

Raadsbesluit

Aan: Raad
Van: College van burgemeester en wethouders
Zaaknummer: Z/22/174788
Documentnummer: DOC-23679662
Portefeuillehouder: wethouder Van der Wulp
Datum: 21 februari 2023

De raad van de gemeente Hoeksche Waard,

gelezen het voorstel van het college d.d. 21 februari 2023;

overwegende dat de gemeenteraad op 13 september 2022 het bestemmingsplan 'Laan van Heemstede 44b Puttershoek' vaststelde;

dat er tegen het besluit van 13 september 2022 tot het vaststellen van het bestemmingsplan een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening zijn ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

dat de voorzieningenrechter op 26 januari 2023 een tussenuitspraak deed;

dat de voorzieningenrechter de gemeenteraad in de tussenuitspraak opdraagt om geconstateerde gebreken in het besluit binnen een termijn van 20 weken na het verzenden van de uitspraak te herstellen;

dat het gewenst is om de gebreken in het besluit van 13 september 2022 conform de in het raadsvoorstel en bijbehorende memo aangegeven wijze te herstellen en een gewijzigd besluit te nemen;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdelingen 8.2.2A en 8.2.7 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. In te stemmen met het aanpassen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Laan van Heemstede 44b Puttershoek' conform de memo Laan van Heemstede 44b Puttershoek.
1. Het bestemmingsplan 'Laan van Heemstede 44b Puttershoek' (NL.IMRO.1963.BPPTHLvHstede44b21-VG02) gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoeksche Waard gehouden op 28 maart 2023.



Griffier

A handwritten signature in black ink, written over a blue circular stamp.

Plv Voorzitter

A handwritten signature in black ink, written over a blue circular stamp.

Memo Laan van Heemstede 44b Puttershoek

Datum 14.02.2023
Auteur D. de Jonge
Betreft herstellpunten bestemmingsplan Laan van Heemstede 44b Puttershoek

Inleiding

Op 26 januari 2023 heeft de voorzieningen rechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan betreffende het bestemmingsplan Laan van Heemstede 44b Puttershoek. Uit de uitspraak volgt dat de gemeente een herstelbesluit moet nemen. Hieronder de punten die het betreft en het voorstel hoe deze te herstellen.

1. In de planregels is niet geborgd dat bij een verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk binnen de bestemming 'Wonen-Landgoed' aan het inrichtingsplan getoetst moet worden. Er is een mogelijkheid om nadere regels te stellen, maar dit is een bevoegdheid en geen verplichting. Daarom zijn er geen waarborgen dat de nieuwe woningen in het beoogde landgoedachtige ensemble worden gerealiseerd.

Voorstel

We passen hiervoor de voorwaardelijke verplichting (artikel 5.3) aan, waarbij we niet alleen de beplanting regelen, maar ook de bebouwing. Daarbij is voor de beplanting de voorwaardelijke verplichting aangepast dat deze aangelegd moet zijn voordat de gebouwen en bouwwerken in gebruik worden genomen of binnen een jaar na ingebruikname. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken wordt alleen toegestaan als deze voldoen aan de beeldkwaliteitseisen van het inrichtingsplan. Op deze manier is de beoogde beeldkwaliteit van het ensemble gewaarborgd alsmede de aanleg van de beplanting uit het inrichtingsplan.

Aanpassing

5.3 Voorwaardelijke verplichting

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend dan nadat de bomen en beplanting is aangelegd conform het inrichtingsplan, dat als Bijlage 2 Inrichtingsplan 'Landgoed Eeckelaar' is toegevoegd.

vervangen door:

5.3 Voorwaardelijke verplichting

1. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend nadat is aangetoond dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen in het inrichtingsplan 'Landgoed Eeckelaar' zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels van het bestemmingsplan.
 2. Het gebruik van gebouwen en bouwwerken is alleen toegestaan als de bomen en beplanting zijn, of binnen een jaar na ingebruikname zijn aangelegd conform het inrichtingsplan 'Landgoed Eeckelaar' zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels van het bestemmingsplan en als zodanig in stand worden gelaten.
-
2. Het bestemmingsplan bevat geen planregels met nadere beperkingen ten aanzien van bijvoorbeeld de locatie van de hoofdgebouwen die zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Er is sprake van één groot bouwvlak, waaruit niet blijkt waar de woningen komen.

Voorstel

Hiervoor nemen we op de verbeelding in plaats van één bouwvlak per woning een bouwvlak op. Zie de afbeelding hieronder voor het voorstel. Deze bouwvlakken zijn afgestemd op de positie van de woningen in het inrichtingsplan. De bouwvlakken laten ruimte voor afstemming van de positie van de woningen aan individuele wensen. Tegelijkertijd borgen ze, samen met de beeldkwaliteitseisen uit het bestemmingsplan een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing, de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en waarmee het landgoed ensemble en samenhang gewaarborgd worden.

Tevens wordt in de regels opgenomen dat er maximaal 1 woning per bouwvlak is toegestaan.

Aanpassing



Aanpassing

5.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan

- a. binnen het bouwvlak:

1. hoofdgebouwen met een bouwhoogte en een goothoogte van maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' , 'maximum goothoogte' aangegeven bouwhoogte respectievelijk goothoogte en een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 45°;
2. met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m²

vervangen door:

5.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan

a. binnen een bouwvlak:

1. maximaal 1 woning met een bouwhoogte en een goothoogte van maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' , 'maximum goothoogte' aangegeven bouwhoogte respectievelijk goothoogte en een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 45°.

3. De bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen is niet geregeld.

Voorstel

Op de verbeelding wordt in ieder bouwvlak een aanduiding opgenomen van een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte. De maximum bouwhoogte wordt 8 meter en de maximum goothoogte wordt maximum 4 meter. Dit is conform het inrichtingsplan en dit wijkt ook niet af van hetgeen in bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas geregeld is. In de regels (artikel 5.2) wordt al reeds verwezen naar de verbeelding voor de bouw- en goothoogte, daarin is op dit punt geen wijziging nodig.

Aanpassing

Zie voorstel aanpassing verbeelding bij punt 2.

4. De maximale omvang per hoofdgebouw is niet begrensd in de planregels.

Voorstel

In de regels (artikel 5.2) staat dat het gezamenlijk oppervlakte van hoofdgebouwen maximaal 1000 m² mag zijn. Dit maximale oppervlakte komt uit de provinciale regeling voor nieuwe landgoederen. Volgens deze regeling mag er maximaal 1000 m³ van een landgoed van tenminste 5 ha bebouwd worden door een landhuis met maximaal 3 wooneenheden. De maximale oppervlakte wordt vervangen door de regel dat gebouwen en overkappingen hebben een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 300 m² per bouwperceel. Hiermee blijft het gezamenlijk maximaal bebouwd oppervlakte onder 1000 m². Samen met de maximale bouwhoogte, goothoogte en dakhelling is zo de maximale omvang per hoofdgebouw begrensd.

Aanpassing

5.2 Bouwregels

a. binnen het bouwvlak:

1. hoofdgebouwen met een bouwhoogte en een goothoogte van maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' , 'maximum goothoogte' aangegeven bouwhoogte respectievelijk goothoogte en een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 45°;
2. met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m²

vervangen door:

5.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan

- a. binnen een bouwvlak:
 1. maximaal 1 woning met een bouwhoogte en een goothoogte van maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' , 'maximum goothoogte' aangegeven bouwhoogte respectievelijk goothoogte en een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 45°.
- b. binnen het bestemmingsvlak:
 1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen met:
 - a. een oppervlakte van maximaal 20% van het hoofdgebouw;
 - b. een goothoogte van maximaal 3 m;
 - c. een bouwhoogte van maximaal 6 m;
 - d. een afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens van minimaal 5 m.
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 mag bedragen.
 3. gebouwen en overkappingen hebben een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 300 m² per bouwperceel.
5. Voor de andere punten in het hoofdstuk beeldkwaliteit van het inrichtingsplan, waaronder voor bijbehorende bouwwerken, is het aan de raad om nader af te wegen en toe te lichten of het noodzakelijk is die punten, of een deel daarvan, in het bestemmingsplan te borgen gelet op de specifieke ligging van het plangebied. De raad kan ook aangeven dat het al dan niet voldoen aan die punten ter nadere beoordeling wordt gelaten aan het college bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen. In de uitspraak geeft de voorzieningenrechter een handreiking. Aangegeven wordt dat als de raad voor borging kiest, in de planregels een bouwregel opgenomen kan worden dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen-Landgoed' aan nader aan te duiden delen van het hoofdstuk beeldkwaliteit uit het inrichtingsplan getoetst moet worden.

Voorstel

Dit wordt geborgd met de voorgestelde aanpassing van paragraaf 5.3 Voorwaardelijke verplichting. Hierin wordt nu geregeld dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken is alleen toegestaan als is aangetoond dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen in het inrichtingsplan 'Landgoed Eeckelaar' zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels van het bestemmingsplan. Zie onder punt 1.

Aanpassing

Zie voorstel aanpassing paragraaf 5.3 Voorwaardelijke verplichting bij punt 1.



Raadsbesluit

Aan: Raad
Van: College
Zaaknummer: Z/20/078463
Documentnummer: DOC-22596481
Portefeuillehouder: wethouder A.D. van der Wulp
Datum: 29 juli 2022

De raad van de gemeente Hoeksche Waard,

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 augustus 2022;

overwegende dat het bestemmingsplan Laan van Heemstede 44b Puttershoek het mogelijk maakt om op het landgoed op het perceel Laan van Heemstede 44b in Puttershoek 1 woonhuis met 3 wooneenheden te bouwen

dat initiatiefnemer gevraagd heeft om het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat er op het perceel Laan van Heemstede 44b in Puttershoek één woonhuisensemble met drie losse woningen gerealiseerd kunnen worden;

dat er door het realiseren van één woonhuisensemble met drie losse woningen sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat waardoor het gewenst is een bestemmingsplan vast te stellen om het initiatief mogelijk te maken;

dat een ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 zowel digitaal als analoog voor een ieder ter inzage lag voor het indienen van zienswijzen en overlegreacties;

dat gedurende de ter inzage termijn 5 zienswijzen en geen overlegreacties zijn ingediend, welke wel aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;

dat het bestemmingsplan aanleiding geeft om een ambtshalve wijziging toe te voegen;

dat het gewenst is het beeldkwaliteitsplan voor welstandsonderdelen als vervangend welstandskader voor deze locatie vast te stellen;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Laan van Heemstede 44b Puttershoek' (NL.IMRO.1963.BPPTHlvHstede44b21-ON01), met in acht name van de Nota beantwoording zienswijzen, gewijzigd vast te leggen;



3. Het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de onderdelen algemene eisen, situering hoofdvorm/massavorm, uitwerking, kleuren en materialen vast te stellen als vervangend welstandskader op de nota ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoeksche Waard gehouden op 13 september 2022.

G. de Schipper-Tinga
Griffier

| Ch. C.B. Aptroot
Voorzitter