

■ Gemeente Hoeksche Waard

■ Bestemmingsplan “*Rustenburg*” – Wijzigingsplan
“*Rustenburg – grenzen woonbestemmingen*”

■ Vastgesteld

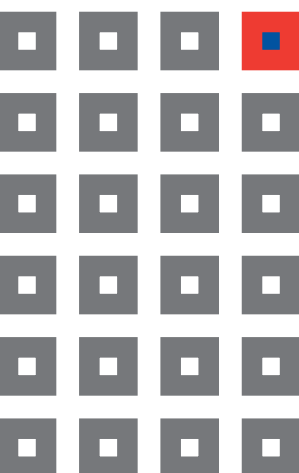


14 juli 2020

Gemeente Hoeksche Waard

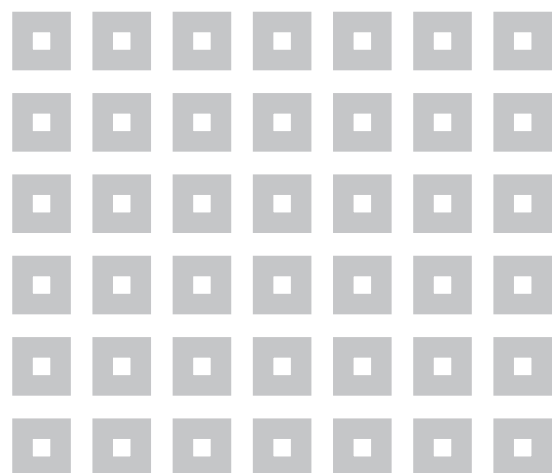
Bestemmingsplan “*Rustenburg*” – Wijzigingsplan “*Rustenburg – grenzen woonbestemmingen*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 620.107.40
datum: 14 juli 2020
bestand: J:\620\107\40\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	16 april 2020
<i>Terinzagelegging</i>	<i>23 mei tot 4 juli 2020</i>
Definitief	14 juli 2020

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	3
2	Beschrijving plangebied	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	4
2.2.3	Juridische regeling	4
3	Wettelijk kader en beleidskader	7
3.1	Het wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan	7
3.2.	Procedurele aspecten	7
4	Omgevingsaspecten	8
4.1	Algemeen	8
4.2.	Milieueffectrapportage	8
4.3	Luchtkwaliteit	8
4.4	Geluid	9
4.5	Bodem	10
4.6	Externe veiligheid	10
4.7	Bedrijven en milieuzonering	10
4.8	Water	10
4.9	Natuur en ecologie	10
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	10
4.12	Overige aspecten	10
5	Uitvoerbaarheid	12
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.2	Economische uitvoerbaarheid	12

Bijlage 1: Stedenbouwkundig advies, Dorp, Stad en Wonen, 11 maart 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige gemeente Binnenmaas (thans opgegaan in de gemeente Hoeksche Waard), HW Wonen en Stichting Adullam hebben het voornemen om op de locatie Rustenburg in Puttershoek woningbouw te realiseren. In 2015 is hiertoe het bestemmingsplan “Rustenburg” (het moederplan) vastgesteld. Het concrete woningbouwprogramma voor de wijk bestaat uit 56 woningen in verschillende sectoren en een woonzorgcomplex voor maximaal 45 bewoners en circa 3.000 m² bvo. In verband met de marktomstandigheden werd echter in het moederplan reeds rekening gehouden met uitbreiding van het aantal woningen tot maximaal 68.

In de periode daarna is gewerkt aan de bouwplanuitwerking. Inmiddels is gebleken dat het gewenst is om de bebouwing iets te verschuiven ten opzichte van de bouwvlakken en gevellijn in het vastgestelde bestemmingsplan “Rustenburg”. In de algemene afwijkingsregels van dat plan staat, onder artikel 16 sub b, dat bouwgrenzen via een afwijking met maximaal 2,5 meter overschreden mogen worden, indien dit noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing. In het thans voorliggende stedenbouwkundig plan zijn er diverse bouwvlakken die de oorspronkelijke bouwgrenzen overschrijden, maar met niet meer dan 2,5 m. Ten tijde van de omgevingsvergunning(en) zullen deze overschrijdingen via een afwijking worden vergund. De verschuivingen van bouwvlakken van niet meer dan 2,5 m zijn in dit wijzigingsplan niet meegenomen. Wel worden de bestemmingsgrenzen van ‘Wonen’ die niet overeenkomen met het aangepaste stedenbouwkundig plan meegenomen. Dit betekent dat de nieuwe begrenzing van de woonpercelen in het wijzigingsplan is opgenomen, wat mede inhoudt dat meerdere stroken grond, die in het moederplan nog een woonbestemming hadden, nu juist een groen-, verkeers- of waterbestemming hebben gekregen.

Vier bouwvlakken (blokken E7, G, C2 en C3) van het thans voorliggende stedenbouwkundige plan overschrijden wel de maximale 2,5 meter vanaf de gevellijn in het moederplan. In artikel 17 van het moederplan is een algemene wijzigingsregel opgenomen voor *“het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden: a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad; en b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad”*.

Waar de bestemmingsgrenzen (bestemming ‘Wonen’ met bouwvlakken en gevellijnen) niet overeenkomen met het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Concreet worden de gevellijn/bouwvlakken en bestemmingsgrenzen van ‘Wonen’ gewijzigd. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet hierin en maakt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

In het westen van Puttershoek ligt de toekomstige woonwijk ‘Rustenburg’. Het plangebied van dit wijzigingsplan omvat een groot deel van het vigerende bestemmingsplan ‘Rustenburg’ (zie

afbeeldingen 1.1 en 1.2). Het betreft de bestemmingsgrenzen (bestemming 'Wonen' met bouwvlakken en gevellijnen) die niet overeenkomen met het aangepaste stedenbouwkundig plan.

Onderdeel hiervan zijn in ieder geval de bouwvlakken met gevellijnen binnen de bestemming 'Wonen' die meer dan 2,5 m afwijken van de voorgeschreven gevellijn (blokken E7, G, C2 en C3).



Afbeelding 1.1.: ligging plangebied wijzigingsplan binnen het moederplan



Afbeelding 1.2.: globale ligging plangebied wijzigingsplan. Bron luchtfoto: Google Maps

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Rustenburg - bestemmingsplangrenzen” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied was in gebruik voor agrarische doeleinden. Een aanzienlijk deel van de gronden was bebouwd met een tweetal kassen. Deze zijn gesloopt, waarna de gronden zijn voorbelast. Momenteel liggen de gronden braak.

2.2 Toekomstige situatie

De stedenbouwkundige randvoorwaarden, gewenste beeldkwaliteit en ontwerpregels zijn in het moederplan toegelicht. Het stedenbouwkundig plan wijzigt thans ten opzichte van het moederplan nauwelijks. Alleen de bestemmingsgrenzen (bestemming 'Wonen' met bouwvlakken en gevellijnen) zijn iets verschoven. Op afbeelding 2.1 is het nieuwe stedenbouwkundig plan opgenomen. De woningen in het noorden van het plangebied zijn al in ontwikkeling.



Afbeelding 2.1.: stedenbouwkundig plan Rustenburg (Van Wijnen, december 2019)

Ontsluiting en parkeren

In het moederplan is de ontsluiting beschreven en zijn de benodigde parkeerplaatsen bepaald. Met de verschuivingen verandert dit niet. Korteheidshalve wordt verwezen naar het moederplan.

2.2.3 Juridische regeling

Wijzigingen

Met dit wijzigingsplan worden de bestemmingsgrenzen van het bestemmingsplan "Rustenburg" (het 'moederplan') gewijzigd. Het wijzigingsplan omvat de bestemmingsgrenzen (bestemming 'Wonen' met bouwvlakken en gevellijnen) die niet overeenkomen met het aangepaste

stedenbouwkundig plan, waarvan de vier bouwvlakken die op meer dan 2,5 m vanaf de gevellijn geprojecteerd zijn onderdeel van zijn. Het gaat om verschuivingen vóór, maar ook om verschuivingen achter de bouwvlak/gevellijn en bestemmingsplangrens. De begrenzing van de groen-, verkeers- en waterbestemming wijzigt hiermee ook op een aantal percelen.

Regels

De regels van het wijzigingsplan zijn beknopt. In artikel 1 van de regels is aangegeven dat op het wijzigingsplan in beginsel de regels van het bestemmingsplan 'Rustenburg' uit 2015 van toepassing zijn. Als in de regels echter anders is bepaald of als er discrepantie tussen de regels van het wijzigingsplan en het bestemmingsplan 'Rustenburg' bestaat, zijn de regels van het wijzigingsplan van toepassing. Verder zijn in artikel 2 twee aanvullende begrippen opgenomen, waarmee het wijzigingsplan wordt geduid.

Geometrische plaatsbepaling van dit wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een BGT-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen, aanwijzingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van het perceel.

Toetsing aan wijzigingsregels

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt, ten behoeve van kleine wijzigingen van de opgenomen bestemmingsgrenzen, een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6. Wro doorlopen. De wijzigingsbevoegdheid is gegeven in artikel 17.1 van het moederplan: "Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad."

De bestemmingsgrenzen (bestemming 'Wonen' met bouwvlakken en gevellijnen) schuiven op, wat gewenst is met het oog op de actuele stedenbouwkundige inzichten. Voldaan wordt dus aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Stedenbouwkundige inpassing

Dorp, Stad en Land is gevraagd om te beoordelen of de stedenbouwkundige inpassing van voorliggend plan voldoende ten goede komt van de omgevingskwaliteit. Het stedenbouwkundig advies is opgenomen als bijlage 1. Conclusie van het rapport is dat de stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling de potentie heeft om de omgevingskwaliteit voldoende ten goede te laten komen, mits een aantal punten worden uitgewerkt.

De adviseurs hebben geconstateerd dat:

- het verschil van 1 meter tussen de voorgevels van de woningen op bouw kavels 62 en 63 ten opzichte van 64 gering is. De adviseurs stellen voor om de vrijstaande woning op bouw kavel 64, 1 meter naar voren te plaatsen, zodat de totale 'sprong' 2 meter bedraagt;
- de wijze waarop de erfscheiding van de kavels 35 en 46 wordt vormgegeven stedenbouwkundig akkoord is;

- de voorgestelde manier voor de inpassing van de noordrand, wat tevens een akkoord heeft van de landschapsarchitect van de gemeente Hoeksche Waard, stedenbouwkundig akkoord is.

De verplaatsing van de vrijstaande woning (bouwkavel 64) met 1 meter zodat de totale sprong 2 meter bedraagt wordt niet verwerkt in verband met de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokkenen en nabijgelegen gronden.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij wijziging dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de wijzigingsregels van het bestemmingsplan. De wijziging vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar wijzigen ter plaatse de bestemmingen. De wijzigingen maken derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Rustenburg”.

Omdat in de toelichting van het plan “Rustenburg” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit wijzigingsplan kortheidshalve verwezen. Evenwel is het volgende vermeldenswaardig: na vaststelling van het plan “Rustenburg” is door de provincie Zuid-Holland nieuw Omgevingsbeleid vastgesteld. Voorgenomen wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ondergeschikte verschuivingen en niet op het wijzigen van beleid. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

De overige regels van het bestemmingsplan “Rustenburg” zijn ook op het wijzigingsplan van toepassing.

Het bestemmingsplan “Rustenburg” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hetzelfde geldt voor dit wijzigingsplan. Het voorliggende wijzigingsplan wordt beschouwd als wijziging zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn de RO-standaarden 2012 van toepassing.

3.2. Procedurele aspecten

Op een wijzigingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp-wijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is op 14 juli 2020 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS begint op de dag nadat het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “Rustenburg” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit wijzigingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2. Milieueffectrapportage

Het voorkómen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

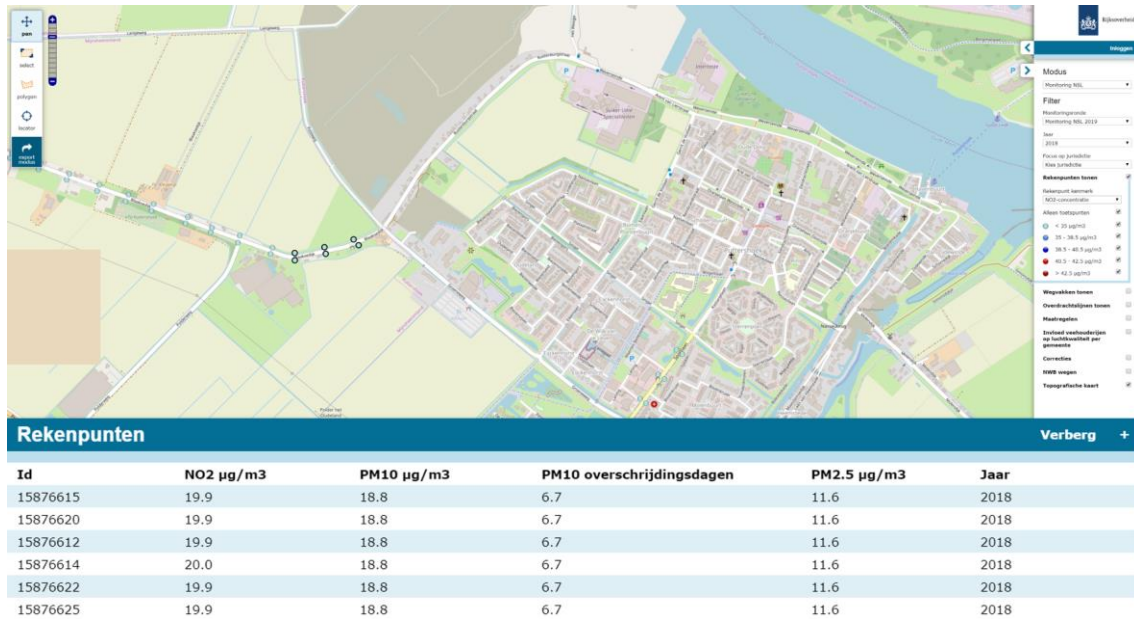
Verschuiving van bestemmingsgrenzen wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.3). Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER is dan ook niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

Het voorliggende wijzigingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Alleen de bestemmingsgrenzen worden verschoven ten opzichte van het moederplan. De voorgenomen wijzigingen zijn aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2018 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2019.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} peiljaar 2018 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} respectievelijk maximaal 20,0 µg/m³, 18,8 µg/m³ en 11,6 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2.5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7 waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4 Geluid

Het verschuiven van de woonbestemming zonder bouwvlak heeft geen effect op de het aspect geluid. Wel zijn ook vier bouwvlakken en gevellijnen verschoven. Dit is akoestisch wel relevant. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

In het moederplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit rapport is dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen wordt overschreden ten gevolge van de Rustenburgstraat/Blaaksedijk en de Groeneweg. Het akoestisch klimaat wordt aanvaardbaar geacht. Er worden hogere waarden verleend voor maximaal 31 woningen. Daarbij is rekening gehouden met een ruimer aantal woningen, omdat het moederplan de mogelijkheid biedt het aantal woningen te vergroten tot 68.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor de woningen van blok G en C2 binnen dit wijzigingsplan niet worden overschreden. Voor blokken E7 en C3 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Door de verschuivingen van de bouwvlak met voorgevellijn van blok E7 wordt de afstand tot de weg groter. De afstand tussen het bouwvlak met voorgevellijn van blok C3 tot de weg blijft gelijk. Omdat de afstand tot de weg gelijk of groter wordt, is aangenomen dat de overschrijdingen gelijk of minder dan de vastgestelde hogere waarde wordt. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is voor het beoogd gebruik.

De gronden worden ten behoeve van de geplande woningbouw zoals vastgesteld in het moederplan gesaneerd. Middels dit wijzigingsplan worden alleen de bestemmingsgrenzen iets aangepast. De gronden zijn geschikt voor de gewenste wijzigingen (namelijk wonen). Onderzoek is derhalve niet benodigd.

4.6 Externe veiligheid

In het moederplan zijn alle aanwezige risicobronnen onderzocht. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De kleine verschuivingen van de bestemmingsgrenzen hebben geen invloed op het aspect externe veiligheid.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woningen vormen tevens geen belemmering voor het toekomstig gebruik van het bedrijventerrein.

4.8 Water

De kleine verschuivingen van de bestemmingsgrenzen hebben geen effect op de waterhuishouding. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect water bestaan er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.9 Natuur en ecologie

In het moederplan zijn de gronden al bestemd voor wonen. De kleine verschuiving van de bestemmingsgrenzen hebben geen negatief effect op de flora en fauna of voor de stikstofdepositie. Vanuit het aspect natuur en ecologie bestaan er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

In het moederplan is onderzoek uitgevoerd naar archeologie. Hieruit komt naar voren dat er geen archeologische waarden bedreigd worden door de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden. De kleine verschuivingen van de bestemmingsgrenzen hebben hier geen invloed op. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Voorliggend plangebied heeft tevens geen cultuurhistorische waarden.

4.12 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. Er zijn geen hoogspanningslijnen of straalpaden in de omgeving van het plan. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de bestemmingsplannen “Rustenburg” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Dit wijzigingsplan past binnen het vigerende bestemmingsplan “Rustenburg”. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Evenwel is dit wijzigingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegd. Het zienswijzentraject is meegenomen in de afweging omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling is voor het bestemmingsplan ‘Rustenburg’ heeft de toenmalige gemeente Binnenmaas met HW Wonen en Adullam een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Omdat de verschuivingen van de bestemmingsgrenzen geen wijzigingen met betrekking tot het kostenverhaal met zich meebrengen is het aanpassen en/of aanvullen van de anterieure overeenkomst niet noodzakelijk.