

 Gemeente Hoeksche Waard

 Wijzigingsplan 'Torensteepolder - De Kolonel, Fortlaan en Torensteelaan'

 Definitief

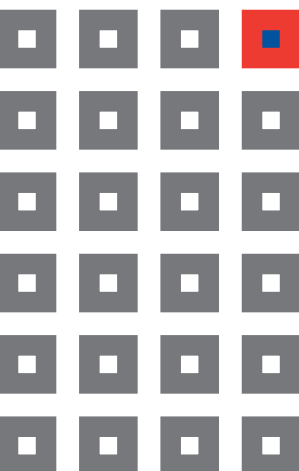


31 mei 2022

Gemeente Hoeksche Waard

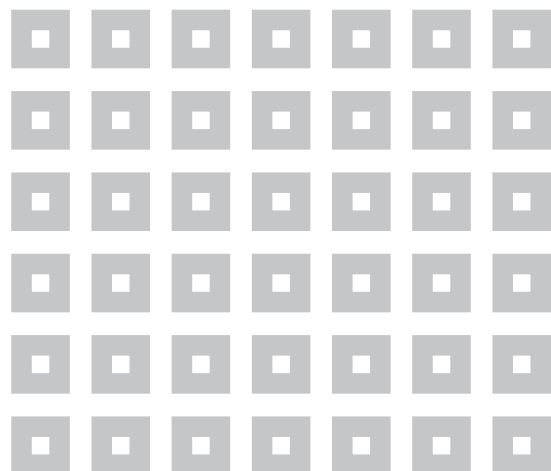
Wijzigingsplan 'Torensteepolder - De Kolonel, Fortlaan en Torensteelaan'

Definitief



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding (geometrische plaatsbepaling)



werknummer: 621.156.60

datum: 31 mei 2022

bestand: J:\620\156.60\3.projectresultaat\c. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	12 december 2021
Ontwerp	18 februari 2022
Definitief	31 mei 2022



KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Juridische aspecten	11
Hoofdstuk 3	Wettelijk kader en beleidskader	13
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1	M.e.r.-beoordeling	17
4.2	Mobiliteit	17
4.3	Akoestische aspecten	19
4.4	Natuur	19
4.5	Water	19
4.6	Archeologie	19
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2	Economische uitvoerbaarheid	24

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Artikel 20 uit de regels van bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015', zoals vastgesteld op 15 december 2015
------------------	--

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het Masterplan 'Numansdorp aan het Hollandsch Diep' (2007) vormt de leidraad voor de (gefaseerde) uitbreiding van Numansdorp richting het Hollandsch Diep, met verblijfsrecreatie en permanente woningbouw op eilanden in de Molenpolder, een dorpse woonuitbreiding rondom de insteekhaven en in de westzijde van de Torensteepolder en de reeds gestarte ontwikkeling van een landgoederenzone ten oosten van deze dorpsuitbreiding.

Op basis van het bovenstaande zijn in het recente verleden verschillende ruimtelijke plannen opgesteld om de ontwikkeling van landgoederenzone en de Torensteepolder in het middengebied mogelijk te maken. Het meest recente plan wordt gevormd door de "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-Zuid'", waarmee in september 2021 het totale (maximale) woningaantal voor de Torensteepolder is opgehoogd.

Zowel in de landgoederenzone als in de Torensteepolder is inmiddels gestart met de bouw van de geplande woningen. Bij vergunningverlening van het westelijk deelgebied, globaal gelegen tussen de Fortlaan, de Torensteelaan en de Numansgors, is gebleken dat op drie plekken de bestemmingsregeling niet in overeenstemming is met het definitieve stedenbouwkundig plan. Het betreft een gewijzigde inrichting van 7 naar 10 vrije kavels ter hoogte van De Kolonel, en het (op verzoek van het waterschap) schrappen van een beoogde watergang nabij de Fortlaan.

In het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' is in artikel 20.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee onder voorwaarden de in het plan opgenomen bestemmingen onderling mogen worden gewijzigd ten behoeve van een gewijzigde verkaveling van het plan. Met voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemmingsregeling op de drie locaties aangepast in lijn met de gewenste stedenbouwkundige situatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Numansdorp-zuid, aan de zuidrand van de Torensteepolder. Het plangebied valt uiteen in drie deelgebieden: de Fortlaan 25 t/m 29, de Kolonel en de Torensteelaan. De locaties aan de Fortlaan en de Torensteelaan grenzen aan de noordzijde aan de Ambachtsheerenlaan. De locatie Torensteelaan ligt evenwijdig aan de gelijknamige weg en omvat een lange strook woonpercelen, plus één losliggend woonperceel aan de noordkant. Ten oosten van het plangebied ligt de landgoederenzone. Ten zuiden van het plangebied zijn Fort Buitensluis en Numansgors gelegen. Aan westelijke zijde ligt het historische havenkanaal en de Dorps haven.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging en begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

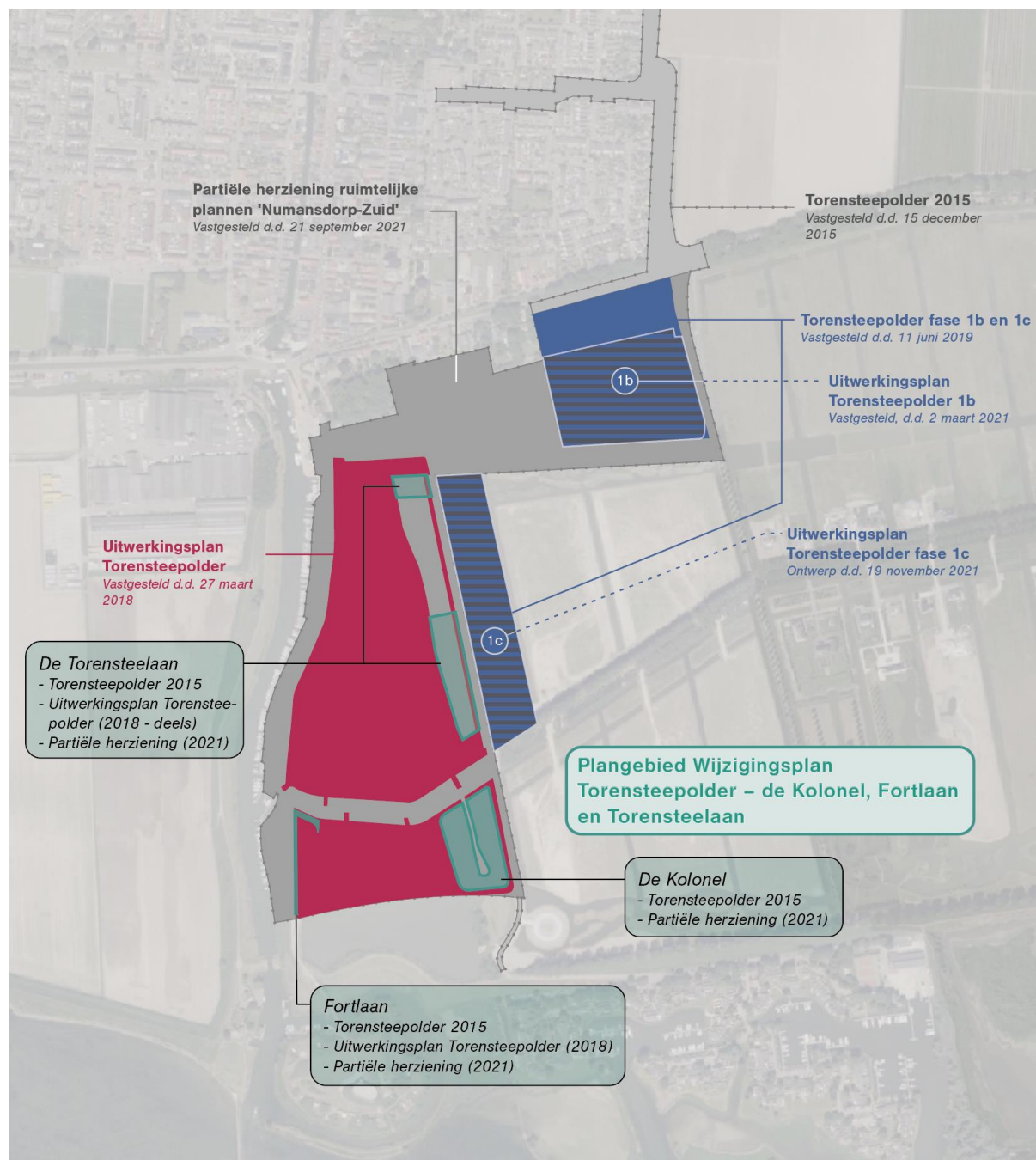
Ter plaatse van het plangebied gelden drie verschillende ruimtelijke plannen. In het westelijk deel van het plangebied (deelgebied Fortlaan) en een smalle strook nabij de Torensteelaan zijn de bestemmingsplannen 'Torensteepolder 2015', het 'Uitwerkingsplan Torensteepolder' en de Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid' van kracht. In de oostelijk deelgebieden (deelgebied de Kolonel en Torensteelaan) gelden enkel de bestemmingsplannen 'Torensteepolder 2015' en de Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid'.

Het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015', dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Cromstrijen is vastgesteld, is het zogenoemde 'moederplan' van de Torensteepolder. Voor diverse deelgebieden zijn vervolgens uitwerkingsplannen opgesteld (afbeelding 1.2).

Zo geldt voor het westelijk deel van de Torensteepolder sinds 2018 het 'Uitwerkingsplan Torensteepolder', met enkele uitwerkingen ten opzichte van het moederplan. Hierin is het deelgebied de Kolonel destijds niet meegenomen. Ter plaatse van De Kolonel vigeert daarom nog steeds het moederplan uit 2015.

In 2021 is voor vrijwel de gehele Torensteepolder een herziening vastgesteld: de “Partiële herziening ruimtelijke plannen ‘Numansdorp-zuid’”. Deze herziening voorziet in het ophogen van het maximaal aantal woningen over alle deelgebieden. Daarnaast is een aandeel van 20% sociale woningbouw verankerd. Dit heeft enkel geleid tot tekstuele aanpassingen in de regels: de onderliggende bestemmingsvlakken (verbeelding) zijn niet gewijzigd.

In afbeelding 1.2 is een overzicht van de verschillende vigerende ruimtelijke plannen en de ligging hiervan weergegeven. In het groen is het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ‘Torensteepolder – De Kolonel, Fortlaan en Torensteelaan’ weergegeven.



Afbeelding 1.2: Overzicht vigerende ruimtelijke plannen in de Torensteepolder

Strijdigheid met vigerende ruimtelijke plannen

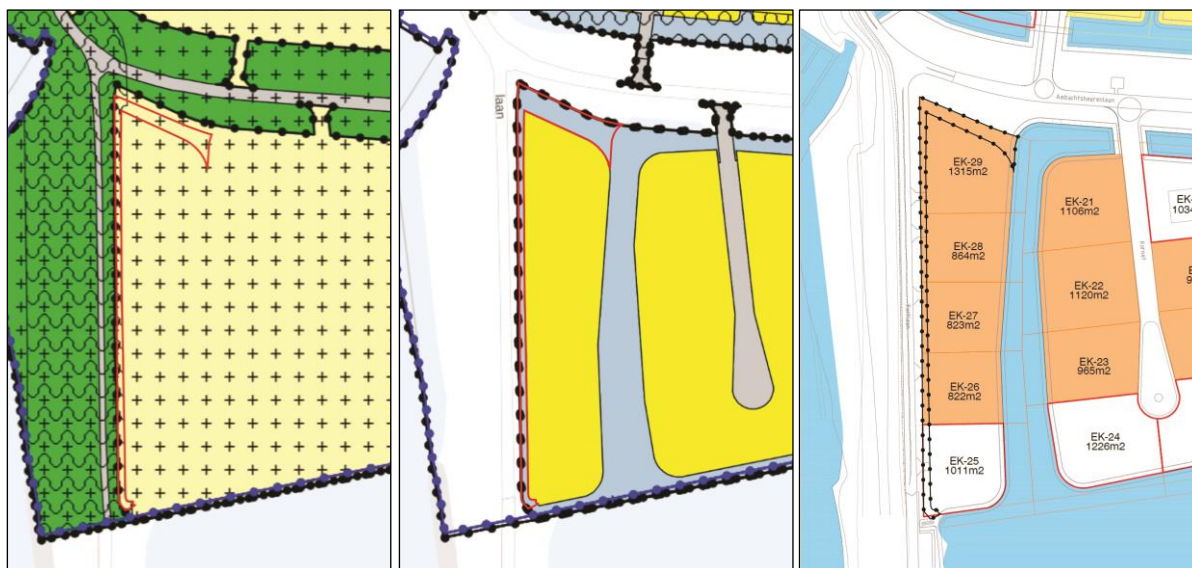
Deelgebied Fortlaan

Ter plaatse van de Fortlaan is in het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' een uit te werken woonbestemming opgenomen. Met de vaststelling van het 'Uitwerkingsplan Torensteepolder' zijn de woonkavels nabij deze locatie voorzien van de enkelbestemming 'Wonen – 4'. De gronden rondom de woonkavels hebben in het uitwerkingsplan de bestemming 'Water'.

Uiteindelijk is op verzoek van het waterschap de watergang aan de noord- en westzijde van de woonkavels gedempt. Deze gronden zijn onderdeel geworden van de woonkavels, en behoren daarmee tot de aangrenzende woonbestemming. De huidige bestemming 'Water' is daarom niet langer toereikend en moet worden gewijzigd naar 'Wonen – 4'.

BP 'Torensteepolder 2015' (2015)

BP 'Uitwerkingsplan Torensteepolder' ('18) Stedenbouwkundig plan (2021)

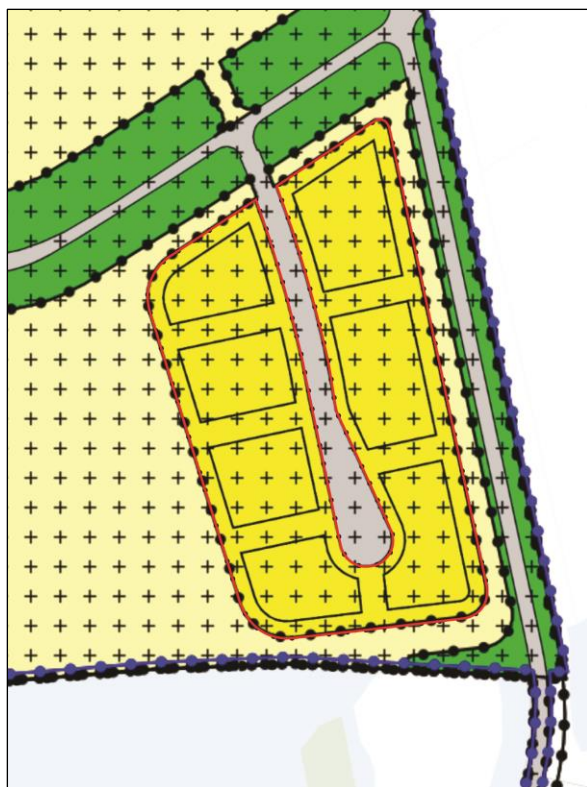


Afbeelding 1.3: Overzicht ruimtelijke plannen ter hoogte van de Fortlaan

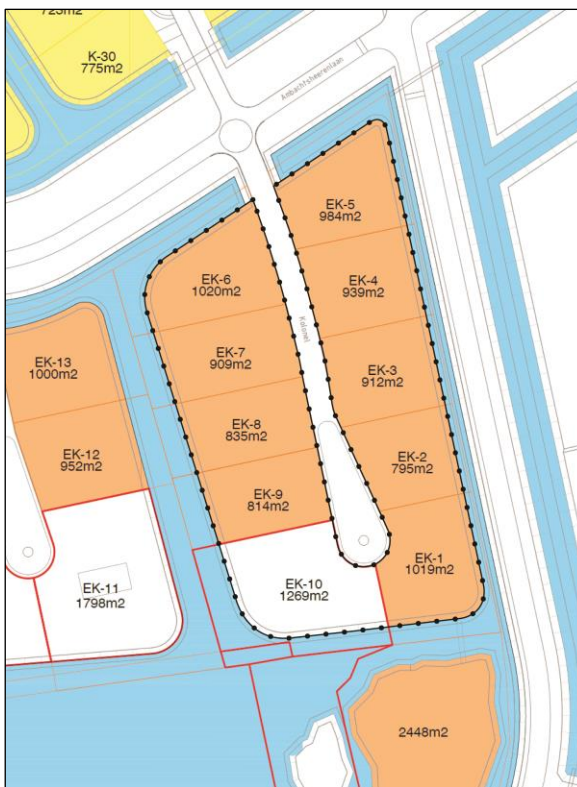
Deelgebied Torensteelaan

In het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' is voor de woonkavels langs de Torensteelaan de woonbestemming 'Wonen – 1' opgenomen. Binnen deze bestemming is aan de zuidzijde één doorlopend bouwvlak aangewezen waarbinnen vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen mogen worden gebouwd. In de nadere uitwerking zijn deze woonkavels uitgebreid naar de oostzijde, richting de Torensteelaan. Aan deze gronden is in het 'Uitwerkingsplan Torensteepolder' de bestemming 'Wonen – 4' toegekend. Daardoor hebben de kavels nu twee verschillende woonbestemmingen, en zijn de regels lastig te interpreteren. Met dit wijzigingsplan wordt voorzien in een eenduidige bestemmingsregeling: de kavels in dit deelgebied worden volledig bestemd als 'Wonen – 4'. Hetzelfde geldt voor een losse woonkavel aan de noordzijde van de Torensteelaan (afbeelding 1.5). Ook dit perceel wordt bestemd voor 'Wonen – 4'.

BP 'Torensteepolder 2015' (2015)



Stedenbouwkundig plan (2021)



Afbeelding 1.6: Overzicht ruimtelijke plannen ter hoogte van De Kolonel

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Torensteepolder – De Kolonel, Fortlaan en Torensteelaan' hoort bij de "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-Zuid' (en onderliggende bestemmingsplannen "Torensteepolder 2015" en het "Uitwerkingsplan Torensteepolder") en 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.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie wordt het plangebied getransformeerd tot woongebied. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving weergegeven.

Uit afbeelding 2.1 blijkt dat de hoofdstructuren, zoals aangeduid in de eerdere plannen, grotendeels zijn aangelegd. De verschillende bouwvlakken zijn te herkennen en de nieuwe infrastructuur is deels gerealiseerd. Daarnaast zijn ook de verschillende waterstructuren aangelegd. In het plangebied worden de eerste woningen gebouwd.



Afbeelding 2.1: luchtfoto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend wijzigingsplan sluit, qua aard van de ontwikkeling, aan bij de eerdere ruimtelijke plannen voor woningbouw op de locatie en voorziet in beperkte wijzigingen, in lijn met het stedenbouwkundig plan. Concreet worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Deelgebied Fortlaan

De woonkavels langs de Fortlaan hebben in het voorgaande bestemmingsplan, 'Uitwerkingsplan torenstee' (gelezen in samenhang met de "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid'"), de bestemming 'Wonen – 4'. De watergang, die in dat bestemmingsplan is ingetekend aan de noord- en westzijde, is in overleg met het waterschap gedempt. Deze gronden maken in het stedenbouwkundig plan deel uit van de woonkavels.

Het is wenselijk om de volledige woonkavels langs de Fortlaan als zodanig te bestemmen. Daarom worden de gronden ter plaatse van de watergang met dit wijzigingsplan omgezet naar 'Wonen – 4'. Deze bestemming is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid'" (2021).

Deelgebied Torensteelaan

Ter plaatse van de Torensteelaan geldt dat alle woonkavels volledig worden bestemd voor 'Wonen – 4'. Binnen deze bestemming mag per bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd. Het opnemen van individuele bouwvlakken is daarmee overbodig. In de bestemming zijn nadere eisen gesteld aan onder meer het type woningen, de situering, afstanden tot perceelsgrenzen en maatvoering. Deze bestemmingsregeling is ook gehanteerd in het meest recente Uitwerkingsplan Torensteepolder (2018).

Deelgebied De Kolonel

Ter hoogte van de woonkavels rondom de Kolonel worden de volgende twee wijzigingen doorgevoerd:

- a. de verbeelding wordt aangepast in lijn met het actueel stedenbouwkundig plan, waarbij in de nieuwe situatie geen bouwvlakken worden opgenomen. In de regels is geborgd dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan en is de afstand tot de perceelsgrens geborgd (zie punt b).
- b. de bestemming 'Wonen – 1' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen – 4'. De bestemming 'Wonen - 4' is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid' (2021) en is de meest recente woonbestemming die voor de Torensteepolder is opgesteld. De eisen ten aanzien van de situering, oppervlakte en maatvoering van de woningen zijn hierin gebaseerd op het meest recente beeldkwaliteitsplan. Zodoende wordt de woonbestemming aan de Kolonel geactualiseerd.

Inhoudelijk zijn de wijzigingen ten opzichte van de huidige woonbestemming minimaal: er zit enkel een verschil in de bepaling met betrekking tot de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen. In de bestemming 'Wonen – 1' werd standaard 3 meter gehanteerd. Nu geldt deze afstand enkel voor kavels met een oppervlakte groter dan 700 m². Kavels kleiner dan 700 m² en halfvrijstaande woningen hebben aan 2 meter afstand voldoende. In de toekomstige situatie zijn echter alle kavels groter dan 700 m², waardoor de afstand tot de erfgrans niet wijzigt.

2.3 Juridische aspecten

Wijzigingen

Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 20.2 uit het moederplan 'Torensteepolder 2015'. Artikel 20 uit de regels van dit plan is volledigheidshalve als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De wijzigingsbevoegdheid voorziet concreet in de mogelijkheid om "de in het plan opgenomen bestemmingen onderling te wijzigen ten behoeve van een gewijzigde verkaveling van het plan. De voorwaarden hierbij zijn als volgt:

- a. uit de gewijzigde verkavelingsopzet blijkt dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan niet wordt aangetast;
- b. het aantal woningen niet wordt vergroot;
- c. aangetoond wordt dat geen aantasting plaatsvindt van de doelstelling van het plan zoals beschreven in de plantoelichting;
- d. voldaan wordt aan alle onderzoeksaspecten zoals beschreven in de plantoelichting.

Met dit plan wordt beoogd om het actuele stedenbouwkundig plan te voorzien van een passende juridische regeling. De wijzigingen zien enkel toe op beperkte vergroting van de reeds bestaande woonbestemming aan de Fortlaan en een gewijzigde inrichting van de bestaande woonkavels nabij de Kolonel. Bestaande groen- en wegenstructuren blijven volledig in tact. Daarmee betreft het plan uitsluitend ondergeschikte wijzigingen die in stedenbouwkundig opzicht geen wezenlijk andere hoofdstructuur mogelijk maken. De verkavelingsopzet blijft in lijn met de planbeschrijving zoals in het moederplan “Torensteepolder 2015” is omschreven.

Voor wat betreft het aantal woningen is met de vaststelling van de “Partiële herziening ruimtelijke plannen ‘Numansdorp-zuid’” een maximaal aantal woningen (452 stuks) vastgelegd. De drie toegevoegde woonkavels passen ruim binnen deze capaciteit. Dit wijzigingsplan maakt derhalve geen nieuwe woningen mogelijk.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 4 diverse onderzoeksaspecten toegelicht. Hieruit blijkt vanuit de diverse aspecten geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen wijzigingen.

Gezien voorgaande voldoet het plan aan de wijzigingsregels in het moederplan.

Opgenomen bestemmingen en aanduidingen

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Wonen - 4

Voor alle gronden is in dit wijzigingsplan de bestemming 'Wonen - 4' opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid'.

De bestemming 'Wonen – 4' is opgenomen om de gronden aan te geven waar woningen gebouwd mogen worden. De verbeelding is ingetekend op basis van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling. Binnen deze bestemming mogen vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd binnen het bouwvlak, maximaal één per bouwperceel. Verder zijn eisen gesteld ten aanzien van de situering, oppervlakte en maatvoering van de woningen. Zo dient 5 meter afstand te worden gehouden van de voorste perceelsgrens. Tenslotte geldt een regeling voor erfbebouwing, gebaseerd op de standaardregeling binnen de gemeente.

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 (Basisregistratie Grootchalige Topografie) en geven door middel van lijnen en arceringen, aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleidskader

Omdat in de toelichtingen van de vigerende plannen "Torensteepolder 2015", "Uitwerkingsplan Torenstee" en de "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid' uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit wijzigingsplan korthedshalve verwezen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van het opstellen van de eerdere plannen is uitgebreid getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder in werking getreden. In de praktijk verandert niet veel aan het toepassingsbereik van de Ladder. Alleen de derde stap, het toetsen van de bereikbaarheid is komen te vervallen.

Met voorliggend plan wordt voorzien in drie extra woningen ter hoogte van de Kolonel. Met de vaststelling van de "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid'" is het totaal aantal woningen voor de Torensteepolder (tot en met fase 1c) opgehoogd naar 452 stuks. Dit wijzigingsplan vertaalt het stedenbouwkundige plan naar een planologische basis. De 'partiele herziening ruimtelijke plannen Numansdorp-Zuid' heeft daar rekening mee gehouden door het ophogen van de woningaantallen. De herverkaveling van 7 naar 10 kavels vallen hierbinnen.

In het kader van de "Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-zuid'" is door Companen een onderzoek uitgevoerd naar de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Daarnaast zijn op 1 april 2019 de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. In essentie is het beleid voor voorliggend plangebied niet gewijzigd. De beleidsmatige afweging voor woningbouw in het plangebied heeft in het stadium van het opstellen van de eerdere bestemmingsplannen reeds plaatsgevonden. Het vaststellen van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening heeft niet geleid tot een wezenlijk andere gedachte over de invulling van het plangebied.

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 is Omgevingsvisie Hoeksche Waard door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze omgevingsvisie nodigt inwoners, ondernemers, investeerders, maatschappelijke organisaties en anderen uit om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de Hoeksche Waard. De omgevingsvisie helpt om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke Hoeksche Waard. Dit wordt 'Waardmaken' genoemd. Waardmaken is een nieuwe manier van ontwikkelen. Bij de totstandkoming van een initiatief worden initiatiefnemers uitgenodigd bij te dragen aan de Hoeksche Waard: aan de Hoeksche Werken en aan de Hoeksche Waarden. Daarmee is omgevingskwaliteit niet langer het domein van overheid en specialisten, maar een verantwoordelijkheid van iedereen.

Waardmaken betekent een bijdrage leveren aan 'Hoeksche Werken' en 'Hoeksche Waarden'.

'Hoeksche Werken'

Als één ding duidelijk is geworden tijdens het opstellen van de omgevingsvisie is dat Hoeksche Waarders trots zijn op hun eiland. Ze koesteren de kwaliteit van wonen, werken en leven. De inzet is om dat goeds ook in de toekomst te hebben.

Breed is het besef aanwezig dat dat niet vanzelfsprekend is. Trends en ontwikkelingen zorgen ervoor dat we moeten blijven werken om de Hoeksche Waard vitaal en leefbaar te houden. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek onze aandacht de komende jaren. Dit worden de 'Hoeksche werken' genoemd:

Eén van de maatschappelijke opgaven die is geïdentificeerd, is 'Vitale dorpen en actieve samenleving'. In de omgevingsvisie wordt hierover het volgende geschreven:

"We streven naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt. We willen voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarbij willen we de bestaande sociaaleconomische staat van de Hoeksche Waard minimaal behouden en waar mogelijk verder verbeteren."

"Bij initiatieven met betrekking tot bijvoorbeeld woningbouw, bereikbaarheid en recreatie wordt door de initiatiefnemers rekening gehouden met de Hoeksche Waarden."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de omgevingskwaliteit in het plangebied en in de directe omgeving. Hoewel het aantal woningen nabij de Kolonel wordt uitgebreid, blijft sprake van vrijstaande woningen en wordt de grens van de woonbestemming niet gewijzigd. De nieuwe situering doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het gebied. Het dempen van de watergang nabij de Fortlaan is een overweging die is gemaakt vanuit waterhuishoudkundig en beheersbaar perspectief, op verzoek van de waterbeheerder. Er zijn geen negatieve effecten op het watersysteem. Door een uitgebreide groen- en waterstructuur blijft de kwaliteit van de woonwijk hoog.

'Hoeksche Waarden'

De Hoeksche Waard, eiland tussen de grote wateren, waar al het land is gewonnen op het water. Een uniek agrarisch polderlandschap waar het oorspronkelijk karakter van het landschap met zijn openheid, dijken en kreken en buitendijkse natuurgebieden nog duidelijk zichtbaar is. Waar inwoners en bezoekers nog echt rust en ruimte kunnen ervaren, terwijl grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

De Hoeksche mentaliteit, de dorpsevenementen en het boerenbedrijfsleven vormen onze cultuur en is de schakel tussen heden, verleden en toekomst. De dorpen zijn het thuis van vele Hoeksche Waarders. Het gevoel van thuis heeft te maken met herkenbaarheid en identiteit. De dorpen en het landschap vertellen ons een verhaal van de ontstaansgeschiedenis en het gebruik door de jaren heen. De Hoeksche Waard heeft haar eigen karakter dat het waard is om gekoesterd te worden. Daarom willen we dat nieuwe ontwikkelingen en ingrepen in het landschap of in de dorpen met liefde en zorg voor de plek worden uitgevoerd.

Bij de ontwikkeling van onze leefomgeving stond eerst vooral de kwaliteit van bouwwerken centraal, in de loop der tijd zijn ook natuur, landschap en erfgoed hierbij gekomen. Nu heeft men het ook over vraagstukken van voedsel, milieu, energie, klimaat, water, gezondheid, veiligheid en leefbaarheid. We vatten dit samen als omgevingskwaliteit.

Landschap, natuur, rust en ruimte zijn belangrijke Hoeksche waarden. Ook vitaliteit en het betrekken van iedereen in de samenleving zijn kenmerken waar de Hoeksche Waard voor staat.

Om de omgevingskwaliteit van de Hoeksche Waard ook voor de toekomst te borgen, is in deze omgevingsvisie aangegeven wat de gemeenschap en gemeente binnen de Hoeksche Waard de belangrijkste waarden vinden. Dit worden de Hoeksche waarden genoemd.

Het plangebied is aangeduid met de Hoeksche Waarden 'Dorpse Trots' en 'Hoeksche Delta'.

Dorpse Trots

Dit deelgebied ziet toe op alle dorpen in de Hoeksche Waard. Doordat de Hoeksche Waard letterlijk een eiland is, zijn mensen op elkaar aangewezen, staat zorg voor elkaar hoog in het vaandel en bloeit het verenigingsleven. De Hoeksche Waard kent (mede daardoor) kleine, hechte gemeenschappen met veelal een geheel eigen identiteit. De combinatie van ondernemerszin en de zorg voor elkaar maakt het eiland zeer aantrekkelijk voor gezinnen.

We gaan uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst. Maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. In het dorpsgericht werken moeten initiatieven bijdragen aan het versterken van de identiteit per dorp.

Met de eerdere ruimtelijke plannen is de ontwikkeling van Numansdorp in zuidelijke richting reeds ingezet. In de onderliggende ruimtelijke plannen is hierbij gekeken of dit passend is bij de schaal en maat van het dorp. Voorliggend wijzigingsplan voorziet slechts in beperkte wijzigingen conform het stedenbouwkundig plan. Daarmee is het plan ruimtelijk in lijn met eerdere planvorming. De woningen passen programmatisch reeds binnen de vigerende bestemmingsregeling. Daarmee leidt dit wijzigingsplan niet tot een andere beleidsmatige afweging.

Hoeksche Delta

De Hoeksche Delta vormt de natuurlijke buitenrand van de Hoeksche Waard. Voor deze buitenrand zijn de rivieren rond het eiland bepalend. Naast de Hoeksche Waard zelf speelt hier ook het water en het gebied aan de overkant van het water een rol.

De Hoeksche Delta bestaat uit bestaande buitendijkse natuurgebieden en een overgangszone aan de zuidzijde van het eiland waar vormen van intensieve recreatie voorkomen, zoals de golfbaan. In de overgangszone is het agrarisch gebruik de belangrijkste functie en dat blijft ook zo. We zien kansen voor watergerichte recreatie en natuurattracties.

Met de eerste ruimtelijke plannen is reeds gemotiveerd hoe aangesloten is bij de kenmerken van Hoeksche Delta.

Voor het overige is er geen sprake van nieuwe wetgeving of beleid dat relevant is voor dit plangebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de vigerende bestemmingsplannen zijn reeds onderbouwingen met betrekking tot de verschillende milieuaspecten opgenomen. De conclusie voor een aanzienlijk deel van de milieuaspecten wijzigt niet omdat deze niet afhankelijk zijn van de beperkte wijziging in bestemmingsgrenzen. Zo veranderen de conclusies op het gebied van soortenbescherming, cultuurhistorie, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en overige belemmeringen niet.

Voor de overige aspecten wordt in dit hoofdstuk uiteengezet wat de gevolgen zijn van de beoogde wijzigingen.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen 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.

Voor ontwikkelingsprojecten die voorkomen in de D-lijst horende bij het besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijden, zoals kleinschalige uitbreidingen van bestaande functies, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting van het plan. Door de initiatiefnemer moet (vanwege een wijziging van het Besluit m.e.r.) een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Dit geldt voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst die onder de drempelwaardes vallen.

Normaal gesproken is een aanmeldnotitie benodigd om te bepalen wat de effecten van de ontwikkeling zijn. Gezien de kleinschaligheid van de wijzigingen, betreffende een gewijzigde kavelindeling binnen een reeds aanwezige woonbestemming en het niet langer realiseren van een watergang, zijn er geen effecten te verwachten en is het opstellen van een aanmeldnotitie niet benodigd. Ten opzichte van de partiële herziening worden geen extra woningen mogelijk gemaakt.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in voorgaande hoofdstukken en verderop in dit hoofdstuk diverse (milieu)aspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de verschillende (milieu)aspecten. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

4.2 Mobiliteit

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2014-2024

Op 24 september 2014 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Cromstrijen 2014-2024 (hierna GVVP) vastgesteld. In dit GVVP zijn de eerder beschreven conclusies ten aanzien van de noodzaak van de ontsluitingsweg in het voorgaande GVVP 2008-2017 opnieuw onderschreven.

In het gemeentelijke verkeer- en vervoerplan is beschouwd dat de aanleg van een nieuwe weg vanaf de oostelijke ontsluitingsweg (Wethouder van der Veldenweg) tot aan de Schuringsedijk was noodzakelijk om het gebied Torensteepolder voldoende te ontsluiten en hiermee de bereikbaarheid van deze wijk te garanderen. Verder zal de huidige verkeerssituatie op de Burgemeester De Zeeuwstraat/Rijksstraatweg door Numansdorp na het doortrekken van de oostelijke ontsluitingsweg gelijk blijven en mogelijk zelfs toenemen. Door de aanleg van een langzaam verkeer verbinding tussen plangebied Torensteepolder en de Voorstraat zal de verkeerstoename op de Voorstraat beperkt blijven. De capaciteit van de Burgemeester de Zeeuwstraat/Rijksstraatweg, de Koninginneweg en de Vlielandersstraat is voldoende voor de mogelijk lichte toename van verkeer vanwege de inwoners van de nieuwe wijk, die hun bestemming combineren met het doen van boodschappen in het centrum.

Verkeerscirculatieplan Numansdorp 2018

In 2012 heeft Megaborn het VerkeersCirculatiePlan (hierna:VCP) voor de kern Numansdorp opgesteld. In het plan is destijds rekening gehouden met ontwikkelingen op korte en lange termijn in en rondom Numansdorp. De gewijzigde infrastructuur sinds 2012, de diverse (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en de gewijzigde fasering hierin vormen voor de gemeente de aanleiding om het VCP uit 2012 te actualiseren tot dit nieuwe 'VCP Numansdorp 2018'. De gemeente wil hiermee een actueel beeld krijgen van de huidige en toekomstige verkeersafwikkeling.

In het VCP 2018 wordt ingegaan op het huidige beleidskader, ambities en maatregelen. Daarnaast wordt gekeken naar de huidige verkeerssituatie, knelpunten en worden de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren beschreven. In het kader van de VCP is een motie/amendement aangenomen met betrekking tot het eenrichtingsverkeer op de Fortlaan. Sinds half november 2020 is de Fortlaan in één richting open. Dit betekent dat er dan twee wegen richting de Torensteepolder gaan. De verwachting is dat de verkeersintensiteit op de Torensteelaan afneemt.

Daarnaast is ook gekeken naar het instellen van een snelheidsregime van 60 km/u op de Wethouder van der Veldenweg. Dit bleek echter juridisch niet mogelijk omdat wegen binnen de bebouwde kom maximaal 50 km/u mogen zijn. Dit amendement wordt door het college dan ook niet uitgevoerd.

Onderzoek

In het kader van de partiële herziening is uitgebreid onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie in de Torensteepolder. Het totale woningbouwprogramma leidt niet tot onoverkomelijke knelpunten op het gebied van mobiliteit. In de toelichting van de partiële herziening is dit afdoende gemotiveerd. Het voorliggende plan past binnen de woningaantallen die in de partiële herziening zijn onderbouwd, en maakt dus geen nieuwe woningen mogelijk. De beoogde wijzigingen leiden ook niet tot een gewijzigde verkeersstructuur. Daarmee volstaan de eerdere onderzoeken rondom mobiliteit en is voor dit wijzigingsplan geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.3 Akoestische aspecten

Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2012) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijk geluidsbeleid, zoals opgenomen in 'Geluidbeleid goede ruimtelijke ordening gemeenten Hoeksche Waard'.

Onderzoek

In het kader van de partiële herziening is uitgebreid onderzoek gedaan naar de akoestische situatie in de Torensteepolder. De akoestische aspecten rondom het totale woningbouwprogramma, waar de voorliggende wijzigingen onderdeel van uitmaken, zijn hierin afdoende gemotiveerd. Met dit wijzigingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de partiële herziening. Dit wijzigingsplan voorziet derhalve niet in een toename in geluidsbelasting. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect Akoestiek leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Natuur

Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebieden

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden,

gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Met dit wijzigingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de partiële herziening. In het kader van de partiële herziening is door milieukundig onderzoeks- en ontwerp bureau Boom een stikstof onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie voor het totale woningbouwprogramma. Uit dit onderzoek blijkt dat geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Daardoor is geen sprake van significante negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Soortenbescherming

In het kader van de eerste ruimtelijke plannen heeft reeds ecologisch onderzoek plaatsgevonden. In het kader van die plannen is geconcludeerd dat geen sprake was van overtreding van verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde soorten. In het kader van deze plannen is de hoofdstructuur van het plangebied aangelegd en zijn de benodigde werkzaamheden ter voorbereiding grotendeels uitgevoerd, conform het stedenbouwkundig plan. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen heeft derhalve geen negatieve effecten op beschermde soorten.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Water

Kader

De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap (hier is dat Waterschap Hollandse Delta) samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder en de opname van een waterparagraaf. De voorliggende paragraaf is de in het kader van de wet verplichte waterparagraaf.

Onderzoek

In het kader van ontwikkelingen in Torensteepolder is in 2009 het Waterhuishoudingsplan Torensteepolder opgesteld in overleg met de waterbeheerder. In dit plan is aandacht voor veiligheid, het huidige watersysteem, het toekomstige watersysteem, veiligheid en landschappelijk inpassing, natuurwaarden en waterkwaliteit, wateroverlast, riolering, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewater- en grondwaterkwaliteit, verdroging, natte natuur, overstromingsrisico, beheer en onderhoud en waterstaattoelinden in het bestemmingsplan.

Bij de waterhuishouding in het wijzigingsplan wordt aangesloten op de uitgangspunten omtrent water in het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide toelichting op het watersysteem wordt verwezen naar het moederplan 'Torensteepolder 2015'.

Het dempen van de sloot nabij de Fortlaan op verzoek van het Waterschap Hollandse Delta doorgevoerd. Deze demping heeft geen negatieve effecten op het opgestelde Waterhuishoudingsplan voor de Torensteepolder. De gronden maken inmiddels deel uit van de woonkavels. Dit wijzigingsplan voorziet enkel in een passende bestemmingsregeling voor deze gronden.

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijzigingen.

4.6 Archeologie

Kader

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet zijn bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed (waaronder archeologische waarden) in Nederland gebundeld. De Erfgoedwet regelt dat bij ruimtelijke ingrepen en de besluiten die daarover genomen moeten worden rekening gehouden moet worden met het erfgoed (inclusief archeologische waarden) dat ter plaatse van de ingreep (en in de directe omgeving) aanwezig is. Dit houdt in dat een afweging gemaakt moet worden ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische (verwachtings-)waarden. De gemeente is verplicht om een beschermend bestemmingsplan op te stellen.

Kern van het archeologisch beleid is dat gestreefd wordt naar het in situ behoud van de archeologische waarden en als dat niet kan behoud van de waarde door opgraving en documentatie.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Archeologische verwachtingenkaart Hoeksche Waard

De regionale archeologische verwachtingenkaart van de Hoeksche Waard, vastgesteld op 19 januari 2010 door de Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, is door de gemeente Cromstrijen op 10 april 2014 vastgesteld. Op deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

Onderzoek

Voorafgaand aan de ontwikkelingen dient in kaart gebracht te worden of zich binnen het onderzoeksgebied behoudenswaardige archeologische resten (zouden kunnen) bevinden, die tegen de achtergrond van de bodemingrepen gevaar lopen.

Zoals ook in de “Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-Zuid' “ is aangegeven, zijn in de vigerende bestemmingsplannen reeds onderbouwingen opgenomen met betrekking tot de verschillende milieuaspecten, waaronder archeologie.

Resultaten in het kader van onderliggend bestemmingsplan ‘Uitwerkingsplan Torensteepolder’

In het kader van het onderliggende ‘Uitwerkingsplan Torensteepolder’ is door Vestigia onderzoek gedaan naar mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daarnaast is verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het beeldkwaliteitsplan draagt zorg voor overeenstemming met cultuurhistorische belangen.

Op het gebied van archeologie zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Wanneer voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen bestaan er ook geen belemmeringen op cultuurhistorisch gebied.

De conclusie is in de “Partiële herziening ruimtelijke plannen 'Numansdorp-Zuid'” niet gewijzigd, omdat het onderzoek niet afhankelijk is van het aantal te realiseren woningen. Ook in dit wijzigingsplan wijzigen de conclusies niet, omdat het plan aansluit op de bestaande beeldkwaliteitseisen. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Ter plaatse van de Kolonel en de Torensteelaan zijn daarom de archeologische dubbelbestemmingen komen te vervallen.

Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'Torensteepolder, de Kolonel, Fortlaan en Torensteelaan' is opgesteld om op drie plekken de bestemmingsregeling in overeenstemming te brengen met de actuele stedenbouwkundige situatie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 20.2 van het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015'. Het plan voldoet aan de hierin gestelde uitwerkingsregels. De beleidsmatige afweging voor woningbouw op deze locatie heeft in het kader van de vastgestelde plannen reeds plaatsgevonden.

De gewijzigde kavelindeling en de bijbehorende verschuiving van de bouwvlakken ter plaatse van de Kolonel, langs de Fortlaan en nabij de Torensteelaan voorziet in een optimalisatie van de kavelindeling, zonder aantasting van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Het dempen van de watergang aan de noord- en westzijde van de Fortlaan is op verzoek van het waterschap doorgevoerd. Een groot deel van de milieukundige onderbouwingen in de onderliggende plannen zijn afdoende voor deze beperkte wijzigingen. Alleen de onderzoeksaspecten waarop de wijzigingen invloed hebben, zijn in het kader van dit wijzigingsplan opnieuw inzichtelijk gemaakt. Op deze manier is de uitvoerbaarheid van de wijzigingen op een gedegen manier gewogen.

Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Bovendien wordt in de wijzigingsprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg heeft gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan plaatsgevonden.

Ontwerp

Onderhavig uitwerkingsplan heeft als ontwerpuitwerkingsplan vanaf 24 maart tot en met 4 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Tevens zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Binnen de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen en overlegreacties ingediend. Het ontwerp wijzigingsplan is op 31 mei 2022 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard ongewijzigd vastgesteld.

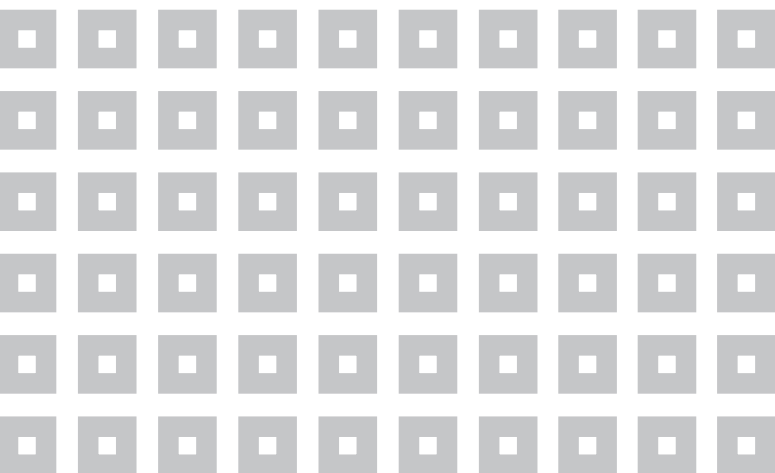
5.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

