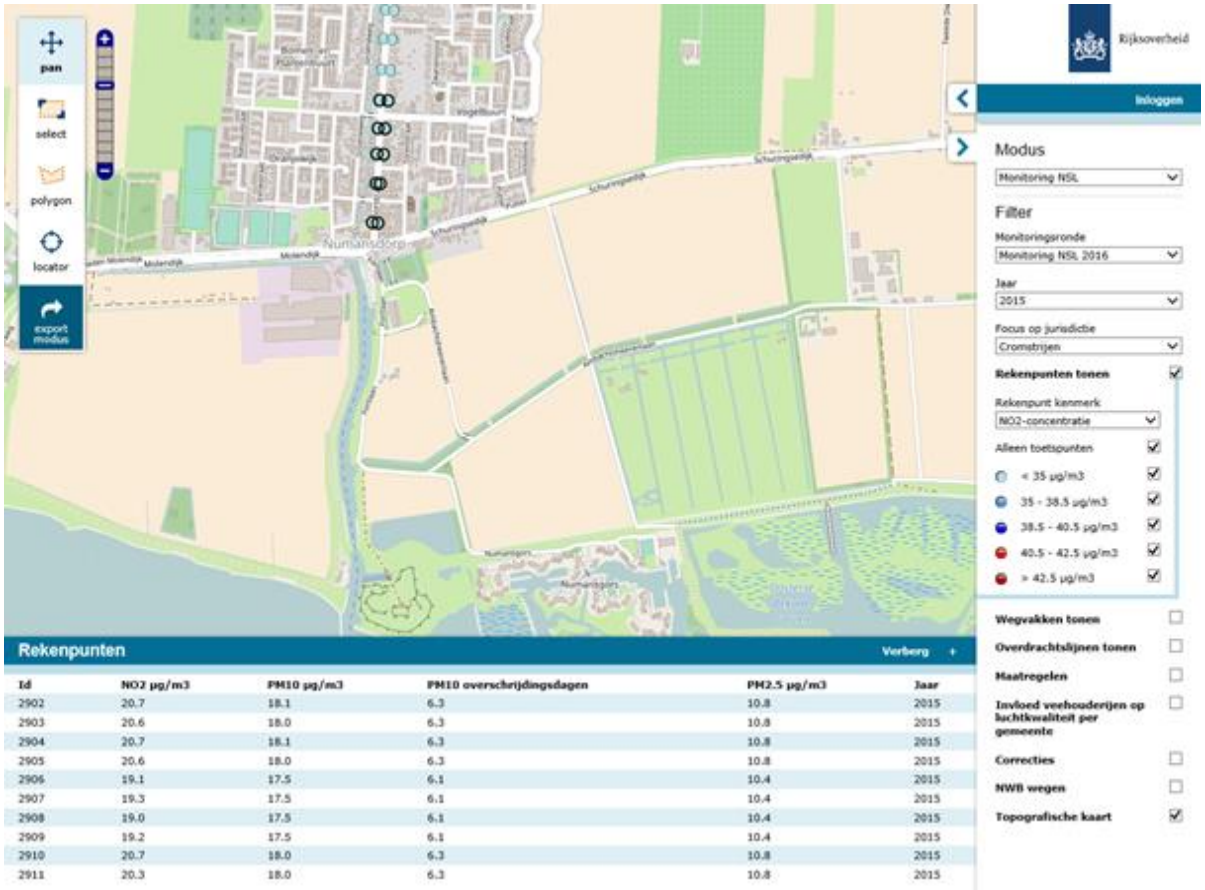
Beoordeling luchtkwaliteit

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, spoorwegemplacementen, 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. Het totaal aantal woningen binnen het bestemmingsplan ‘Torensteepolder 2015’ zal na uitwerking niet meer bedragen dan in het vigerende bestemmingsplan is bepaald, namelijk 181. 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 NO_2, PM_{10} 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 NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het peiljaar 2015 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2016.



Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
2902	20.7	18.1	6.3	10.8	2015
2903	20.6	18.0	6.3	10.8	2015
2904	20.7	18.1	6.3	10.8	2015
2905	20.6	18.0	6.3	10.8	2015
2906	19.1	17.5	6.1	10.4	2015
2907	19.3	17.5	6.1	10.4	2015
2908	19.0	17.5	6.1	10.4	2015
2909	19.2	17.5	6.1	10.4	2015
2910	20.7	18.0	6.3	10.8	2015
2911	20.3	18.0	6.3	10.8	2015

Afbeelding 8.1: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool 2016)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het projectgebied de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ respectievelijk maximaal 21 µg/m^3, 18 µg/m^3 en 11 µg/m^3 bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2, PM_{10} (beide 40 µg/m^3) en $PM_{2,5}$ (25 µg/m^3) wordt niet overschrijden. 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 één woning (bouwnummer 2) buiten het bouwvlak, en maakt onderdeel uit van het plan ‘De Lommer’. In het gehele gebied van het bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” zal worden voldaan aan de algemene bouwregel uit artikel 17.1 waarin is opgenomen dat het totale aantal woningen binnen de woonbestemmingen niet meer mag bedragen dan 181. Het totaal aantal te realiseren woningen in het bestemmingsplan blijft dan ook gelijk. De totale 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 NO_2, PM_{10} 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 één woning (bouwnummer 2) buiten het bouwvlak. 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 omdat het bouwvlak wordt vergroot in zuidelijke richting, waar geen inrichtingen zijn gelegen. 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. Het totale aantal woningen in het plan neemt niet toe. 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

Dit bouwplan behelst de realisatie van één woning (bouwnummer 2) buiten het bouwvlak, en maakt onderdeel uit van het plan ‘De Lommer’. In het gehele gebied van het bestemmingsplan “Torensteepolder 2015” zal worden voldaan aan de algemene bouwregel uit artikel 17.1 waarin is opgenomen dat het totale aantal woningen binnen de woonbestemmingen niet meer mag bedragen dan 181. Het totaal aantal te realiseren woningen in het bestemmingsplangebied blijft dan ook gelijk. Slechts de situering van het bouwvlak en de verdeling van het totale aantal woningen binnen de Torensteepolder 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

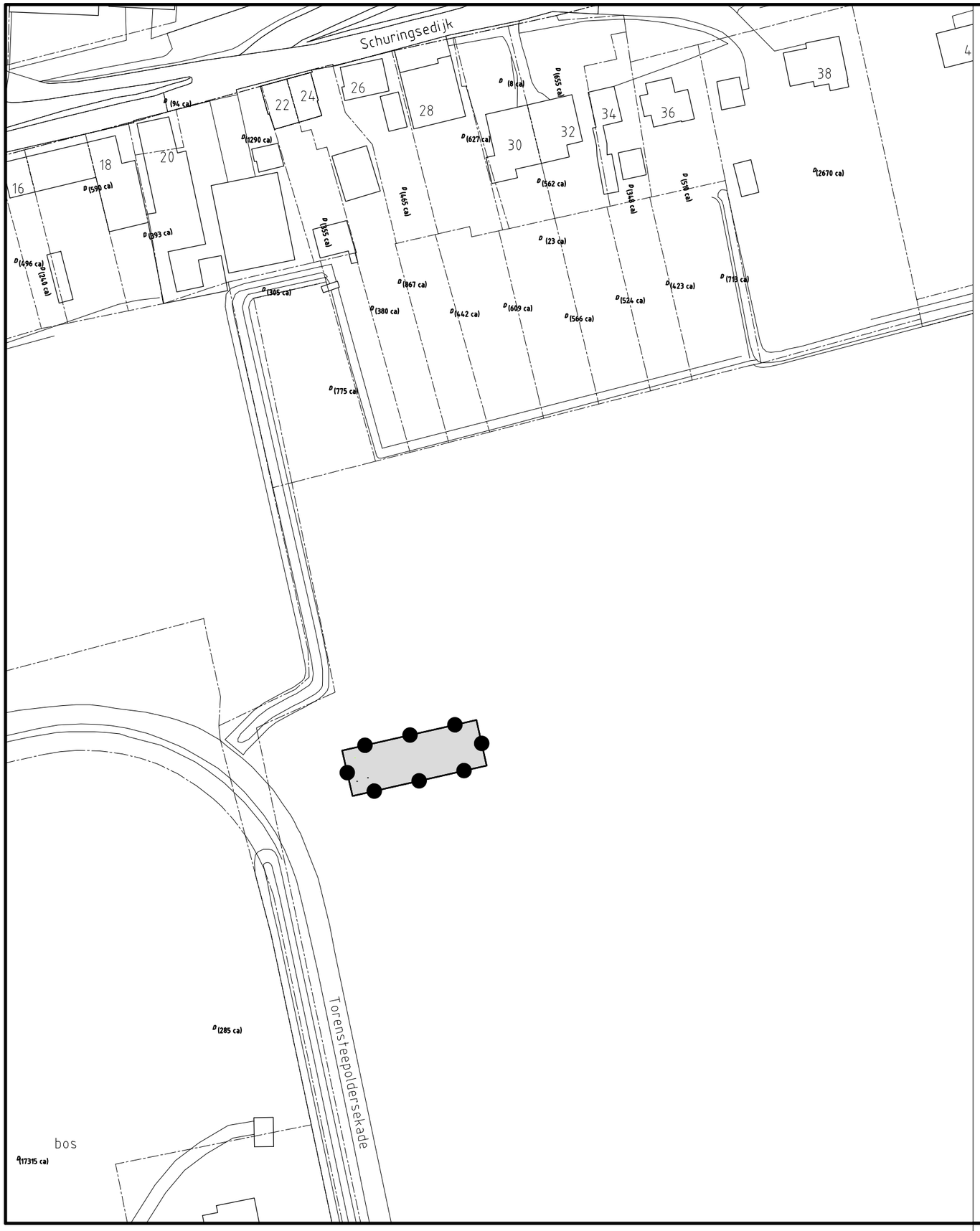
De ruimtelijke onderbouwing ziet op de bouw van één woning (bouwnummer 2) en hoort bij een uitgebreide Wabo-procedure. De ontwerp-omgevingsvergunning is ter inzage gelegd en tevens heeft de gemeente het wettelijk vooroverleg gevoerd. De resultaten hiervan hebben niet geleid tot aanpassingen van de ruimtelijke 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 Lommer – bouwnummer 2 Torensteepolder, Numansdorp” 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.

Bijlage 1



Legenda

Plangebied

Besluitvlak

VASTGESTELD

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	4-9-2017
USER	Gjacobson

Gemeente Cromstrijen

Ruimtelijke onderbouwing

De Lommer - Bouwnummer 2

IDN	NL.IMRO.0611.DeLommerBnr2-VA01		
WERKNR.	617.129.90	FORMAAT	A3
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP	J:\617\129\90\3 Projectresultaat\Bouwnummer 2\verbeelding\dwg
DATUM	28 augustus 2017	BESTAND	RO-PB-61712990-b02-VB-VG01.dwg
GETEKEND	GJ	BLAD	.

N

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