

Wijzigingsplan De Ruyterstraat 15

Januari 2015

Wijzigingsplan

De Ruyterstraat 15

projectnr. 271169
revisie 1.2
januari 2015

auteur(s)

ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Gemeente Capelle a/d IJssel
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

datum vrijgave
6 januari 2015

beschrijving revisie 1.2
vastgesteld

goedkeuring
ing. M. Fransen

b.a.
vrijgave
ing. R.H. van Trigt

Projectgroep bestaande uit:

ing. R.H. van Trigt

ing. M. Fransen

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

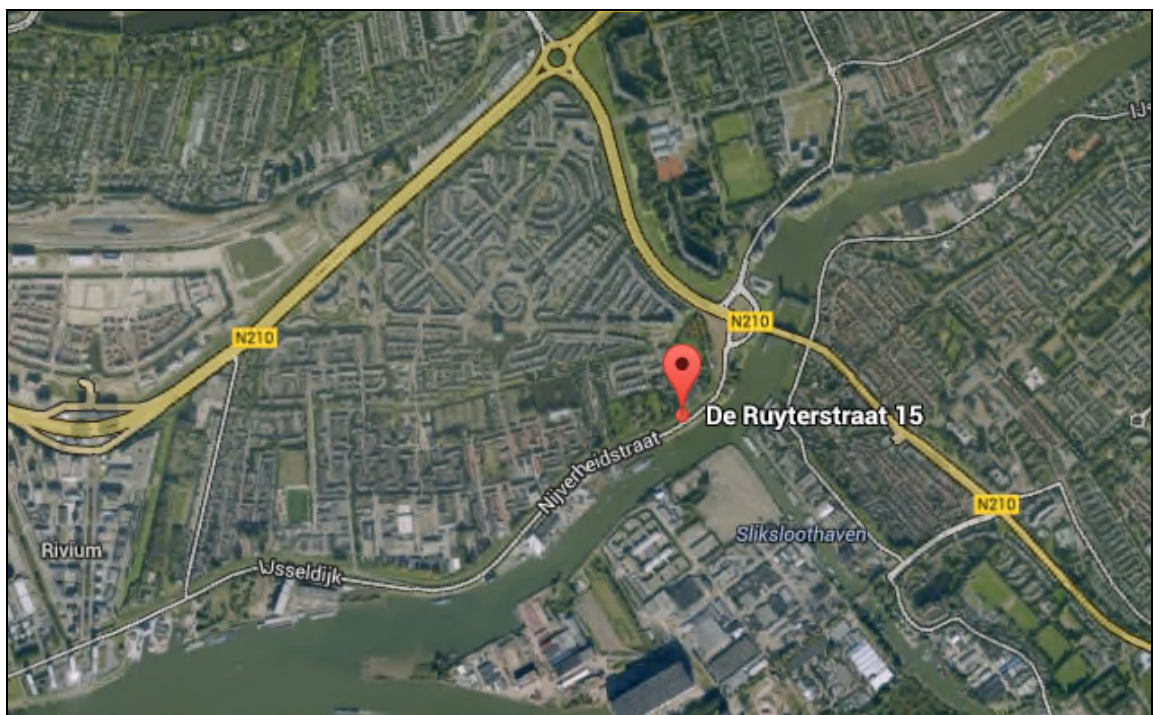
	Inhoud	Blz.
1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Uitleg en wijze van toepassing wijzigingsregels.....	5
3	Beleid en relevante gebiedsaspecten	9
3.1	Geluid	9
3.2	Externe veiligheid	10
3.3	Flora en fauna	10
3.4	Bodem	11
3.5	Archeologie.....	12
3.6	Water.....	12
4	Juridische planbeschrijving	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Verbeelding	13
4.3	Regels	13
4.4	Conclusie bestemmingsregeling wijzigingsplan	13
5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	15
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Separate bijlagen		
	Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek	
	Bijlage 3: Bodemonderzoek	
	Bijlage 4: Asbestonderzoek	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het bestemmingsplan Capelle-West heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel op 28 juni 2010 een aantal uitgangspunten vastgesteld in de "Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Capelle-West". In deze nota van uitgangspunten is ondermeer besloten een tweede woning toe te staan op het perceel De Ruyterstraat 15. Op basis van deze nota is vervolgens het bestemmingsplan Capelle-West opgesteld en op 25 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat op het moment van vaststelling van dat plan nog niet alle overeenkomsten tussen de gemeente en initiatiefnemer voor de extra te realiseren woning waren gesloten, kon de gemeente het plan niet vaststellen met een directe bouw mogelijkheid. In dat kader is in bestemmingsplan Capelle-West een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning. Inmiddels zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente de benodigde overeenkomsten gesloten en kan de wijzigingsbevoegdheid worden ingevuld, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Het onderhavige wijzigingsplan betreft het juridisch-planologisch kader voor het toe te voegen bouwvlak voor de realisatie van één vrijstaande woning.

1.2 Ligging plangebied



Figuur 1.1: ligging plangebied van dit wijzigingsplan

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsregels. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de op basis van de wijzigingsregels relevante gebiedsaspecten toegelicht en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de bestemmingsregeling van onderhavig wijzigingsplan. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit wijzigingsplan wordt op het perceel De Ruyterstraat 15 een bouwvlak toegevoegd ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2'. Binnen dit bouwvlak wordt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt op basis van de wijzigingsregels het bestemmingsplan 'Capelle-West'. De afweging en onderbouwing van de extra woning is reeds in het bestemmingsplan Capelle-West gemaakt. Dit plan zorgt uitsluitend voor het concretiseren van het bouwvlak voor deze woning op basis van de gestelde uitwerkingsregels. Deze wijzigingsregels zijn bij het opstellen van dit wijzigingsplan in acht genomen. Uitleg over de wijze waarop rekening is gehouden met deze regels wordt in de volgende paragraaf geven.



Figuur 2.1: uitsnede verbeelding Capelle-West met ligging wijzigingsgebied

2.2 Uitleg en wijze van toepassing wijzigingsregels

Het wijzigingsgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Capelle-West' en heeft reeds de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen zijn hoofdgebouwen (en dus woningen) alleen toegestaan binnen een bouwvlak. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt op basis van onderstaande regels het toevoegen van één bouwvlak voor één vrijstaande woning mogelijk. De overige regels zoals gelden ter plaatse van de bestemming Wonen blijven onverminderd van kracht en zijn in dit wijzigingsplan één op één overgenomen uit bestemmingsplan 'Capelle-West'.

Wijzigingsregels uit 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 2' (Capelle-West; artikel 12.4.1)

- binnen het aangegeven gebied mag maximaal 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd;
- de oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 110 m² bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte 8 meter;

- d. als parkeernorm dient te worden uitgegaan van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- e. nieuwbouw van de woning mag uitsluitend plaatsvinden, indien akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de maximaal toegestane geluidsbelasting van de weg op de gevel van de woning niet wordt overschreden, dan wel indien er een hogere grenswaarde is verkregen;
- f. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen;
- g. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient archeologisch onderzoek en bodemonderzoek te hebben plaatsgevonden;
- h. voordat ontwikkeling plaatsvindt dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst waarin alle plankosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

Toetsing wijzigingsregels

De toevoeging van het bouwvlak is getoetst aan de voorwaarden, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze vermeld zijn in artikel 12.4.1 van het vigerende bestemmingsplan en voorgaand staan opgesomd. De regels worden onderstaand nader getoetst:

a. binnen het aangegeven gebied mag maximaal 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd;

Op de verbeelding is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal één vrijstaande woning is toegestaan.

b. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 110 m² bedragen;

Het bouwvlak dat op de verbeelding is opgenomen heeft een lengte van 12,5 meter en een diepte van 8,8 meter. Daarmee heeft het bouwvlak een oppervlakte van 110 m² en kan de oppervlakte van het gebouw (de woning) niet meer bedragen dan 110 m².

c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte 8 meter;

Op de verbeelding is de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' opgenomen met een waarde van 4 meter voor de goothoogte en 8 voor de bouwhoogte. Daarmee zijn de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

d. als parkeernorm dient te worden uitgegaan van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;

In de bijlage van het wijzigingsplan zijn de geldende parkeernormen opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan Capelle-West. Op basis van deze parkeernormen dienen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de vrijstaande woning.

e. nieuwbouw van de woning mag uitsluitend plaatsvinden, indien akoestisch onderzoek heeft

aangetoond dat de maximaal toegestane geluidsbelasting van de weg op de gevel van de woning niet wordt overschreden, dan wel indien er een hogere grenswaarde is verkregen;

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor het realiseren van de woning een hogere waarde verleend dient te worden. Dit is nader beschreven in paragraaf 3.1. Gelijktijdig aan de procedure van dit wijzigingsplan wordt eveneens een procedure voor het verlenen van een hogere grenswaarde doorlopen en vastgesteld.

f. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen;

Er is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.3. Op basis van de conclusies uit dit onderzoek blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn op de aanwezige flora en fauna.

g. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient archeologisch onderzoek en bodemonderzoek te hebben plaatsgevonden;

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.44. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen bouw van de woning en het plan uitvoerbaar is.

Een archeologisch onderzoek is (nog) niet uitgevoerd. Wel is op basis van de archeologische waarde ter plaatse van het plangebied beoordeeld of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het kader van het voorgenomen (bouw)plan. Voor (bouw)werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan is op basis van de geldende archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' onderzoek noodzakelijk. Het voor het hoofdgebouw opgenomen bouwvlak heeft een oppervlakte van 110 m² en daarmee wordt deze ondergrens niet gehaald. Omdat geen onderzoek is verricht blijft de archeologische dubbelbestemming binnen het wijzigingsgebied gelden en is overeenkomstig de vigerende regeling overgenomen. Met het opnemen van de archeologische dubbelbestemming zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd en is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

h. voordat ontwikkeling plaatsvindt dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst waarin alle plankosten door de initiatiefnemer worden gedragen;

Met de initiatiefnemer is een (anterieure) overeenkomst gesloten waarin overeen is gekomen dat alle plankosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

Conclusie toetsing wijzigingsregels

Op basis van de toetsing, zoals deze heeft plaats gevonden in voorgaande paragraaf, kan worden gesteld dat de beoogde wijziging voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

3 Beleid en relevante gebiedsaspecten

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Capelle-West' is uitgebreid stilgestaan bij het geldende beleid en de diverse gebiedsaspecten. De conclusies uit dat bestemmingsplan zijn tevens van toepassing op dit wijzigingsplan.

Wel zijn in de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid voor een aantal gebiedsaspecten regels opgenomen die aanvullend onderzoek vereisen. Deze noodzakelijke onderzoeken zijn ten behoeve van dit wijzigingsplan uitgevoerd en worden in de volgende paragrafen beschreven.

3.1 Geluid

Inleiding

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een nieuwbouwplan voor een woning ter hoogte van De Ruyterstraat 15 te Capelle aan den IJssel. Bij vaststelling van het wijzigingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd binnen de zones van wegen en industrieterreinen. De bouwka­vel is gelegen binnen de zone van de Nijverheidsstraat en het industrieterrein Stormpolder te Krimpen aan den IJssel. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting ter plaatse van de te bouwen woning.

Beoordeling

Wegverkeer

Voor het akoestisch onderzoek is de Standaard-Rekenmethode II toegepast volgens het Reken en Meetvoorschrift 2012 middels de rekensoftware Geomilieu versie 2.14. Deze methode geeft in deze situatie de meest representatieve geluidsbelasting.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Nijverheidsstraat, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder uit komt op 55 dB Lden. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De geluidsbelasting vanwege de weg ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB Lden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de geluidsbelasting wel onder de hoogst toelaatbare grenswaarde blijft, dient er een Hogere Grenswaardeprocedure aangevraagd te worden bij het college van Burgemeester en Wethouders. De hogere grenswaarde bedraagt Lden = 55 dB, incl. aftrek.

Industrielawaai

Uit de berekening van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Voor de realisatie van de woning moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het college van B&W. De hogere grenswaarde bedraagt 55 dB(A).

Resultaat

Ten behoeve van het vaststellen van de hogere grenswaarde dient het bevoegd gezag rekening te houden met cumulatie van alle aanwezige geluidbronnen op de gevels. De gecumuleerde geluidbelasting (Lcum) voor het bouwplan bedraagt 62 dB. De berekende waarde is exclusief aftrek conform artikel 110G Wgh. Deze geluidbelasting is aanvaardbaar geacht, mede dankzij de geluidluwe achtergevel.

Daarnaast dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidswering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting (met wegverkeer zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder). Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen wordt beoordeeld of de geluidswering van de gevels voldoet aan de wettelijke eisen.

Conclusie

De geluidsbelasting op de woning wordt aanvaardbaar geacht en met het verlenen van de hogere grenswaarde is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

3.2 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Nabij de bouwlocatie bevinden zich geen bedrijven met voor externe veiligheid relevante activiteiten met een risicocontour waar het woonhuis binnen zou kunnen vallen. Dergelijke bedrijven kunnen zich er ook niet vestigen.

Buisleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding (hoge druk aardgas/brandstof) nabij het woonhuis.

Transport over water

De Hollandsche IJssel is niet opgenomen in het ontwerp Basisnet Water. Voor de ruimtelijke ordening zijn er derhalve geen beperkingen voor wat betreft externe veiligheid.

3.3 Flora en fauna

Inleiding

Ten behoeve van de woningbouw worden 3 schuren gesloopt en enkele bomen gekapt. Omdat de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk een negatief effect hebben op beschermde flora en fauna dienen de effecten te worden beoordeeld. Middels een ecologische QuickScan is de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied in kaart gebracht. Dit is vervolgens getoetst aan de effecten van de werkzaamheden en vigerend beleid.

Resultaten

Met een bureau- en veldonderzoek is beoordeeld of binnen het plangebied beschermde soorten voor komen. Vanuit het bureauonderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied beschermde soorten voor komen. Tijdens het veldonderzoek zijn geen strikt beschermde soorten (tabel 3) aangetroffen. Wel is een aantal vogels uit tabel 2 waargenomen, maar geen nestlocaties. Daarbij is tevens geconstateerd dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd wordt geadviseerd om voor aanvang van de werkzaamheden, te controleren of er sprake is van broedgevallen. De haag aan de zuidzijde van de planlocatie is mogelijk een functionele vlieg- en/of foerageroute van vleermuizen. Mits de haag behouden blijft worden geen negatieve effecten verwacht. Bestendig beheer en onderhoud alsmede gefaseerde verjonging van de haag blijft mogelijk. Dit wordt als voorwaarde gekoppeld aan de af te geven omgevingsvergunning.

De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene en beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten is dan ook niet nodig.

Gezien het uitblijven van significant negatieve effecten leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Ff-wet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden. Verder is de planlocatie geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur waarvoor nadere regels gelden.

Aanbevelingen voor de uitvoering

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- De sloop en kap werkzaamheden buiten het overwinteringseizoen van amfibieën uitvoeren (november-maart).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor negatieve effecten op beschermde flora en fauna of op beschermde natuurgebieden en is daarmee uitvoerbaar.

3.4 Bodem

Aanleiding

De onderzoekslocatie maakt deel uit van het perceel aan De Ruyterstraat 15, dat een totale oppervlakte heeft van ongeveer 1.600 m². De onderzoekslocatie betreft het westelijke perceeldeel met een oppervlakte van ongeveer 600 m². Op de locatie staan drie schuren. De westelijke locatiegrens wordt gevormd door een gedempte sloot. De opdrachtgever is voornemens de schuren te slopen, een nieuwe woning te bouwen en de gedempte sloot te ontgraven. Het plangebied van het wijzigingsplan heeft een oppervlakte van ongeveer 275 m², het bouwvlak maximaal 110 m². Een deel van de locatie is verhard met tegels, het overige deel is onverhard (tuin). De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de bouwplannen ter plaatse van de schuren en de ontgraving van een gedempte sloot.

Onderzoek

Vooronderzoek en hypothese

Op basis van de beschikbare informatie wordt de locatie vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als verdacht in verband met diffuse bodembelasting, waarbij wordt uitgegaan van een heterogene verontreiniging met zware metalen en PAK op schaal van monsterneming. De locatie wordt als niet-asbestverdacht aangemerkt.

Verkennd bodemonderzoek

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de toplaag tot een diepte van 0,2 à 0,5 m-mv uit zand bestaat. De ondergrond bestaat tot de geboorde einddiepte (van 2,5 m-mv) uit klei en/of veen. De grondwaterstand is 0,95 m-mv. Bij de boringen haaks op de gedempte sloot zijn bijmengingen aan puin aangetroffen. De mate van bijmenging varieert van sporen tot een sterke bijmenging. Daarnaast is er incidenteel een zwakke bijmenging aan kolengruis waargenomen. Ter plaatse van het plangebied zijn geen bijmengingen waargenomen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse van het plangebied licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en PCB's. Ook de boven- en ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot zijn licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en PCB's. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. Voor het overige zijn in grond- en grondwater geen verontreinigingen aangetroffen.

Asbestonderzoek

Voor de locatie is tevens een asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). De garages en houten schuur zijn onderzocht en er zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. De twee half-stenen garages hebben een houten dakconstructie met bitumendekking, net als de houten schuur. Met betrekking tot asbest zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Resultaat

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen in grond en grondwater. Deze lichte verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming en bouwplannen.

Aanbevelingen

Aan hergebruik van licht verontreinigde grond zijn beperkingen verbonden. Dit geldt met name voor hergebruik buiten de onderzoekslocatie in een hoeveelheid groter dan 50 m³. Wanneer bij de bouwen/of herinrichting meer dan 50 m³ grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, dient in principe te worden gehandeld conform het Besluit bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag. De vrijkomende grond moet op de locatie hergebruikt worden of worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is bevonden voor de voorgenomen ontwikkeling en het plan vanuit het aspect bodem uitvoerbaar is.

3.5 Archeologie

Op de gronden is in het vigerende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing. In de wijzigingsregels is opgenomen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden in het kader van het wijzigingsplan. Op basis van de geldende dubbelbestemming is beoordeeld of het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig is om de ontwikkeling uit te kunnen voeren. Nu geldt op basis van de dubbelbestemming een onderzoeksplicht bij (bouw)werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

Het in het wijzigingsplan opgenomen bouwvlak heeft een oppervlakte van 110 m² en daarmee wordt deze ondergrens niet gehaald en is archeologisch onderzoek in het kader van het wijzigingsplan niet nodig.

Vanwege het feit dat er geen onderzoek is verricht blijft de archeologische dubbelbestemming binnen het plangebied gelden en is de vigerende regeling overgenomen.

In het kader van de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen wordt beoordeeld of archeologisch onderzoek daadwerkelijk noodzakelijk is voor de realisatie van de woning. Met het opnemen van de archeologische dubbelbestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd en is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

3.6 Water

In het kader van het bestemmingsplan Capelle-West heeft reeds voor deze wijzigingsbevoegdheid overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en is door het Hoogheemraadschap ingestemd met de wijziging voor het toevoegen van de extra woning.

Op het perceel worden ter plaatse van bouwvlak in totaal drie bijgebouwen gesloopt, één houten loods met een oppervlakte van circa 120 m² en twee garages die samen een oppervlakte van circa 35 m² hebben. In totaal wordt daarmee dus circa 155 m² gesloopt en daar komt een bouwvlak van 110 m² voor terug. Daarmee neemt het bebouwd oppervlak af en vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de waterhuishouding.

Daarnaast zijn in verband met de ligging in het gebied behorende bij de waterkering de nodige vergunningen van het Hoogheemraadschap nodig om de woning uiteindelijk te mogen bouwen. Deze vergunningen zijn inmiddels allemaal verleend door het Hoogheemraadschap en verkregen door de initiatiefnemer. Vanuit het aspect water is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De toetsing aan de wijzigingsregels is reeds in paragraaf 2.2 aan bod gekomen. Voor het wijzigingsplan zijn alle gebruikte artikelen overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan Capelle-West één op één overgenomen, met uitzondering van het begrip en de aanduiding 'gevellijn' ten behoeve van de oriëntatie van de voorgevelrooilijn van het te realiseren hoofdgebouw, ofwel de woning. Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied de bestemming Wonen gekregen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Naast deze bestemming zijn ook de twee voor het plangebied (of gedeelte daarvan) geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waterstaat - Waterkering' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak en zijn aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Alle op de verbeelding opgenomen aanduidingen zijn dan ook terug te vinden in de regels van dit wijzigingsplan.

4.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hierin staat een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. De begrippen in dit hoofdstuk zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Capelle-West' overgenomen. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen voor zover binnen dit wijzigingsplan van toepassing. Dit betreft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waterstaat - Waterkering'. Per bestemming wordt aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat gebouwd mag worden en hoe eventueel van de regels kan worden afgeweken. In de algemene regels, hoofdstuk 3, zijn algemene afwijkings-, wijzigings- en gebruiksregels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. De artikelen uit hoofdstuk 3 en 4 zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Capelle-West'.

4.4 Conclusie bestemmingsregeling wijzigingsplan

Middels het onderhavige wijzigingsplan wordt één bouwvlak voor één vrijstaande woning opgenomen. De voor dit wijzigingsplan van toepassing zijnde bestemming, is integraal uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, met dien verstande dat voor het vastleggen van de oriëntatie van de woning een voorgevelrooilijn (aanduiding 'gevellijn') is opgenomen. Daarnaast zijn voor de leesbaarheid van dit wijzigingsplan alle hoofdstukken aangevuld met de voor dit plangebied relevante artikelen.

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren en/of initiatiefnemers van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

Tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten inzake de ontwikkeling van het plangebied zodat geen aanvullende overeenkomst of exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan besluit het bevoegd gezag geen exploitatieplan vast te stellen zoals geregeld in artikel 6.12, lid 2 Wro.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het wijzigingsplan is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb. Dat betekent dat, voorafgaand aan de vaststelling, het ontwerpbesluit en de stukken van het ontwerpplan ter inzage worden gelegd. Binnen de inzageperiode van zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn waarin het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld. Vanwege het feit er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan vervolgens ongewijzigd is vastgesteld staat tegen het vastgestelde plan in principe geen beroep open bij de Raad van State.