

Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen Wijzigingsplan Kruisweg 44

Identificatiecode: **NL.IMRO.1621.BP0094W02-VONT**

Afdeling: Team Planontwikkeling & RO Juridisch

Versienummer: 1.0

Datum: 6 november 2018

Corsanummer: T18.13425

Inhoudsopgave

1	Inspraak.....	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Procedure.....	3
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	3
2	Overlegreacties.....	9
3	Ambtshalve wijzigingen.....	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering.....	10
4	Staat van wijzigingen.....	11

1 *Inspraak*

1.1 Inleiding

Het voorontwerp wijzigingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In hoofdstuk 4 is een overzicht van alle aanpassingen opgenomen.

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 9 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 10 juli 2018 het voorontwerp wijzigingsplan tot en met 6 augustus 2018 ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer: <http://1621.ropubliceer.nl>. Daarnaast zijn de direct omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de ter inzage legging. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerp wijzigingsplan in te dienen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend.

1.3 Inspraakreactie en gemeentelijke reactie en conclusie

De ontvangen inspraakreactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Adromi Groep namens ELM B.V. en [bewoner] (I18.24083)

De brief is ontvangen op 3 augustus 2018 en is binnen de gestelde reactietermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting

Milieuzonering en geluid

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid dient sprake te zijn van gebleken milieuhygiënische inpasbaarheid.

ELM is een bedrijf dat door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt ingedeeld in milieucategorie 3.2 (SBI code 5162-1: groothandel in machines en apparaten voor de bouwnijverheid en agrarische bedrijven). De maatgevende afstand bedraagt volgens de VNG 100 meter voor geluid, terwijl zoals aangegeven sprake zal zijn van een veel kleinere onderlinge afstand.

Van belang hierbij is dat het uitgevoerde akoestische onderzoek geen rekening houdt met de planologische mogelijkheid om woonruimte uit te breiden buiten het bouwvlak alsook in de tuinbestemming, bijvoorbeeld in de vorm van erkers. Op dit vlak is kortom sprake van een onderschatting van de mogelijke geluidbelasting.

Lichthinder

Gelet op het hoogteverschil tussen bedrijfsterrein en uitweg dient rekening te worden gehouden met lichthinder voor de nieuwe woningen (met name de voorste) vanwege het verkeer dat het terrein van ELM verlaat. Van belang hierbij is dat de woonbestemming geen voorwaarden stelt aan de oriëntatie of indeling van woningen, zodat ook de meest lichtgevoelige zijden van de nieuwe woningen zich tegenover de uitrit van ELM kunnen worden gebouwd.

Dit aspect is niet onderzocht. Evenmin is duidelijk welk beleid het college op het vlak van lichthinder hanteert. Er dient kortom nader te worden vastgesteld in hoeverre aanstraling door vertrekkend verkeer bij ELM door het college als ruimtelijk (on)aanvaardbaar wordt beschouwd.

Gebruiksmogelijkheden

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. In het voorontwerp plan wordt geen aandacht besteed aan dit punt, maar lijkt impliciet te worden aangenomen dat geen sprake is van onevenredige aantasting zodra de milieuhygiënische inpasbaarheid is aangetoond. Echter een dergelijke benadering op basis van schoenlepelplanologie, waarbij bedrijvigheid in de omgeving milieutechnisch op slot wordt gezet, doet onvoldoende recht aan het behoud van mogelijkheden voor de omliggende gronden.

Omgeving en gezondheid

Behalve ELM zijn er ook andere milieurelevante functies aanwezig in de omgeving. Direct ten noorden van het plangebied is sprake van een meubelmakerij. Ook dit bedrijf wordt ingedeeld in milieucategorie 3.2 (SBI: 361-1). Ten westen, op een afstand van minimaal 72 meter, is sprake van de milieucategorie 3.2-bedrijfsbestemmingen van Hoefweg-Noord (Prisma), met de optie om hier ook bedrijfsactiviteiten uit (veel) hogere milieucategorieën toe te laten, waaronder risicovolle bedrijvigheid. Voor al deze 3.2-bedrijfsactiviteiten geldt een maatgevende afstand van 100 meter. Verder is sprake van de provinciale weg N209 met de kruising Zoetermeerselaan op korte afstand alsook de rijksweg A12 en spoorwegen. Naast de nodige geluidhinder dient ook rekening te worden gehouden met de nodige emissies naar de buitenlucht. De gezondheidseffecten hiervan zijn niet in beeld gebracht. Voor wat betreft de luchtemissies is daarbij bovendien van belang dat de prognoses vanuit het NSL-2 niet langer als representatief kunnen worden beschouwd voor wat betreft de emissies van nieuwe dieselmotoren. De luchtkwaliteit is kortom slechter dan wordt voorgesteld, enerzijds omdat een belangrijk deel van het wagenpark uit Euro 5-dieselauto's bestaat, maar ook omdat juist deze dieselauto's het meest intensief worden gebruikt.

Voorwaardelijkheid

Blijkens het akoestische rapport zou het plan alleen maar akoestisch inpasbaar zijn na realisatie van een geluidscherm langs de provinciale weg. In lijn daarmee dient een voorwaarde in de planregeling te worden opgenomen op grond waarvan nieuwe woningen enkel mogen worden vergund na realisatie van een dergelijk scherm met de berekende afmetingen, materialen en overeenkomstige geluidwerende werking.

Archeologie

Blijkens het uitgevoerde archeologische onderzoek is de archeologische verwachting vastgesteld. Echter er is niet vastgesteld in hoeverre de bestaande bebouwing heeft geleid tot zodanige verstoring van de ondergrond dat deze waarden niet meer aanwezig zijn.

Evenmin is vastgesteld voor welke zone rondom deze bebouwing dat zou gelden. Sterker nog, uit de rapportage kan niet eens worden afgeleid of de bestaande bebouwing op staal is gefundeerd (zoals te doen gebruikelijk zal een kas zijn gefundeerd op poeren met een geringe ingraafdiepte) of dat sprake is van een geheide fundering. In lijn hiermee is ook onduidelijk in hoeverre de aanwezige fundaties zouden kunnen worden hergebruikt voor de nieuwe woningen. Dat sprake kan zijn van hergebruik van bestaande fundaties is twijfelachtig.

Al met al dient dus de aanwezigheid van eventuele archeologisch waardevolle resten nader te worden geverifieerd of gefalsifieerd middels het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek, waarbij ook de verstoringshypothese voor wat betreft de bestaande bebouwing wordt bekeken. Indien hier niet van zou blijken dient de bestaande fundatie onder begeleiding van een archeologisch deskundige te worden verwijderd.

Water

De plantoelichting bevat geen uitgebreide waterbalans waarin duidelijk wordt van welk bestaand afwaterend oppervlak wordt uitgegaan (bebouwing en verharding) en van welk toekomstig afwaterend oppervlak. Wat dit betreft is ook van belang dat sprake zal zijn van relatief kleine kavels. De ervaring leert dat de verharding van tuinen naar verhouding toeneemt naarmate er minder m² tuin bij een woning aanwezig is. Het voorontwerp plan schrijft bovendien voor dat er per woning ook 2 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn, terwijl woonbestemming noch tuinbestemming beperkingen stellen aan het realiseren van verhardingen.

Op dit vlak lijkt kortom sprake te zijn van een onderschatting van het afwaterende oppervlak. De advisering door het Hoogheemraadschap is daarbij evenmin opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting.

Openheid, leefbaarheid, uitzicht

Volgens de wijzigingsbevoegdheid dient ook te worden voldaan aan de gebiedsvisie Kruisweg.

De gebiedsvisie gaat uit van behoud van de cultuurhistorische waarde van de buurtschap Kruisweg. Op dit vlak kan bezwaarlijk worden gesproken van het behoud van cultuurhistorische waarde. Immers de aanwezige lintbebouwingsstructuur gaat uit van hoofdgebouwen langs de weg met daarachter de ondergeschikte bebouwing, terwijl hier wordt gekozen voor het realiseren van 2e lijnsbebouwing, zonder dat er beeldkwaliteitsvoorwaarden zijn geformuleerd.

De gemeente streeft uitplaatsing van bedrijvigheid niet na, maar wil wel de leefbaarheid behouden in geval van bedrijfsbeëindiging. Echter, het draagt evenmin bij aan de leefbaarheid op het moment dat de bedrijfscontinuïteit van gevestigde bedrijvigheid wordt aangetast door woningbouwontwikkelingen.

Wat dit betreft gaat de gebiedsvisie ook uit van het behoud van het landelijke karakter van de buurtschap, waarbij moet gedacht worden aan kleinschalige ontwikkelingen met behoud en versterking van groene structuren. Met dit plan is daar bepaald geen sprake van. Wat dit betreft is ook tekenend dat op grond van de wijzigingsbevoegdheid zoals geformuleerd in het moederplan ter plaatse maximaal 8 woningen toegelaten mogen worden, terwijl met dit plan 10 woningen zouden moeten worden toegelaten.

Reactie

Milieuzonering en geluid

In het akoestisch onderzoek is onderbouwd dat afwijking van de richtafstand aanvaardbaar is. Overigens kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap worden verlaagd, vanwege de ligging in gemengd gebied. Paragraaf 3.6 van de plantoelichting wordt op dit punt

aangevuld. Bij woning nr. 1 (de dichtstbij ELM gelegen nieuwe woning) wordt de mogelijkheid een erker in de tuin te bouwen geschrapt. Hiertoe wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Lichthinder

Bij het ontwerp van de woning nr. 1 zal met dit aspect rekening worden gehouden (door toepassing van screens of rolluiken). Daarnaast zal worden voorzien in een keerwand (met een hoogte van circa 1.25 m) en groene afscheiding. De toelaatbare bouwhoogte van erfafscheidingen binnen de bestemming Tuin wordt hierop aangepast op deze locatie. Er wordt daartoe eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de plantoelichting wordt een paragraaf over lichthinder toegevoegd.

Gebruiksmogelijkheden

Bij de uitwerking van het bouwplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijke consequenties voor de gebruiksmogelijkheden op het perceel van ELM. Op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is de maatgevende nieuwe woning zodanig gepositioneerd dat deze ten opzichte van de reeds aanwezige bestaande woning Kruisweg 44 niet leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden op het perceel van ELM. De geluidbelasting op de bestaande woning is minimaal gelijk aan of hoger dan op de nieuwe woning. Indien de geluidemissie toeneemt, treedt ter hoogte van de bestaande woning als eerste een overschrijding van grenswaarden op.

Omgeving en gezondheid

De meubelmakerij ten noorden van het plangebied is expliciet beschouwd in het akoestisch onderzoek. Zie ook paragraaf 3.6 van de plantoelichting.

In paragraaf 3.6 van de plantoelichting zal nader worden ingegaan op de toepasselijke richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bedrijven uit een hogere milieucategorie en risicovolle bedrijven zijn volgens het vigerende bestemmingsplan Hoefweg-Noord (Prisma) niet zonder meer toelaatbaar (uitsluitend via een afwijkings- of wijzigingsprocedure). In dat kader worden ook de nieuwe woningen aan de Kruisweg 44 in de afweging betrokken. Daarnaast vindt ook toetsing plaats via het milieuspoor, voordat dergelijke bedrijven zich kunnen vestigen.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 3.9 van de plantoelichting. Op grond van de NSL-monitoringstool bedraagt de jaargemiddelde concentratie NO₂ ter hoogte van het plangebied in 2020 (afgerond) 24 µg/m³ en de jaargemiddelde concentratie fijn stof (afgerond) 20 µg/m³. Daarmee liggen de concentraties ver onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Met name fijn stof kan gezondheidseffecten met zich meebrengen. De bijdrage van het verkeer ter hoogte van het plangebied is minder dan 1 µg/m³. Zelfs wanneer sprake zou zijn van een onderschatting van de emissies van dieselmotoren in de onderliggende modellen, blijft de bijdrage van het verkeer ten opzichte van de achtergrondconcentratie zeer beperkt.

Voorwaardelijkheid

Het scherm komt er, naar verwachting kan de omgevingsvergunning voor het bouwen in het eerste kwartaal van 2019 worden verleend. Er wordt momenteel, in samenspraak met de bewoners aan de Kruisweg, gewerkt aan de vormgeving van het scherm. Het bouwplan is ook mogelijk zonder geluidscherm. In het ontwerpbesluit hogere waarden wordt daar op in gegaan. Zonder geluidscherm zijn er echter wel maatregelen nodig zoals een dove gevel voor de tweede verdieping en het plaats van voorzetschermen. Paragraaf 3.5 van de

toelichting wordt geactualiseerd ten aanzien van de relatie bouwplan, scherm en hogere waarde.

Archeologie

Initiatiefnemer heeft opdracht gegeven tot nader archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal in december 2018 plaatsvinden.

Overigens voorziet het ontwerp wijzigingsplan in een dubbelbestemming Waarde - Archeologie voor het hele plangebied, zodat de archeologische belangen zijn geborgd. Mochten de uitkomsten van het nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geven, dan zal de regeling in het definitieve wijzigingsplan worden aangepast.

Water

Omdat niet alle tuinen volledig zullen worden verhard, zal hoe dan ook sprake zijn van een afname van de hoeveelheid verharding ten opzichte van de huidige situatie. Het hoogheemraadschap heeft laten weten dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat de bestrating van de parkeerplaatsen (op de woonpercelen zelf en op de overige parkeerplaatsen) wordt uitgevoerd met grastegels. Daarnaast zal de ontwikkelaar aan de kopers een ontwerp aanbieden voor de inrichting van de voor- en achtertuin waarbij ook gestreefd wordt naar zo min mogelijk verharding.

Openheid, leefbaarheid, uitzicht

Het plangebied valt onder het deelgebied dorpsbebouwing in de gebiedsvisie Kruisweg. In dit gebied wordt uitgegaan van grondgebonden woningen. Hierbij kan worden gedacht aan rijwoningen (maximaal vier aaneengesloten), twee-onder-één-kap, en vrijstaande woningen. Bij de uitwerking is het wenselijk te streven naar een mix van deze types om zodoende aan te sluiten bij het gevarieerde beeld ter plaatse. Het parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein. Het plan sluit hiermee aan op de gebiedsvisie Kruisweg. In de gebiedsvisie Kruisweg is zelfs een voorbeelduitwerking opgenomen voor de ontwikkeling van het plangebied. Inspreker noemt ook meer kenmerken uit de gebiedsvisie Kruisweg waaraan het onderhavige plan niet zou voldoen. Deze kenmerken zijn algemeen van aard en geven een gewenst beeld weer. Inspreker geeft daarbij aan dat het plan niet voldoet aan “behoud en versterking van groene structuren”. Het onderhavige plangebied betreft een transformatie van een voormalig bedrijf naar woningbouw die in overeenstemming is met de gebiedsvisie. Er is in het plangebied geen groene structuur aanwezig. In het plan is wel aandacht voor een groene inpassing door in de regels en in de anterieure overeenkomst daarover voorwaarden op te nemen (zie ook de ambtshalve wijzigingen). In paragraaf 1.3 van de toelichting is aangegeven welke stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn uitgewerkt in het plan.

Onder het kopje ‘gebruiksmogelijkheden’ is aangegeven dat bij de uitwerking van het bouwplan nadrukkelijk rekening is gehouden met de mogelijke consequenties voor de gebruiksmogelijkheden op het perceel van ELM. Niet wordt ingezien dat de bedrijfscontinuïteit van gevestigde bedrijvigheid wordt aangetast door de onderhavige woningbouwontwikkeling.

In het plangebied worden 8 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning Kruisweg 44 wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming. De woning Kruisweg 44 wordt, met uitzondering van de achtertuin, uit het plangebied gehaald. Via de zogenaamde kruimelgevallenprocedure (op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo

in combinatie met artikel 4 onder g Bor) zal meegewerkt worden aan de omzetting van bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan op de volgende punten:

- Bij woning 1 (naast Kruisweg 44) wordt de mogelijkheid een erker te bouwen in de tuin geschrapt door middel van het opnemen van een specifieke bouwaanduiding.
- Bij dezelfde woning zal worden voorzien in een keerwand (met een hoogte van 1.25 m) en een groene afscheiding. Met het oog op deze lichtafschermende voorziening wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De toelaatbare bouwhoogte van erfafscheidingen binnen de bestemming Tuin van dit perceel wordt aangepast.
- Aan de plantoelichting wordt een paragraaf over lichthinder toegevoegd.
- In paragraaf 3.6 wordt in de motivering van het plan nader ingegaan op de toepasselijke richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.
- Paragraaf 3.5 van de toelichting wordt geactualiseerd ten aanzien van de relatie bouwplan, scherm en hogere waarde.

2. [Bewoner] (I18.27957)

De brief is buiten de gestelde reactietermijn ontvangen op 27 september 2018. Door omstandigheden is de brief buiten de termijn ingediend. Het is niet bezwaarlijk de inspraakreactie desondanks te behandelen.

Samenvatting

Inspreker heeft het plan ingezien en vergeleken met het plan van februari 2014. Volgens waarneming van inspreker zijn er wijzigingen in kavelgrootte, afstand tot de bestaande woningen aan de Kruisweg, evenals een wijziging van de locatie van de parkeerplaatsen van de nieuwe woningen. De volgende punten worden aangedragen:

- voor het eigendom van bewoner is van het belang dat de nieuwe ontsluiting van de nieuwe woningen niet langs de woning Kruisweg 46 zal plaatsvinden;
- ook het toestaan van toekomstig bouwverkeer tussen de woning Kruisweg 44 en Kruisweg 46 zou nimmer mogelijk moeten zijn gezien de gevoeligheid van een gasleiding naar het huis van bewoner en de geringe afmeting van deze ontsluiting naar achteren toe;
- gewenst is dat de ontwikkelaar/bouwer voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting uitvoert in het huis, door een daartoe gecertificeerd bedrijf op kosten van de ontwikkelaar of aannemer;
- het plaatsen van zettingsboutjes;
- trillingen meten bij onder andere het heien.

Reactie

De doorgang tussen de woningen Kruisweg 44 en Kruisweg 46 is geen ontsluitingsweg van het plangebied. Ook wordt deze doorgang niet gebruikt ten behoeve van het bouwverkeer. De ontsluiting van het plangebied, en tevens route voor het bouwverkeer, is geprojecteerd op de bestaande ontsluiting naar de woning Nieuwe Hoefweg 1.

De ontwikkelaar laat voorafgaand aan het heiwerk de omgeving vastleggen door een expertise verzekering. Mogelijk dat er geboord gaat worden of voorgeboord voorafgaand aan het heiwerk. Dat komt tijdig aan bod in de voorbereiding van de uitvoering.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2 Overlegreacties

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerp wijzigingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 17 augustus 2018 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Dunea Duin en Water
- N.V. Nederlandse Gasunie
- VWS Pipeline Control
- TenneT TSO B.V.
- Belangenvereniging Kruisweg

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen dat zij geen (inhoudelijke) op- of aanmerkingen op het plan hebben:

- Dunea, per mail van 5 juli 2018 (I18.21261)
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, per mail van 6 juli 2018 (I18.21429)
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, ingeboekt op 17 juli 2018 (I18.22329)
- Gasunie, per mail van 5 juli 2018 (I18.21228)
- Provincie Zuid-Holland, ingeboekt 4 juli 2018 (I18.21151)

Reactie

Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen.

Van de andere overlegpartners is geen reactie ontvangen.

3 *Ambtshalve wijzigingen*

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp wijzigingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting en regels die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog enkele ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot de onderstaande ambtshalve wijzigingen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Landschappelijke inpassing: De paragrafen 1.3 en 4.1 van de toelichting worden aangevuld vanwege de landschappelijke inpassing.
- Vormvrije mer-beoordeling: De mer-beoordelingsbeslissing wordt als bijlage bij de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan opgenomen.
- Bedrijven en milieuzonering: In paragraaf 3.6 zal kort worden ingegaan op het aspect geur.
- Externe veiligheid: Paragraaf 3.7 wordt aangevuld met informatie over Hoogvliet. Daarnaast wordt deze paragraaf aangevuld met een verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Luchtkwaliteit: Paragraaf 3.9 wordt aangevuld met de relevante figuur uit de NSL-monitoringstool.

Verbeelding

- Langs de zuidrand van het plangebied wordt een aanduiding opgenomen vanwege de landschappelijke inpassing.

Regels

- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege de landschappelijke inpassing. Nadere voorwaarden ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

4 Staat van wijzigingen

Regels

- Binnen de bestemming Tuin worden de volgende regels toegevoegd:

2.1 **Bouwregels**

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn, in afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 12.2.2 van het bestemmingsplan 'Rottezoom', geen erkers, entrees of tochtportalen toegestaan.*
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 12.2.3 onder a van het bestemmingsplan 'Rottezoom', de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,25 m bedragen.*

- Binnen de bestemming Wonen worden de volgende regels toegevoegd:

3.2 **Specifieke gebruiksregels**

- Gebruik van bebouwing die na inwerkingtreding van het onderhavige wijzigingsplan is vergund, is uitsluitend toegestaan, indien uiterlijk 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, opgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - opgaande beplanting' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.*
- Gebruik van bebouwing op de dichtst bij de Kruisweg gelegen kavel is uitsluitend toegestaan, indien op de aangrenzende gronden met de bestemming Tuin een lichtafschermde voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.*

Verbeelding

- De bestaande woning Kruisweg 44 wordt buiten het plangebied gelaten. In verband hiermee wordt het maximum aantal wooneenheden in het bestemmingsvlak aangepast.
- De voortuin van de nieuwe woning naast Kruisweg 44 krijgt een specifieke bouwaanduiding.
- Langs de zuidkant van het plangebied wordt een strook met de aanduiding 'opgaande beplanting' opgenomen.

Toelichting

- Landschappelijke inpassing: De paragrafen 1.3 en 4.1 van de toelichting worden aangevuld vanwege de landschappelijke inpassing.
- Vormvrije mer-beoordeling: De mer-beoordelingsbeslissing wordt als bijlage bij de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan opgenomen.
- Weg- en railverkeerslawaaï: Paragraaf 3.5 van de toelichting wordt geactualiseerd ten aanzien van de relatie bouwplan, scherm en hogere waarde.
- Bedrijven en milieuzonering: In paragraaf 3.6 zal kort worden ingegaan op het aspect geur. Daarnaast wordt in de motivering van het plan nader ingegaan op de toepasselijke richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.
- Externe veiligheid: Paragraaf 3.7 wordt aangevuld met informatie over Hoogvliet. Daarnaast wordt deze paragraaf aangevuld met een verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Luchtkwaliteit: Paragraaf 3.9 wordt aangevuld met de relevante figuur uit de NSL-monitoringstool.
- Lichthinder: Aan de plantoelichting wordt een paragraaf over lichthinder toegevoegd.