



Wijzigingsplan ‘Kruisweg 39’

Notitie Inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen

Identificatiecode:	NL.IMRO.1621.BP0094W01-ONTW
Datum:	29 september 2014
Corsanr:	T14.14764

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Samenvatting inspraakreacties, gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
Hoofdstuk 2 Overleg	3
Hoofdstuk 3 Ambtshalve beoordeling	
3.1 Inleiding	3
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	3

1 INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerp wijzigingsplan “Kruisweg 39” heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding een eindverslag opgesteld.

Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

1.2 Procedure

In het Gemeenteblad van 1 juli 2014 is bekend gemaakt dat met ingang van 2 juli 2014 het voorontwerp wijzigingsplan “Kruisweg 39” vier weken voor inspraak ter visie ligt. Het voorontwerp was beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke viewer en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerp wijzigingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. J. Wildenberg, Kruisweg 41

Inspraakreactie ontvangen op 10 juli 2014, geregistreerd: I14.30504

De reactie is binnen de termijn verzonden. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en conclusie.

Samenvatting

In eerder stadium heeft inspreker te kennen gegeven bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling. In overleg tussen de betrokken partijen zijn de plannen nader uiteengezet. Tussen de grondeigenaar/ontwikkelaar, potentiële koper en inspreker zijn bindende afspraken gemaakt. Inspreker constateert dat de gewenste zichtlijnen naar de polder met het wijzigingsplan worden hersteld en gewaarborgd. Daarnaast stemmen de maatvoeringen van de te bouwen woningen overeen met een eerder verleende bouwvergunning voor de bouw van de woning van inspreker. Inspreker concludeert dat er voor hem, gelet op het bovenstaande, geen belemmeringen meer aan de orde zijn.

Beoordeling

Hiervan wordt kennis genomen. Fijn dat constructief overleg tussen de betrokken partijen heeft geleid tot dit resultaat.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2 OVERLEG

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerp wijzigingsplan “Kruisweg 39”. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 25 juni 2014 uitgenodigd om binnen een termijn van 6 weken te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond
- Tennet
- Belangenvereniging Kruisweg
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- Pipeline Control

Van deze 9 instanties hebben er 4 gereageerd. Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Dunea, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het wijzigingsplan. Na het invullen van het e-formulier van de provincie is naar voren gekomen dat het plan niet in strijd is met de provinciale belangen. De overige instanties hebben niet gereageerd.

3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp wijzigingsplan “Kruisweg 39” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die gewijzigd/verbeterd kunnen worden. De wijzigingen zijn hieronder weergegeven en toegelicht. De wijzigingen worden verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

1. Archeologisch onderzoek.

Het archeologisch onderzoek (bijlage 3 van de toelichting) wordt aangepast. Daarbij wordt de toelichting in paragraaf 3.10 aangepast.

Bij de uitbreiding van het plangebied (zie punt 4 van deze paragraaf) blijft de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie - 1”, zoals opgenomen in het moederplan, gehandhaafd.

Toelichting

Bij toetsing van het archeologisch onderzoek dat was opgenomen bij het voorontwerp wijzigingsplan zijn een aantal aanpassingen voorgesteld. De aanpassingen zijn verwerkt in een bijgesteld archeologisch onderzoek dat bij het ontwerp wijzigingsplan wordt gevoegd. De vrijstellingsgrenzen in het wijzigingsplan van 5 m –mv en 1000 m² gelden voor het gedeelte dat in figuur 10 als ‘vrijgave’ is weergegeven. Heipalen tellen echter niet mee. Voor het westelijke gedeelte wordt archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd bij toekomstige graafwerkzaamheden (figuur 10 zone ‘archeologische begeleiding’). Voor deze zone worden de in de beleidskaart opgenomen ondergrenzen van 50 cm –mv en 100 m² gehandhaafd door de dubbelbestemming op dit deel van het perceel te behouden, zoals opgenomen in het moederplan. Door de aanpassing in het archeologisch onderzoek wordt ook de toelichting in paragraaf 3.10 aangepast.

2. *Bodemonderzoek*

Paragraaf 3.9 van de toelichting wordt aangevuld met een advies om na sloop een aanvullend onderzoek te doen naar asbest. De conclusie in paragraaf 3.9 blijft ongewijzigd, namelijk dat het aspect bodemkwaliteit de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg staat.

Toelichting

Er is een asfaltverharding aanwezig waarvan de onderliggende stabilisatielaag wellicht asbesthoudend is. Verder staan er nu ter plaatse nog opstallen en kassen die (mogelijk) asbesthoudend materiaal bevatten. Dit asbest kan tijdens de sloop vrijkomen en de bodem (ernstig) verontreinigen. Vandaar dat de locatie na de sloop aanvullend op asbest moet worden onderzocht en dan ook de stabilisatielaag worden bemonsterd, als die dan nog aanwezig is.

3. *Goothoogte woningen*

De goothoogte van de twee nieuwe bouwvlakken wordt verlaagd van 5 naar 4,5 meter.

Toelichting

Voordat het voorontwerp wijzigingsplan ter visie is gelegd, is het verkavelingsplan vastgesteld. Daarin is een goothoogte opgenomen van 4,5 meter voor de twee te bouwen woningen. Abusievelijk is in het voorontwerp wijzigingsplan de goothoogte verhoogd van 4,5 naar 5 meter. Bij het ontwerp wijzigingsplan wordt dit hersteld.

4. *Toevoegen huidige bedrijfswoning aan plangebied*

De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar ‘burgerwoning’ en daardoor wordt het plangebied vergroot, overeenkomstig de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan. De toelichting (paragrafen 1.1, 1.3 en 1.4) wordt hierop aangepast. Daarnaast wordt bij de regels aangegeven dat, in aanvulling op artikel 1, de voor “Tuin” aangewezen gronden ook zijn bestemd voor erfontsluitingen.

Toelichting

In het voorontwerp wijzigingsplan was de huidige bedrijfswoning niet meegenomen. In de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan Rottezoom is opgenomen dat deze woning kan worden omgezet naar een 'burgerwoning'. Daarvoor is echter in het voorontwerp wijzigingsplan niet gekozen omdat de sloop/herbouw in de komende 10 jaar niet is voorzien. Bij nader inzien is het wenselijk om deze woning mee te nemen in het wijzigingsplan omdat anders de bewoning van een burger in deze woning (na bedrijfsbeëindiging van het achterliggende glastuinbouwbedrijf) strijdig zou worden met de bestemming bedrijfswoning.

Het huidige bouwvlak van de bedrijfswoning, met een omliggend erf wordt omgezet naar de bestemming "Wonen". Om een zo groot mogelijke landschappelijk inpassing mogelijk te maken, bij handhaving van de woning op de huidige plaats, wordt er een ruime tuinbestemming gelegd om de bestemming "Wonen". Hierdoor worden de doorzichten op de achterliggende percelen en het landschap zo veel mogelijk gewaarborgd.

Om de ontsluiting van de achterliggende percelen juridisch goed te borgen wordt de bestemming "Tuin" aangevuld door ook 'erfontsluitingen' op te nemen in de opsomming van bestemmingen die mogelijk zijn binnen de bestemming "Tuin".

Mocht de eigenaar in de toekomst willen herbouwen (op een andere locatie op het perceel) dan kan er een postzegelplan worden opgesteld.

Info t.b.v. stafoverleg:

Aanpassing verbeelding, schetsmatig weergegeven:

