

181D 023524

datum	pagina	Aantal bijlagen	betreft
22 mei 2018	1 van 3		Besluit uitwerkingsplan Haven- Veerweg
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
	VAST UW WtS	Strategie	G.W.H. te selle

Besluit vaststelling uitwerkingsplan De Haven - Veerweg te Spijkenisse
(NL.IMRO.1930.UPHavenVeerweg-3001)

In het gebied Haven-Hongerland wordt op basis van het in 2005 vastgestelde Masterplan "Dijkzone" gewerkt aan de transformatie van de bedrijventerreinen "Hongerland" en "Haven- en Industrieplan" in een woongebied. In dit kader is inmiddels het woongebied "De Elementen" vrijwel geheel gerealiseerd.

Om de woningbouw rond de haven van Spijkenisse mogelijk te maken is op 15 december 2015 het bestemmingsplan "De Haven" vastgesteld. Het bestemmingsplan is in werking getreden op 16 februari 2016 en is onherroepelijk. Het gebied tussen de Veerweg en de haven heeft volgens het bestemmingsplan "De Haven" de uit te werken bestemming "woongebied UW-2". Het uitwerkingsplan "De Haven - Veerweg" voorziet in uitwerking van de bestemming "woongebied UW-2". Door vaststelling van een uitwerkingsplan ontstaat een rechtstreekse bouwtitel. De voorbereidingen rond het uitwerkingsplan zijn thans zover gevorderd dat het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld.

Procedure vaststelling uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan is op 29 november 2017 aangeboden aan de vaste vooroverlegpartners en ter inzage gelegd vanaf 9 februari 2018 tot en met 23 maart 2018. In het kader van het vooroverleg zijn tegen het uitwerkingsplan geen reacties ingediend die aanleiding gaven tot wijziging van het uitwerkingsplan. Ook zijn er geen zienswijzen tegen het uitwerkingsplan ingediend. Ambtshalve is het uitwerkingsplan op één onderdeel wel gewijzigd, zodat in die zin sprake is van een gewijzigde vaststelling.

Overwegingen

Tussen het nieuwe woongebied en de Groene Kruisweg bevindt zich een aantal bedrijven. Het bestemmingsplan "De Haven" bepaalt ten aanzien van het uitwerkingsplan "De Haven - Veerweg"

onder andere, dat de toe te voegen woonbestemming de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven tussen de Groene Kruisweg en de Veerweg niet mag belemmeren. De relatie bedrijvigheid - woningbouw is onder meer in verband met deze bepaling uitvoerig onderzocht.

Duidelijk is, dat door de vaststelling van maatwerkvoorschriften en het treffen van maatregelen in het kader van de Wet milieubeheer, de bedrijvigheid en de woningbouw zodanig onderling kunnen worden afgestemd, dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd. Met de aanwezige bedrijven zijn de te stellen maatwerkvoorschriften en de te nemen maatregelen afgestemd. Nu de te realiseren woningbouw de aanwezige bedrijvigheid niet belemmert kan het uitwerkingsplan "De Haven - Veerweg" worden vastgesteld.

Ambtshalve wijziging

Inmiddels is duidelijk dat de bouwplannen voor de te realiseren woningen en appartementen, teneinde een optimale stedenbouwkundige invulling en verkaveling te bereiken, op een beperkt aantal onderdelen afwijkt van de in het uitwerkingsplan voorziene ontwikkeling. Zo zal aan het appartementencomplex aan de kop van de haven één woonlaag worden toegevoegd en wordt een zolderverdieping op een beperkt aantal grondgebonden woningen langs de haven mogelijk gemaakt.

Extra woonlaag appartementencomplex

Door de toevoeging van een bouwlaag op het appartementencomplex aan de haven wordt de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex, behoudens de daar weer op toe te voegen dienstruimten als liftkokers en dergelijke, 27 meter. Het bestemmingsplan "De Haven" voorziet in deze overschrijding door te bepalen dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning met 10% mag afwijken van onder andere afmetingen genoemd in het bestemmingsplan. De mogelijkheid tot afwijking opgenomen in het bestemmingsplan De Haven blijft van toepassing ook na de vaststelling van het uitwerkingsplan. De toevoeging van de extra woonlaag op het appartementencomplex leidt daarom niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Toevoeging zolderverdieping

Om een gevarieerd kadebeeld te realiseren is het wenselijk om op sommige woningen de plaatsing van een kapconstructie mogelijk te maken. Dit wordt mogelijk gemaakt door in artikel 5 van de regels een afwijkingsmogelijkheid op te nemen. De toevoeging van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid leidt tot een aanpassing van de regels behorende bij het uitwerkingsplan. De afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen in artikel 5. Aan toepassing van de binnenplanse afwijking zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- De kapconstructie draagt bij aan het gewenste gevarieerde en veelkleurige gevelbeeld langs de haven
- De bouwhoogte maximaal 15 m mag bedragen
- De westgevel van de kap wordt uitgevoerd met een 'dove gevel' als bedoeld in artikel 1b Wet geluidhinder.

Geluid

Bovengenoemde wijzigingen zijn specifiek onderzocht voor wat betreft geluidhinder Alcedo. Uit de notitie van het onderzoeksbureau (20165757.EWH19559 d.d. 18 april 2018) blijkt dat de voorgestelde stedenbouwkundige aanpassing niet leiden tot wijziging van het ontwerpbesluit hogere

grenswaarde. Wel wordt opgemerkt dat in relatie tot de bedrijfsactiviteiten de maatwerkvoorschriften vanuit de Wet milieubeheer, de gevels van de 4^e bouwlaag bij woningen (de kapconstructie) die zicht hebben op de bedrijven moeten worden uitgevoerd als een dove gevel.

Mer

Het uitwerkingsplan "De Haven - Veerweg" maakt de bouw van 160 woningen mogelijk. Volgens het Mer is dit een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling blijft echter onder drempelwaarden genoemd in onderdeel D.11.4 van het Besluit Mer. In het kader van de gewijzigde mer-regeling dient echter wel beoordeeld te worden of de activiteiten niet zodanig zijn dat er belangrijke negatieve milieueffecten zijn. In de toelichting op het uitwerkingsplan "De Haven - Veerweg" blijkt uit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten met hierin verschillende milieuparagrafen, dat van belangrijke milieugevolgen geen sprake is en dus ook een mer- beoordelingsplicht niet aan de orde is. Kortheidshalve wordt hier naar de toelichting op het uitwerkingsplan verwezen. In dat verband is ook van belang dat voor het gehele project De Elementen, waar het uitwerkingsplan "De Haven - Veerweg" een onderdeel van is, al is bepaald door middel van onderzoek dat de milieugevolgen van de gehele ontwikkeling niet zodanig zijn dat hiervoor voor het opstellen van een MER gerechtvaardigd is. (Raadsbesluit d.d. 9 juli 2008).

Op grond van de gewijzigde Mer-regelgeving dient bij de vaststelling van het uitwerkingsplan expliciet besloten te worden een Mer-beoordeling niet aan de orde is.

Besluit

1. Het uitwerkingsplan "De Haven - Veerweg" vast te stellen als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening met inachtneming van de volgende wijziging van artikel 5 van de regels:

"b. lid 5.2.1 onder d. ten behoeve van kapconstructies op grondgebonden woningen onder de voorwaarden dat dit bijdraagt aan het stedenbouwkundig beeld, de bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt en de westgevel wordt uitgevoerd met een "dove gevel" als bedoeld in de artikel 1b Wet geluidhinder."
2. Het besluit tot vaststelling bekend te maken als bedoeld in artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Vast te stellen dat een formele m.e.r.- beoordeling niet nodig is.

Burgemeester en wethouders van Nissewaard,

de secretaris,



M.L.M. Weerts

de burgemeester,



M. Salet