

Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan en concept-Beeldkwaliteitsplan 'Koningshof'.

Algemeen

Periode van terinzagelegging

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Koningshof' en het concept van het beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' hebben met de daarbij behorende stukken gelijktijdig met ingang van zaterdag 23 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis aan de W. van Vlietstraat 6 te Oud-Beijerland en zijn daarnaast raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast ook raadpleegbaar geweest op ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overlegpartners.

Ingekomen inspraak-en overlegreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 3 inspraakreacties en 3 overlegreactie (Provincie, Veiligheidsregio en Waterschap) ontvangen. De inspraakreacties hebben o.a. betrekking op de plek en afmeting en situering van de Schillemanstede, de snelle fietsverbinding en de bodemverontreiniging. De overlegreacties hebben betrekking op de situering van de Schillemanstede ten opzichte van de Scheermansvliet, de calamiteitenroute en de vestigingsmogelijkheid van perifere detailhandel. In deze nota worden de inspraak-en overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Staat van wijzigingen

Als bijlage bij deze nota is een zogenoemde 'Staat van wijzigingen' toegevoegd. Hierin zijn de wijzigingen die het gevolg zijn van de ingekomen inspraak-en overlegreacties plus de belangrijkste ambtshalve wijzigingen opgenomen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) .

Inspraakreactie – ingekomen 30 juli 2018 (reg.nr. ALG IN 48085)
Aangevulde overzicht machtigingen ALG In 48413 d.d. 23 augustus 2018
 Machtiging van 68 aanwonenden (Asterstraat, Croonenburgh, Ranonkelstraat, Koninginneweg)

Deze inspraakreactie heeft betrekking op

- a. Scheermansvliet: Fietspad en bruggen;
- b. Kwaliteit van de leefomgeving - Bodemverontreiniging

a. Scheermansvliet: Fietspad en bruggen

Betrokkenen geven aan dat het opnemen van de aanduiding 'Fietspad' binnen de Groen-bestemming in tegenspraak is met eerdere toezeggingen van het college zoals die zijn verwoord in het raadsvoorstel – en aldus zijn overgenomen door de raad - inzake het vaststelling van het bestemmingsplan 'Werken'(8 mei 2012).

Toezeggingen betroffen:

- De groenstrook nabij de Scheermansvliet wordt conform het vigerende plan verbreed van 19 naar 40 meter;
- In de bestemming 'Groen' is de realisatie van fietspaden en bruggen niet rechtstreeks maar via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

In eerdere brief van het college is gesteld dat:

'Wij vinden het echter belangrijk om tegen de tijd dat concrete planvorming plaats zal vinden, de bewoners hierbij in een vroeg stadium te betrekken. Hier zult u, mocht het zover komen, over geïnformeerd worden'

Betrokkenen staan hierachter en vinden dit de manier om het beste voor Oud-Beijerland te realiseren.

Echter in de documenten die nu ter inzage zijn gelegd, te weten 'Nota stedenbouwkundige kaders Koningshof', Beeldkwaliteitsplan Koningshof, Toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' en Verkeersonderzoek Koningshof Oud-Beijerland wordt specifiek en in detail omschreven hoe en waar het fietspad langs en de bruggen over het Scheermansvliet komen. Betrokkenen zijn teleurgesteld en constateren dat zij i.t.t. de toezegging van het college niet in een vroeg stadium bij de planvorming zijn betrokken.

Aanleiding voor het indienen van een inspraakreactie is het waarborgen van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat (woonsituatie, milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, gebruiksmogelijkheden aangrenzende percelen, straat- en bouwbeleid) voor de bewoners in de wijk Croonenburgh. Verzocht wordt om de realisatie van fietspaden en bruggen niet rechtstreeks maar via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken. Betrokkene geven vooruitlopend op een tracébeplanning van het fietspad een tweetal aanvullingen.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de gemeentelijk Structuurvisie 2025 'OBL-versterkt' (vastgesteld door de raad in 2013) is in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitsplan (en de bijbehorende documenten) langs het Scheermansvliet een fietsverbinding opgenomen. Tijdens de vertaling van deze raadswens in de voorliggende documenten is echter onbedoeld geen rekening gehouden met de aan betrokkenen gedane toezeggingen uit 2012. Dit berust dus op een misverstand.

Teneinde alle onduidelijkheid omtrent onze intenties bij betrokkenen weg te nemen zal in het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft de aanleg van fietspaden en bruggen binnen de Groen-bestemming, dezelfde regeling worden opgenomen als in het geldende bestemmingsplan

'Werken'. Dit betekent dat op de Verbeelding het gedeelte van het fietspad dat is gelegen direct parallel aan het Scheermansvliet zal komen te vervallen (vgl. onderstaande tekening).



Verder zal de redactie van de Groen-bestemming in de Regels (artikel 4) worden aangepast aan de redactie van de Groen-bestemming in het bestemmingsplan 'Werken', als volgt:

In artikel 4.1.1 onder c. zal 'paden' worden gewijzigd in 'voetpaden';

Nieuw wordt toegevoegd : artikel 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens bruggen mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

Nieuw wordt toegevoegd: artikel 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens fietspaden mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

Tot slot zal in artikel 1 Begrippen – het begrip 'Waterhuishoudkundige voorzieningen' worden toegevoegd als volgt: 'voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens en vijvers.'

b. Kwaliteit van de leefomgeving - Bodemverontreiniging

Betrokkenen geven aan dat het algemeen bekend is dat het terrein van Koni sprake is van ernstige bodemvervuiling. In een recente beschikking heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid besloten dat er geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een spoedige sanering maar dat er nog steeds sprake is van een 'ernstige vervuiling'. Betrokkenen verwijzen naar de Toelichting (paragraaf 4.1) waarin wordt gesteld dat er nog een nadere beoordeling dient plaats te vinden of de conclusie gerechtvaardigd is dat de grond geschikt is om te worden gebruikt voor woondoeleinden. Betrokkenen verzoeken met klem om het bestemmingsplan niet goed te keuren voordat de conclusies en de consequenties uit het nader onderzoek bekend zijn.

Betrokkenen gaan er verder vanuit dat gezien de ernst van de vervuiling – de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid bij sanering een nieuw beschikking uitdeelt waarin staat vermeld wie de aanvrager is en wie uiteindelijk aansprakelijk is voor het uitvoeren van het genomen besluit, o.a. wie betaalt de kosten. De huidige beschikking staat op naam van ITT Motion Technologies KONI BV uitgaande van industrieel grondgebruik en zal dus moeten worden aangepast i.v.m. het voorliggende bestemmingsplan. Betrokkenen verzoeken om de nieuwe beschikking ook ter inzage te leggen in het gemeentehuis van Oud-Beijerland (en niet alleen in Dordrecht).

Gemeentelijke beantwoording

Wij delen de mening van betrokkenen dat op het moment dat wij besluiten tot een daadwerkelijke wijziging van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' – ofwel op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan, meer duidelijkheid moet bestaan over de geschiktheid van de betreffende gronden voor de woonfunctie.

Wij hebben in dit kader een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ontvangen. De Omgevingsdienst adviseert als volgt:

- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft een onvolledig beeld van de bodemkwaliteit en dient op een aantal parameters (vgl. NEN-4740 en NEN-5707) en stoffen te worden aangevuld (aanvullend onderzoek);
- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft aan dat er een bodemverontreiniging aanwezig is – en bij een voorliggende functieverandering van industrie naar wonen, betekent dit dat sprake is van een saneringsverplichting. Ofwel er dient een saneringsplan te worden opgesteld. In dit saneringsplan zal dienen te worden aangegeven hoe met de verontreiniging wordt omgegaan en met welke saneringsmaatregelen de locatie geschikt wordt gemaakt voor toekomstig gebruik.

Hierbij wordt vervolgens aangegeven dat het nadere onderzoek en de noodzakelijke sanering geen belemmering vormen voor de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan. En dat een aanvullend onderzoek pas noodzakelijk is bij de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het gelet op de maatschappelijke gevoeligheid het mogelijk wenselijk is om al tijdens de bestemmingswijziging volledig inzicht te hebben in de bodemkwaliteit en de noodzakelijke acties om de locatie geschikt te maken voor de toekomstige bestemming.

Gelezen dit advies achten wij het met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan noodzakelijk dat zowel het nader onderzoek als de uitkomsten van een onderzoek naar de mogelijke saneringsvarianten is afgerond voordat de daadwerkelijke besluitvorming inzake de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt. Temeer omdat de uitkomsten ook kunnen leiden tot aanvullende afspraken in het kader van de anterieure overeenkomst. Dit hebben wij ook als zodanig afgestemd met de initiatiefnemer.

Procedurele aspecten: Hoe nu verder.

Met verwijzing naar het vorenstaande is voor de ontwikkeling een aanvullend bodemonderzoek en een (functiegerichte) bodemsanering van de bodemverontreiniging noodzakelijk.

Vervolgens kan deze noodzakelijke sanering in een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen - op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan - als voorwaarde voor de start van de bouw worden opgenomen. Overigens kan de noodzakelijke sanering ook vooruitlopend op het indienen van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

De goedkeuring van het saneringsplan is een beschikking van het bevoegd gezag – te weten in dit geval de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid namens de provincie Zuid-Holland. Een ontwerp van deze beschikking zal als te doen gebruikelijk na bekendmaking ter inzage worden gelegd. De ontwerpbeschikking zal op dat moment ook digitaal beschikbaar worden gesteld. In de ontwerpbeschikking zal ook de naam van de aanvrager dienen te worden vermeld.

Conclusie

De ingekomen inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' en het voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof'.

Wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof'

REGELS

Artikel 1 Begrippen

Toevoegen het begrip Waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens en vijvers.

Artikel 4 Groen

In artikel 4.1.1 onder c. zal 'paden' worden gewijzigd in 'voetpaden';

Nieuw: artikel 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens bruggen mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

Nieuw: artikel 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens fietspaden mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

TOELICHTING

Algemeen :

Afbeeldingen zullen waar nodig worden aangepast op zodanige wijze dat de ligging van de snelle fietsverbinding en brug niet wordt weergegeven.

Paragraaf 4.1 Bodem – aanpassen aan de actuele stand van zaken.

Paragraaf 4.8 Verkeer

Toevoegen tekst: 'Omtrent de aanleg en ligging van een fietspad langs de Scheermansvliet en brug over de Scheermansvliet zal nog nadere besluitvorming dienen plaats te vinden.'

Wijzigingen concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof'

In het Beeldkwaliteitsplan zullen de afbeeldingen en teksten die de ligging van een fietspad en brug suggereren worden aangepast.

Extra Toelichting

Met verwijzing naar het raadsbesluit vraagt deze aanpassing nog wel om een aanvullende toelichting. De aanpassing betekent namelijk niet dat alle tekeningen/teksten in het Beeldkwaliteitsplan zijn/worden aangepast. In het Beeldkwaliteitsplan wordt o.a. gerefereerd aan de 'Nota Stedenbouwkundige kaders Koningshof' (14-12-2017). De in deze nota opgenomen stedenbouwkundige kaders vormen het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. Omdat deze nota niet zal worden aangepast, zullen de uit deze nota overgenomen tekeningen/teksten ook niet worden aangepast. Verder is besloten om in het beeldkwaliteitsplan in het onderdeel 'Beeldkwaliteit buitenruimte (Scheermansvliet)', de criteria waaraan een mogelijk in de toekomst aan te leggen brug en fietspad zouden moeten voldoen wel te handhaven.

Inspraakreactie – Evides, ingekomen 6 juli 2018 (reg.nr. ALG IN 47734)

Betrokkenen geeft aan dat er in het plangebied diverse waterleidingen liggen. Het betreft waterleidingen die geen planologische relevantie hebben, maar wel transporterende distributieleidingen. Betrokkene stelt vast dat 2 leidingen zijn gelegen op een locatie waar bebouwing is voorzien. Betrokkene geeft aan dat dit een onwenselijke en onacceptabele situatie is. Betrokkene zou hierover graag in overleg treden met initiatiefnemer om een gepaste oplossing te bedenken.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de ligging van de waterleidingen en de contactgegevens doorgegeven. Wij gaan ervanuit dat betrokkene en initiatiefnemer tot een oplossing komen. Vooralsnog achten wij het niet noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De ingekomen inspraakreactie geeft geen aanleiding om het concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' en het voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' aan te passen.

Inspiraakreactie – ingekomen 1 augustus 2018 (reg.nr. ALG IN 48130)

Betrokkenen wonen in de directe nabijheid van de nieuw te realiseren Schillemansstede. Deze kasteelhoeve meet een hoogte van 14 meter. Betrokkenen verwachten dat zij hierdoor in de wintermaanden verstoken blijven van zonlicht in huis. Verder maken betrokkenen zich zorgen over de bouw van de Schillemansstede in relatie tot de staat van hun huis (scheuren en verzakking). Ook zal de bouw gevolgen hebben voor de prijs van hun woning op de huizenmarkt.

Gemeentelijke beantwoording
Bezonningstudie

Wij hebben een bezonningstudie laten maken, die wij als bijlage bij deze nota hebben opgenomen. Uit deze bezonningstudie blijkt dat de schaduwwerking als gevolg van de nieuw te bouwen woning (Schillemansstede) op de woning van betrokkenen beperkt is. De betreffende bezonningstudie zal als bijlage bij de Toelichting worden opgenomen. Overigens merken wij hierbij op dat de maximale bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning is teruggebracht naar 12,5 meter.

Nulmeting

Voorzover betrokkenen bang zijn voor eventuele schade aan de woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden ter plaatse van de Schillemansstede, hebben wij van de ontwikkelaar de toezegging, dat voor de start van de bouw een nulmeting zal worden uitgevoerd bij de woning.

Planschade

Tot slot, als betrokkenen van mening zijn, dat zij als gevolg van deze bestemmingswijziging schade lijden, te weten waardevermindering van de woning, zij de mogelijkheid hebben om een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

De ingekomen inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' aan te passen. In de bijlagen bij de Toelichting zal een bezonningstudie worden opgenomen voor wat betreft de bouw van de woning ter plaatse van de voormalige Schillemansstede.

Overlegreactie Waterschap Hollandse Delta – ingekomen 18 juli 2018 (e-mail)

Betrokkene geeft aan alleen belangen te hebben met betrekking tot oppervlaktewater en de compensatie als gevolg van de toename van de verharding. Bij de hoofdwatgang (noordzijde) dient een strook van 5,0 m vrijgehouden te worden van bebouwing. En indien de toename van de verharding meer dan 500m² is, dient er compensatie ten behoeve van de versnelde afvoer plaats te vinden.

Gemeentelijke beantwoording

Minimale afstand tot de watgang

Na overleg met betrokkene is vastgesteld dat de (nieuwe) bebouwing op minimaal dezelfde afstand kan worden gerealiseerd als de voormalige Schillemansstede, mits wordt aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn op het (huidige) beheer en onderhoud.

Aangezien dit laatste nog niet is aangetoond stellen wij voor om de minimale afstand van 5,0 m vast te leggen in de bouwregels van artikel 7 Wonen onder lid 7.2.1 sub f, als volgt: er mag niet worden gebouwd op een afstand minder van 5 m uit een hoofdwatgang van het Waterschap.

Verder zal dan onder lid 7.2.3 zal tegelijkertijd de navolgende afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen: 'Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub f en toestaan dat er dicht bij een hoofdwatgang wordt gebouwd, doch uitsluitend na verkregen instemming van de waterbeheerder.'

Toename verharding

Met verwijzing naar paragraaf 4.6 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een afname van de verharding met ca. 5.100 m² en aldus geen noodzaak bestaat tot het aanleggen van watercompensatie.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

REGELS

Artikel 7 Wonen toevoegen onder 7.2 Bouwregels:

Nieuw lid 7.2.1 sub f, als volgt:

'er mag niet worden gebouwd op een afstand minder van 5 m uit een hoofdwatgang van het Waterschap.'

Nieuw lid 7.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub f en toestaan dat er dicht bij een hoofdwatgang wordt gebouwd onder voorwaarde dat is aangetoond dat dit geen negatieve effecten heeft op het huidige beheer en onderhoud van de betreffende watgang door de waterbeheerder.

Overlegreactie Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid – ingekomen 23 juli 2018 (e-mail)

Betrokkene geeft aan in te kunnen stemmen met paragraaf 4.5 Externe Veiligheid van de Toelichting. Betrokkene geeft voor wat betreft de in de Toelichting onder paragraaf 4.8 Verkeer opgenomen tekst inzake de calamiteitenroute aan graag in overleg te gaan met initiatiefnemer.

Gemeentelijke beantwoording

Wij stellen vast dat op initiatief van de gemeente inmiddels een overleg tussen betrokken partijen heeft plaatsgevonden en onder een aantal voorwaarden de beoogde Calamiteitenroute over het naastgelegen terrein van het autobedrijf Kooiman gehandhaafd kan blijven.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen. In het tekstblok inzake de 'Calamiteitenroute' onder paragraaf 4.8 Verkeer van de Toelichting zal worden opgenomen dat de calamiteitenroute definitief beschikbaar komt over de gronden van autobedrijf Kooiman. De zinsnede voor wat betreft de adviesvraag aan de Veiligheidsregio ZHZ kan vervallen.

Overlegreactie Provincie Zuid-Holland – ingekomen 1 augustus 2018 (e-mail)

Betrokkene geeft aan dat in strijd met het bepaalde in de Verordening Ruimte in artikel 3 Bedrijventerrein-2 onder 3.5 een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor wat betreft het toestaan van 'perifere detailhandel'. Met verwijzing naar de begripsbepaling die is opgenomen onder artikel 1.36 betekent dit dat zonder nadere voorwaarden de vestiging van bouwmarkten, tuincentra, de verkoop van auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, en goederen voor woninginrichting is toegestaan. Met het opnemen van deze bevoegdheid wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van betrokkene. Betrokkene verzoekt om het plan op dit onderdeel aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij stellen vast dat de redactie van de betreffende bestemming 'Bedrijventerrein-2' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Werken' (2012). Bij het overnemen van deze redactie hebben wij ons onvoldoende gerealiseerd dat dit inmiddels in strijd is met de vigerende provinciale belangen resp. het provinciale ruimtelijke beleid. Wij zullen dan ook de betreffende afwijkingsbevoegdheid onder artikel 3.5 schrappen.

Tegelijkertijd achten wij het zorgvuldig om ter plaatse van het gevestigde autobedrijf Kooiman – gevestigd aan de Langeweg 3c - een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(detail)handel' op te nemen die de verkoop van auto's ter plaatse mogelijk maakt.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

REGELS
Artikel 3 Bedrijventerrein - 2

Schrappen artikel 3.5 sub b inzake de afwijkingsbevoegdheid perifere detailhandel

Nieuw lid 3..1.4 als volgt:

'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(detail)handel' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden bedrijven tevens bestemd voor een auto(detail)handel'

VERBEELDING

Opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(detail)handel' binnen het bestemmingsvlak Bedrijventerrein-2 ter plaatse van het autobedrijf Kooiman.

Bijlage 1 : Staat van wijzigingen

ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' en het concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof'

In het onderstaande zijn de in deze Nota van beantwoording opgenomen wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof'

TOELICHTING (Belangrijkste wijzigingen)

Algemeen

Afbeeldingen zullen waar nodig worden aangepast op zodanige wijze dat de ligging van de snelle fietsverbinding en brug niet wordt weergegeven.

Paragraaf 4.1 Bodem –Wet bodembescherming

Tekst aangepast op basis van de meest actuele stand van zaken (onderzoeken).

De Omgevingsdienst heeft het bodemrapport beoordeelt voor wat betreft het toekomstig gebruik voor woondoeleinden en adviseert als volgt:

- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft een onvolledig beeld van de bodemkwaliteit en dient op een aantal parameters (vgl. NEN-4740 en NEN-5707) en stoffen te worden aangevuld (aanvullend onderzoek);
- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft aan dat er een bodemverontreiniging aanwezig is – en bij een voorliggende functieverandering van industrie naar wonen, betekent dit dat sprake is van een saneringsverplichting. Ofwel er dient een saneringsplan te worden opgesteld. In dit saneringsplan zal dienen te worden aangegeven hoe met de verontreiniging wordt omgegaan en welke saneringsmaatregelen de locatie geschikt wordt gemaakt voor toekomstig gebruik.

Met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt het noodzakelijk geacht om zowel het aanvullend onderzoek als de uitkomsten van een onderzoek naar de mogelijke saneringsvarianten is afgerond voordat de daadwerkelijke besluitvorming inzake de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Paragraaf 4.7 Flora en Fauna

Verwerken : Rapportage ecologische inspectie d.d. 16 juli 2018

Paragraaf 4.8 Verkeer

Toevoegen tekst:

'Omtrent de aanleg en ligging van een fietspad langs de Scheermansvliet en brug over de Scheermansvliet zal nog nadere besluitvorming dienen plaats te vinden.'

Tekstblok inzake de 'Calamiteitenroute' opnemen dat de calamiteitenroute definitief beschikbaar komt over de gronden van autobedrijf Kooiman. De zinsnede voor wat betreft de adviesvraag aan de Veiligheidsregio ZHZ kan vervallen.

Paragraaf 4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Tussenvoegen tekst:

'Voor het gedeelte van het plangebied dat een lage archeologische verwachting heeft en waarvoor geen nieuwe archeologische dubbelbestemming is opgenomen in het bestemmingsplan geldt dat eventuele toevalstreffers dienen te worden gemeld aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders informeren vervolgens de Rijksdienst Voor Archeologisch, Cultuurlandschap en Monumenten in de provincie Zuid-Holland.'

Hoofdstuk 7

Tekst geactualiseerd als volgt:

"Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Koningshof' heeft met de daarbij behorende stukken met ingang van zaterdag 23 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overlegpartners.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 3 inspraakreacties en 3 overlegreactie (Provincie, Veiligheidsregio en Waterschap) ontvangen. Een samenvatting van de inspraak-en overlegreacties alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' die als bijlage bij de Toelichting is opgenomen.

Bijlagen

Toevoegen :

- Bezonningstudie d.d. 14-08-2018
- Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof.
- Rapportage ecologische inspectie d.d. 16 juli 2018

REGELS (Belangrijkste wijzigingen)

Artikel 1 Begrippen

Toevoegen het begrip Waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens en vijvers.

Artikel 3 Bedrijventerrein - 2

Schrappen artikel 3.5 sub b inzake de afwijkingsbevoegdheid perifere detailhandel

Nieuw lid 3..1.4 als volgt:

'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(detail)handel' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden bedrijven tevens bestemd voor een auto(detail)handel'

Artikel 4 Groen

In artikel 4.1.1 onder c. zal 'paden' worden gewijzigd in 'voetpaden';

Nieuw: artikel 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens bruggen mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

Nieuw: artikel 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens fietspaden mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;

- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

Artikel 7 Wonen toevoegen onder 7.2 Bouwregels:

Nieuw lid 7.2.1 sub f : 'er mag niet worden gebouwd op een afstand minder van 5 m uit een hoofdwatgang van het waterschap.'

Nieuw lid 7.2.1 sub g : 'ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – zadeldak' dienen de gebouwen verplicht te worden voorzien van een zadeldak'

Toevoegen onder 7.2.2 Voorwaardelijke verplichtingen - toevoegen

b. De bebouwing in het noordwestelijk deel van het plangebied ter plaatse van de voormalige Schillemansstede mag alleen worden gebouwd met inachtneming van de randvoorwaarden zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Koningshof – onder Beeldkwaliteit architectuur (Schillemansstede).

Nieuw lid 7.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub f en toestaan dat er dicht bij een hoofdwatgang wordt gebouwd onder voorwaarde dat is aangetoond dat dit geen negatieve effecten heeft op het huidige beheer en onderhoud van de betreffende watgang door de waterbeheerder.

VERBEELDING (Belangrijkste wijzigingen)

- Opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(detail)handel' binnen het bestemmingsvlak Bedrijventerrein-2 ter plaatse van het autobedrijf Kooiman.
- Schrappen van het deel van het fietspad gelegen langs de Scheermansvliet en aansluiten verbinding fietspad op woongebied (vgl. onderstaande tekening).



- Locatie Schillemansstede:
= Contour van het bouwvlak ter plaats van voormalige Schillemansstede aanpassen aan de het grondoppervlak zoals opgenomen in Beeldkwaliteitsplan Koningshof – onder Beeldkwaliteit architectuur (Schillemansstede).

Nota van beantwoording inspraakreacties
Voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' en Concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof'

- = Binnen het nieuwe bouwvlak onderscheid maken tussen hoofdmassa en aanbouw.
- = Beide bouwmassa's voorzien van een maximale bouwhoogte en een maximale goothoogte (zie Beeldkwaliteitsplan) als volgt:
 - hoofdvolume : maximale bouwhoogte = 12,5 meter en maximale goothoogte = 8 meter
 - aanbouw : maximale bouwhoogte = 8 meter en maximale goothoogte = 6,50 meter.
- = In het nieuwe bouwvlak van de woning en van het bijgebouw een 'specifieke bouwaanduiding – zadeldak' opnemen.

Concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof'

In het Beeldkwaliteitsplan zullen de afbeeldingen en teksten die de ligging van een fietspad en een brug suggereren worden aangepast.

Extra Toelichting

Met verwijzing naar het raadsbesluit vraagt deze aanpassing nog wel om een aanvullende toelichting. De aanpassing betekent namelijk niet dat alle tekeningen/teksten in het Beeldkwaliteitsplan zijn/worden aangepast. In het Beeldkwaliteitsplan wordt o.a. gerefereerd aan de 'Nota Stedenbouwkundige kaders Koningshof' (14-12-2017). De in deze nota opgenomen stedenbouwkundige kaders vormen het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. Omdat deze nota niet zal worden aangepast, zullen de uit deze nota overgenomen tekeningen/teksten ook niet worden aangepast. Verder is besloten om in het beeldkwaliteitsplan in het onderdeel 'Beeldkwaliteit buitenruimte (Scheermansvliet)', de criteria waaraan een mogelijk in de toekomst aan te leggen brug en fietspad zouden moeten voldoen wel te handhaven.