



Nota beantwoording zienswijzen, overlegreacties en staat van wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan 'partiele herziening ruimtelijke plannen
Numansdorp-Zuid' (Torensteepolder)



1. Inleiding

Sinds 2016 worden in de Torensteepolder woningen gebouwd. De bouw vindt gefaseerd plaats. De eerste fase, fase 1a, is volop in uitvoering en hetzelfde geldt voor fase 1b. In fase 1b wordt sinds medio 2020 gebouwd.

Voor de Torensteepolder gelden momenteel twee bestemmingsplannen: het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' en het bestemmingsplan 'Torensteepolder fase 1b en 1c'. Beide bestemmingsplannen, vastgesteld in respectievelijk december 2015 en juni 2019, zijn onherroepelijk. Dat geldt ook voor de uitwerkingsplannen voor fase 1a en voor fase 1b.

De capaciteit van de verschillende plannen bedraagt in totaal 389 woningen. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-Zuid' wordt deze capaciteit met 63 woningen verhoogd naar 452 woningen. De woningen worden verdeeld over fase 1a en over fase 1c. Voor fase 1c zal binnenkort een afzonderlijk uitwerkingsplan in procedure worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-Zuid' lag vanaf 2 april tot en met 14 mei 2021 ter inzage. Omdat het plan niet bekend was gemaakt in het nieuwsblad 'Het Kompas' lag het plan wederom ter inzage van 22 mei tot en met 2 juli. Een ieder is gedurende deze termijnen in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap en diensten van provincie en Rijk.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties zijn alle ontvangen binnen de termijn, zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarmee zijn alle zienswijzen en overlegreacties tijdig ingediend.

Indieners van de zienswijzen en overlegreacties

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze of overlegreactie indienen.

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Zaaknummer
	Zienswijzen		
1.	Werkgroep Centrale As Numansdorp en diverse omwonenden	11 mei 2021	Z/21/097186
2.	Vereniging van Eigenaren Numansgors	11 mei 2021	Z/21/097269
	Overlegreacties		
3.	Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	24 april 2021	--



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze indiener 1

a. Algemeen: eerst de verkeersproblemen op de centrale as in Numansdorp oplossen

In deze zienswijze ligt de nadruk op de gevolgen van woningbouw in de Torensteepolder voor de zogeheten centrale as, de centrale verkeersontsluiting van Numansdorp in noord-zuidrichting. Indieners wonen langs deze centrale as. Zij stellen zich in algemene zin op het standpunt dat de verkeersdruk op de wegen van de centrale as – de Rijksstraatweg, de Burgemeester de Zeeuwstraat en de Voorstraat – dermate hoog is dat het bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld als de verkeersproblemen hier zijn opgelost en de wegen zijn heringericht.

Gemeentelijke reactie:

In november 2005 heeft de raad van de toenmalige gemeente Cromstrijen besloten het dorp Numansdorp in zuidelijke richting uit te breiden. Enkele jaren later, in mei 2010, besloot de raad het Masterplan Numansdorp Zuid vast te stellen. In juni 2011 werd dit gevolgd door de keuze de zuidelijke uitbreiding in fases uit te voeren. Daarbij werd de keuze gemaakt eerst de Torensteepolder te ontwikkelen. De bestemmingsplannen waarin woningbouw mogelijk werd gemaakt, zijn inmiddels onherroepelijk. Daarmee ligt deze locatie voor woningbouw in Numansdorp vast.

Als onderdeel van deze plannen is ervoor gekozen om voor de ontsluiting van de Torensteepolder een nieuwe, oostelijke ontsluitingsweg aan te leggen. Aan deze keuze ligt uitgebreid verkeerskundig onderzoek ten grondslag. Dit kreeg zijn beslag in het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP) Cromstrijen 2008-2017, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2014-2024 en in het Verkeerscirculatieplan Numansdorp uit 2018. In deze plannen zijn ook de gevolgen voor de bestaande infrastructuur onderzocht en in beeld gebracht, ook voor de centrale as. Juist ook om de centrale as te ontlasten was het noodzakelijk, zo bleek al uit het GVVP uit 2008, een nieuwe oostelijke ontsluitingsweg aan te leggen.

Uit onderzoek voor onderhavig bestemmingsplan bleek dat er sprake is van een aantal knelpunten op verkeerskundig gebied. Deze knelpunten ontstaan echter niet door de voorgenomen ontwikkeling, maar worden hierdoor in geringe mate versterkt; de partiële herziening maakt namelijk slechts 63 extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige plannen. De toename van verkeer leidt dus niet tot nieuwe knelpunten. Om die reden is in het kader van deze partiële herziening wel gekeken naar oplossingsrichtingen voor deze bestaande knelpunten.

Hiertoe wordt bij het opstellen van een wegencategoriseringsplan invulling aan gegeven. In het wegencategoriseringsplan verlagen we de wegencategorie voor de centrale as van Numansdorp: van ontsluitingsweg naar erftoegangsweg. Op een erftoegangsweg is het maximum aantal verkeersbewegingen lager dan op een gebiedsontsluitingsweg. Om dit mogelijk te maken moet een deel van het verkeer anders ontsloten worden. Hiervoor zijn infrastructurele aanpassingen nodig in Numansdorp. Om de reactie van het verkeer te testen op dergelijke aanpassingen worden verkeerskundige plannen opgesteld. Deze voeren we door middel van tijdelijke verkeersmaatregelen uit bij de werkzaamheden aan de waterleiding en het gasnet in de centrale as. Tevens willen wij in 2022 praktijkopstellingen toepassen om zo een goed en compleet beeld te krijgen bij de reactie van het verkeer op dergelijke maatregelen. Op deze manier kunnen wij de benodigde onderzoeken verrichten zodat wij een toekomstbestendige inrichting kunnen ontwerpen voor de centrale as waarbij de leefbaarheid wordt vergroot. Wij willen de werkzaamheden voor de riolering naar voren halen in de tijd (2023). Met deze werkzaamheden worden de aanpassingen aan de centrale as ook in 2023 gerealiseerd. De extra



woningen die het bestemmingsplan partiele herziening 'ruimtelijke plannen Numansdorp-zuid' mogelijk maakt, worden niet eerder opgeleverd dan 2023. Dat betekent dat de bestaande knelpunten zijn aangepakt voordat de woningen in de Torensteepolder worden opgeleverd.

b. Meer specifiek: ontbrekend integraal verkeersonderzoek

Indieners vinden dat eerst een integraal verkeersonderzoek naar de hoofdontsluiting van Numansdorp verricht moet worden. Een dergelijk onderzoek moet door een ander bureau uitgevoerd worden dan de onderzoeksbureaus die tot nog toe verkeersonderzoeken uitvoerden.

Gemeentelijke reactie

Dit bestemmingsplan heeft slechts betrekking op het verhogen van het aantal woningen binnen de bestaande, al onherroepelijk vastgelegde locatie voor woningbouw in Numansdorp: de reeds in aanbouw zijnde woonwijk Torensteepolder. In de onderliggende bestemmingsplannen is reeds onderzocht en onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze onderzoeken is de verkeerssituatie integraal onderzocht en beoordeeld. Onderhavig bestemmingsplan leidt tot een in verhouding zeer beperkte toename van verkeer. Bovendien past de gemeente de wegcategorie aan met bijbehorende maatregelen om de verkeersdruk te verlagen – zoals uiteengezet onder 2.1 a. Hierdoor is voor de wijk als geheel sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals ook in de beantwoording onder a is uiteengezet, is deze keuze mede gebaseerd op uitgebreid en geactualiseerd verkeerskundig onderzoek. In deze onderzoeken is de ontsluiting (niet alleen de hoofdontsluiting, ook de andere toeleidende wegen) van het dorp onderzocht en geanalyseerd. Er is daarom geen noodzaak opnieuw integraal onderzoek uit voeren voor de toevoeging van de 63 woningen. Ongeacht wie het onderzoek uitvoert, de gemeente controleert deze op onderzoeksmethode, invoergegevens etc. Op basis daarvan hebben we geen reden om te twijfelen aan de uitkomsten van dit onderzoek.

c. Waardevermindering woningen

Indieners vragen het oordeel van het gemeentebestuur over waardevermindering van hun woningen (langs de centrale as), veroorzaakt door het verder verhogen van het aantal woningen in de Torensteepolder.

Gemeentelijke reactie

Bestemmingsplannen moeten op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Als invulling daarvan worden bij de vaststelling alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen. Dat is bij dit bestemmingsplan ook gedaan. De onderbouwing van die afweging is terug te vinden in de toelichting op het bestemmingsplan en in deze reactie op de ingediende zienswijzen. Niettemin kan het zo zijn dat een rechtszoekende van mening is dat het bestemmingsplan, hoewel dat wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, voor hem of haar onevenredig nadeel oplevert. Bijvoorbeeld doordat de waarde van een onroerende zaak vermindert. In een dergelijk geval voorziet artikel 6.1 Wro in een mogelijkheid om tegemoetkoming in de geleden schade te vragen aan de gemeente. Het staat indieners vrij om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een aanvraag voor vergoeding van deze schade (planschade) bij ons in te dienen..

d. Beperkte verkeersspreiding via de oostelijke ontsluitingsweg

In de zienswijze schrijven indieners dat de oostelijke ontsluitingsweg maar door een beperkt deel van de automobilisten als ontsluitingsweg voor de Torensteepolder wordt gebruikt. Vooral nu de Fortlaan is opengesteld, is de hoeveelheid verkeer op de centrale as toegenomen.



Gemeentelijke reactie:

In het aanvullend verkeersonderzoek van Megaborn zijn de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan onderzocht. Daaruit blijkt dat op vier van de acht wegvakken van de centrale as (Rijksstraatweg, Burgemeester de Zeeuwstraat en de Voorstraat) de verkeersintensiteit te hoog is, variërend van 4.245 tot maximaal 10.667 motorvoertuigen per etmaal. Uit het onderzoek blijkt ook dat voor de oostelijke ontsluitingsweg aantallen van 3.501 en 3.790 worden berekend¹. De openstelling van de Fortlaan is in deze aantallen verdisconteerd. Zoals in de beantwoording onder a al is toegelicht, neemt de gemeente maatregelen om de verkeersdruk op de centrale as te verlagen. Hiermee is verankerd dat er een aanvaardbare situatie ontstaat na het realiseren van de ontwikkeling.

e. Onvoldoende sociale woningbouw

Indieners wijzen op het beleid dat twintig procent van de woningen in de Torensteepolder in de sociale sector moeten worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is deze regeling niet terug te vinden.

Gemeentelijke reactie:

De constatering van indieners is correct. Het plan is hierop aangepast. De verplichting om twintig procent van het aantal woningen in de sociale sector te bouwen, geldt op basis van de huidige bestemmingsplannen alleen voor fase 1a. De gemeente is van mening dat deze verplichting in het gehele plangebied zou moeten gelden, zoals de indiener van de zienswijze ook suggereert. De regels van de partiële herziening zijn daarom als volgt aangepast:

Er is geregeld dat het minimum van 20% voor sociale woningen voor de gehele Torensteepolder geldt. In het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' was alleen voor fase 1a een regeling opgenomen met betrekking tot sociale woningbouw. Voor de fases 1b en 1c was deze verplichting niet opgenomen.

In de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en 'Woongebied - Uit te werken' wordt door de partiële herziening in het bestemmingsplan Torensteepolder 2015 de bepaling met betrekking tot het percentage sociale woningbouw geschrapt. Daarvoor in de plaats is in de algemene bouwregels opgenomen dat 20% van alle woningen in het sociale segment moeten worden gerealiseerd. Hiermee is geborgd dat binnen het gehele plangebied van de Torensteepolder voldaan wordt aan de 20% doelstelling. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunningen zal de gemeente toetsen of de plannen voldoen aan de 20% eis.

Er zullen in het hele gebied van de Torensteepolder fase 1a, 1b en 1c 90 woningen in het sociale segment gerealiseerd (90 van de 452 woningen). Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor 20% sociaal.

f. Verdere uitbreiding Torensteepolder of bouwen in de Molenpolder

Indieners vragen zich af of het aantal woningen in de Torensteepolder nog verder zal toenemen en pleiten ook voor woningbouw in de Molenpolder. Het bedrijfsterrein 't Hooft & Van Prooijen kan dan worden gesaneerd en bovendien kan het verkeer beter worden verspreid als ook aan de westzijde van het dorp een ontsluitingsweg wordt aangelegd.

Gemeentelijke reactie:

Wij verwijzen in dit verband naar het onderzoeksrapport van Companen van 3 juni 2020, Marktonderbouwing Torensteepolder, Numansdorp. Dit rapport is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gehecht. Het

¹ Verkeersonderzoek Megaborn, 5 juli 2021, tabel / figuur 4.2, bladzijde 13.



rapport beschrijft onder meer ook de kwantitatieve woningbehoefte én het onderzoek naar alternatieven voor woningbouw in de Torensteepolder.

Uit het onderzoek van Companen blijkt dat binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieven voorhanden zijn. In dat verband wordt ook de Molenpolder en de locatie 't Hooft & van Prooijen aangehaald. De conclusie luidt dat deze locatie om diverse redenen nu niet als een alternatief voor de Torensteepolder kan worden aangemerkt. Wanneer dit wijzigt moet bekeken worden hoe geborgd kan worden dat de verkeersdruk past binnen de uitgangspunten van het wegencategoriseringsplan of het dan geldende beleid.

g. Conclusies verkeersonderzoek onjuist

De zienswijze gaat in op paragraaf 4.2 van de toelichting, dat handelt over de mobiliteit. Indieners zijn het niet eens met de conclusie dat het nieuwe bestemmingsplan niet leidt tot onoverkomelijke problemen op het gebied van mobiliteit.

Gemeentelijke reactie

We begrijpen dat indieners zich zorgen maken over de verkeerssituatie op de centrale as. Uit het aanvullende verkeersonderzoek van Megaborn blijkt dat zich in Numansdorp in de bestaande situatie knelpunten voordoen die met de 63 extra woningen weliswaar worden versterkt, maar die daardoor niet worden veroorzaakt. Zoals we eerder aangaven, worden er maatregelen genomen.

h. Ten onrechte geen akoestisch onderzoek voor de woningen langs de centrale as

Indieners stellen zich op het standpunt dat voor de woningen langs de centrale as een akoestisch onderzoek moet worden verricht, net als dat is gedaan voor de woningen in het nieuwe bestemmingsplan. Pas daarna kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Gemeentelijke reactie:

Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van wegverkeer vindt plaats op basis van de Wet geluidhinder. Op grond van deze wet heeft elke weg een geluidszone, waarbinnen verplicht onderzoek moet worden verricht. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt deze verplichting echter niet. De wegen waarlangs de 63 extra woningen zullen worden gebouwd, vallen binnen deze categorie.

Uit het akoestisch onderzoek dat voor het nieuwe bestemmingsplan is verricht blijkt verder dat de woningen die wél onder het regime van de Wet geluidhinder vallen – dit zijn de woningen in fase 1b voor het gedeelte van de Torensteelaan tussen de kruising met de Schuringsdijk en de bocht in westelijke richting – dat de eerder verleende hogere geluidsgrenswaarden niet worden overschreden door het extra verkeer dat de 63 woningen teweegbrengen.

Op grond van het gemeentelijke geluidsbeleid is ook onderzocht welke akoestische gevolgen optreden op de bestaande wegen, onder andere langs de centrale as. Deze gevolgen doen zich voor op de Burgemeester de Zeeuwstraat (het wegvak tussen de Wethouder Van der Veldenweg en de Voorstraat), de Voorstraat en de Schuringsdijk (oostelijk van de Torensteelaan). Uit het onderzoek blijkt dat de toegenomen geluidsbelasting maar in zeer beperkte mate (namelijk minder dan 0,1 dB, niet waarneembaar) door de extra woningen wordt veroorzaakt. Er is zodoende, anders dan indieners veronderstellen, al akoestisch onderzoek voor de centrale as verricht. Deze informatie is te vinden in het bestemmingsplan 'Partiële herziening ruimtelijke plannen Numansdorp Zuid en UP fase 1 c', Akoestisch onderzoek van Kuiper Compagnons, 5 juli 2021. Zie paragraaf 4.2 van de plantoelichting en bijlage 4.



i. Er is ten onrechte geen onderzoek naar de luchtkwaliteit gedaan

Indieners verwijzen naar luchtkwaliteitsonderzoek in juli 2008, als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitensluis'. Uit dit onderzoek blijkt, aldus indieners, dat de wettelijke normen voor stikstofdioxide op de Rijksstraatweg worden overschreden. Indieners betogen vervolgens dat als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan ten onrechte geen onderzoek naar de luchtkwaliteit is verricht langs de Centrale As.

Gemeentelijke reactie:

In paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan is apart aandacht besteed aan de luchtkwaliteit. Daaruit blijkt dat vanwege het beperkte aantal woningen in de Torensteepolder – ook als de Torensteepolder als geheel wordt beschouwd, dus voor het totaal aantal woningen – de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert. Juridisch gezien hoeft onder deze omstandigheden geen toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit plaats te vinden.

Niettemin brengt het beginsel van een goede ruimtelijke ordening met zich mee dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen (ook in de omgeving van het plangebied) inzichtelijk worden gemaakt. Dat is in de toelichting op het plan ook gebeurd. Volgens de gegevens uit de NSL-monitoringstool 2019 worden voor het peiljaar 2020 de grenswaarden voor jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof niet overschreden. Voor de zogeheten 24 uurgemiddelde concentratie bedraagt het aantal overschrijdingsdagen maximaal 6,3. Verwezen wordt hier naar afbeelding 4.1 in paragraaf 4.5 van de plantoelichting.

j. Alsnog vrijliggend fietspad langs de oostelijke ontsluitingsweg afdwingen

Indieners stellen dat langs het gedeelte van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Schuringsdijk en de aansluiting met de Wethouder van der Veldenweg alsnog een vrijliggend fietspad moet worden aangelegd. Volgens indieners is dat een keuze van de ontwikkelaar van de Torensteepolder.

Gemeentelijke reactie

Bij het ontwerp van de verkeersstructuur voor de Torensteepolder is bewust de keuze gemaakt geen ruimte voor een vrijliggend fiets- of wandelpad te reserveren. De verbinding met de Wethouder van der Veldenweg is gerealiseerd door een nieuw pad tussen Schuringsdijk en de Goudvink (woonwijk ten noorden van deze dijk). Op deze wijze kan het langzaam verkeer van en naar de Torensteelaan gebruik maken van de bestaande verkeersinfrastructuur van Numansdorp. Eveneens passen we de kruising op de Schuringsdijk aan om de langzaam verkeersverbinding te verduidelijken.

Conclusie:

De zienswijze geeft op het punt van sociale woningbouw aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor het overige is er geen aanleiding voor een aanpassing.

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze indiener 2

In deze zienswijze wordt gepleit voor het doortrekken van de Torensteelaan in zuidelijke richting, gezien vanaf de bocht in de richting van de Rietheuvel. Daarbij wordt gewezen op het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng uit mei 2015, waaruit de noodzaak voor dit weggedeelte blijkt als de Torensteepolder verder ontwikkeld wordt dan de (toen) 179 woningen in het plangebied. Aanleg van dit weggedeelte komt de verkeersveiligheid ten goede en leidt ook tot een lagere geluidsbelasting vanwege het wegverkeer.



Gemeentelijke reactie

Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op de onderdelen g en h van de eerste zienswijze. Samengevat is de conclusie dat uit het verkeerskundig en akoestisch onderzoek blijkt dat de bestaande wegen, ook in de Torensteepolder, een toereikende capaciteit hebben en dat de geluidsgrenswaarden voor de woningen langs de verschillende wegen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan niet worden overschreden.

Het genoemde onderzoek van Goudappel Coffeng uit mei 2015 maakt deel uit van het bestemmingsplan Torensteepolder 2015 (het 'moederplan'). Bij dat onderzoek is rekening gehouden met een gesloten Fortlaan. Inmiddels is de Fortlaan in één richting (noord-zuid) opengesteld. Deze openstelling zorgt voor een gewijzigde verkeersintensiteit op de wegen naar en in de Torensteepolder. Deze intensiteiten overschrijden de gestelde norm niet. Met de huidige ontwikkelingen is de verlenging van de oostelijke ontsluitingsweg niet nodig.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Samenvatting en reactie op vooroverleg Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) kan zich vinden in de paragraaf 4.6 Externe veiligheid van het hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten van ontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-Zuid'". De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor woongebouwen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

Gemeentelijke reactie

Met de VRZHZ is in een vroegtijdig stadium overleg over de inrichtingsplannen. De overige punten komen aan bod bij de procedure tot het verlenen van de omgevingsvergunningen. De door VRZHZ genoemde punten hebben geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



3. Ambtshalve aanpassingen

Aanpassingen in de regels

3.1 Inleidende regels en algemeen

Er is een nieuw artikel 1 ingevoegd. Met het eerste lid van dit artikel wordt het toepassingsbereik van de partiële herziening weergegeven. Het tweede lid somt op welke regels uit de plannen onverminderd blijven gelden. De nummering van het plan is hierdoor aangepast. Voor een betere leesbaarheid van de regels (van welk moederplan is de regeling afkomstig) vermelden we na de bestemming tussen haakjes het desbetreffende bestemmingsplan. Voor de nieuwe artikelen 2, 3 en 4 is dat het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015', voor artikel 5 het 'Uitwerkingsplan Torensteepolder' en voor artikel 6 en 7 het bestemmingsplan 'Torensteepolder fase 1b en 1c'.

3.2 Wonen-1

De regel over het aandeel sociale woningbouw is hier geschrapt, deze is vervangen door artikel 9.3 (in het ontwerp was dit artikel 7.3).

3.3 Wonen-2

De regel over het aandeel sociale woningbouw is hier geschrapt, deze is vervangen door artikel 9.3 (in het ontwerp was dit artikel 7.3).

3.4 Wonen-3

De regel over het aandeel sociale woningbouw is hier geschrapt, deze is vervangen door artikel 9.3 (in het ontwerp was dit artikel 7.3).

3.5 Woongebied – uit te werken

Er is een nieuw artikel (artikel 5) toegevoegd. Dit artikel heeft betrekking op de regels uit Torensteepolder 2015 over het uit te werken woongebied. De regel over het aandeel sociale woningbouw is hier geschrapt, deze is vervangen door artikel 9.3 (in het ontwerp was dit artikel 7.3).

3.6 Aandeel sociale woningbouw en woningaantallen

In artikel 9.3 (in het ontwerp artikel 7.3) is bepaald dat 20% van de woningen in het sociale segment moeten worden gebouwd. Om hieraan tegemoet te komen wordt het aantal woningen met 6 extra opgehoogd tot 452 woningen voor de gehele Torensteepolder.

Het nieuwe artikel 9 luidt:

9.1 Aantal woningen

Het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en 'Woongebied - Uit te werken', na uitwerking, mag niet meer bedragen dan 181 (inclusief twee bestaande woningen);

9.2 Totaal aantal woningen



Het totaal aantal woningen (inclusief twee bestaande woningen) binnen de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Torensteepolder 2015', 'Uitwerkingsplan "Torensteepolder"', Torensteepolder fase 1b en 1c' en 'Uitwerkingsplan Torensteepolder fase 1b' mag niet meer bedragen dan 452 woningen.

9.3 Aandeel sociale woningen

Binnen de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Torensteepolder 2015', 'Uitwerkingsplan "Torensteepolder"', Torensteepolder fase 1b en 1c' en 'Uitwerkingsplan Torensteepolder fase 1b' gezamenlijk dienen minimaal 20% van de woningen in het sociale segment te worden gebouwd.

3.7 Hoofdstuk 4 overgangsrecht

In het (nieuwe) hoofdstuk 4 is het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht toegevoegd. Het nieuwe artikel 11 luidt als volgt:

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht

bouwwerken Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. *een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:*
 1. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
 2. *na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;*
- b. *het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;*
- c. *het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.*

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. *het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;*
- b. *het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;*
- c. *indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;*
- d. *dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*



Onderzoeken

3.8 Actuele onderzoeken

Er is een actueel stikstofonderzoek gedaan. De huidige bijlage 2 is vervangen door de actuelere versie. De uitkomsten van het onderzoek blijven gelijk. Daarnaast zijn het verkeersonderzoek en het akoestisch onderzoek naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. De actuele versie zijn toegevoegd als bijlage 3 en 4. Ten slotte is de aanmeldnotitie aangepast op de actuele onderzoeken en is de nieuwe versie toegevoegd als bijlage 6.

Aanpassingen in de toelichting

3.9 Hoofdstuk 1

In paragraaf 1.1 is uiteengezet dat het aandeel sociale woningbouw van 20% als gevolg van de partiële herziening gespreid kan worden gerealiseerd.

In paragraaf 1.3 is de vaststellingsdatum van Uitwerkingsplan Torensteepolder fase 1b toegevoegd. Bij de bespreking van de verschillende geldende bestemmingsplannen is toegevoegd is dat minimaal 20% van de nieuw te ontwikkelen woningen als sociale woning moet worden gebouwd. Een extra alinea is toegevoegd waarin is uiteengezet dat het aandeel sociale woningbouw van 20% als gevolg van de partiële herziening gespreid kan worden gerealiseerd.

3.10 Hoofdstuk 2

In paragraaf 2.2 zijn de woningaantallen aangepast (57 is 63 geworden en 446 is 452 geworden).

In paragraaf 2.3 is in de eerste alinea toegevoegd dat de partiële herziening ook ziet op 'Woongebied - Uit te werken'. De volgende passage is aan deze paragraaf toegevoegd/gewijzigd:

Ook is in de wijzigingsregels de mogelijkheid om het aantal woningen te wijzigen van 210 tot maximaal 225 woningen geschrapt.

Ter vervanging van de geschrapte artikelen is in de algemene bouwregels een nieuwe bepaling opgenomen die het maximaal aantal woningen binnen het gehele gebied bepaalt. Hierdoor ontstaat zoveel mogelijk flexibiliteit.

Daarnaast wordt geregeld dat het minimum van 20% voor sociale woningen voor de gehele Torensteepolder geldt. In het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' is alleen voor fase 1a een regeling opgenomen met betrekking tot sociale woningbouw. Voor de fases 1b en 1c is deze verplichting niet opgenomen.

In de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en 'Woongebied - Uit te werken' is in het bestemmingsplan Torensteepolder 2015 de bepaling met betrekking tot het percentage sociale woningbouw geschrapt. Daarvoor in de plaats is in de algemene bouwregels opgenomen dat 20% van de woningen in het sociale segment moeten worden gerealiseerd. Hiermee is geborgd dat binnen het gehele plangebied van de Torensteepolder gezamenlijk voldaan wordt aan de 20% doelstelling.



Bij het aanvragen van de omgevingsvergunningen zal de gemeente hierdoor steeds toetsen of de plannen voldoen aan de 20% eis.

3.11 Hoofdstuk 3

In dit hoofdstuk zijn de woningaantallen gewijzigd: 57 is 63 geworden en 446 is 452 geworden.

3.12 Hoofdstuk 4

In paragraaf 4.1 is 57 twee maal vervangen door 63.

In paragraaf 4.2 is in de tweede alinea na 'Verkeerscirculatieplan Numansdorp 2018' in de laatste volzin verwijderd: 'de Wethouder van der Veldenweg en de Torensteelaan afneemt'. Het woningaantal 57 is in deze paragraaf vervangen door 63.

Onder 'voorgestelde oplossingen knelpunten' is de tekst van het tweede gedachtestreepje gewijzigd in:

'Het gaat hier om een deel van de weg van minder dan 100 meter. De voorgenomen herinrichting van deze weg staat los van voorgenomen ontwikkeling.'

De tweede volzin van de conclusie is gewijzigd in:

'Deze knelpunten ontstaan echter niet door voorgenomen ontwikkeling maar worden hierdoor - in zeer geringe mate - versterkt.'

In paragraaf 4.3 zijn enkele grammaticale/tekstuele omissies rechtgezet. Het woningaantal van 57 is gewijzigd in 63. De bespreking onder het kopje 'Effecten ontwikkeling Torensteepolder voor de omgeving' is integraal herzien, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

3.13 Hoofdstuk 6 Procedure actualiseren

Paragraaf 6.1. en 6.2. worden geactualiseerd met het vermelden van de vooroverlegreacties en de zienswijzen. De Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen worden als bijlage van de toelichting opgenomen.