

Ruimtelijke Onderbouwing

Behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning 2 februari 2017 (dossiernummer L2017047)

Geluidsonderzoek

N.v.t. R374_Ruimt_onderb_30 01 2017

Er is geen spraken van een woonfunctie, noch van een woonfunctie in de nabije omgeving.

Economische haalbaarheid

N.v.t.

Het plan is een zeer kleine aanpassing aan een grote ontwikkeling, en derhalve economisch zeer goed uitvoerbaar is.

Maatschappelijke haalbaarheid

N.v.t.

Water

Gezien de geringe grootte van de uitbreiding, kunnen alle regenwaterafvoer en overige watergerelateerde zaken eenvoudig worden gekoppeld aan de bestaande ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

N.v.t.

Het plan zal de luchtkwaliteit niet beïnvloeden anders dan het bestaande.

Kabels & leidingen

Zie bijgevoegde Klikmelding.

Externe veiligheid

N.v.t.

De aanpassing aan de entree leidt nergens tot aanpassingen van de entree- of wegposities, noch van bewegingen van bevoorradingsvoertuigen. Alle activiteiten, aan- en afvoerroutes blijven zoals bestaand.

Cultuurhistorie & archeologie

De planlocatie ligt volgens de Archeologische Basiskaart in een gebied met een lage archeologische verwachting. In onderzoek t.b.v. vigerende bestemmingsplannen in dit gebied door bureau Vestigia (december 2002) wordt dit bevestigd.

Geur

N.v.t.

De gebruiksfunctie produceert geen geur.

Stedenbouwkundig onderzoek

Het huidige vlak van bestemmingsplan trekt een lijn strak om de stadsmuur heen. De scheepspoort stak hier overigens vanaf het begin al doorheen.

Vanzelfsprekend overschrijdt het voorliggende plan deze begrenzing. Ruimtelijk bevindt zich er een brede groenstrook (ca. 7,5m) rondom de muur. Het is mogelijk om de uitbreiding van maximaal ca. 5,5m hierin te realiseren.

De overschrijding is aanvaardbaar omdat het voorliggende plan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

De uitbreiding naar buiten heeft de volgende ruimtelijke voordelen:

- Een beter zichtbare entree vanuit de steeds ruimer geworden context;
- Ruimtelijk beter passend bij twee andere entrees, en zo bijdragende aan de herkenbaarheid in de omgeving;
- De grote schaal van de steeds langer geworden stadsmuur wordt ruimtelijk onderbroken, en zo minder massief;
- De kenmerkende Batavia Stad architectuur toont zich ook aan de buitenzijde;
- Een bredere, meer transparante en uitnodigende entree.

Ecologie

Door Ecoresult is het 'Projectplan huismus Ruimtelijke Ingrepen in het kader van de Flora- en faunawet' opgesteld, rapportkenmerk ER20161220v01 d.d. 23-12-2016.

Een ontheffingsaanvraag is december 2016 bij RVO ingediend en daar momenteel in behandeling.

Aanvullende toelichting:

De huidige voortplantingsplaatsen worden ten behoeve van het zorgvuldig handelen tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt. Onder begeleiding van de deskundig ecooloog worden, buiten het broedseizoen van de huismus (globaal april – augustus), 5 dagen voorafgaand aan de daadwerkelijke werkzaamheden al de nestruimten dicht gezet of onklaar gemaakt. Na het onklaar maken is het voor de huismus natuurlijk onmogelijk geworden om de oude nestplaatsen weer in gebruik te nemen.

De totaal 8 kasten waarover wordt gesproken zijn tijdelijk. Ze overbruggen de periode van sloop en nieuwbouw van de nieuwe entree ruimschoots zodat er voor de huismussen altijd gedurende de werkzaamheden een goed alternatief beschikbaar is. In de nieuwbouw worden 8 permanente nestruimtes gerealiseerd. Na oplevering van de nieuwe entree zijn die voor de huismus beschikbaar. De kasten kunnen vervolgens worden verwijderd. De functie - van de kasten - als tijdelijk alternatief is komen te vervallen.

Bodemonderzoek

Zie ingevuld bodeminformatieformulier.

De bodem is onderzocht t.b.v. eerder bestemmingsplan. In de tussentijd hebben geen activiteiten plaatsgehad die de staat van de bodem hebben beïnvloed.