

De Volgerlanden-Oost, Uitwerkingsplan, optimalisaties B2 en C2

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

De Volgerlanden-Oost, Uitwerkingsplan,
optimalisaties B2 en C2
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Kenmerk:	R202282/2302a
IDN:	NL.IMRO.1714.bp06VolgerlOstUP07-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	7-12-2023
Auteur:	E. Barendregt
Geaccordeerd:	S. Zonneveld

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Locatie plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Wijzigingen	6
3.	Beleidskaders	8
4.	Milieuaspecten	9
4.1.	Ecologie.....	9
4.2.	Archeologie.....	9
4.3.	Geluid.....	9
4.4.	Luchtkwaliteit	9
4.5.	Bodem.....	9
4.6.	Externe veiligheid	9
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	10
4.8.	Water	10
5.	Juridische planopzet	11
6.	Uitvoerbaarheid	12
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	12
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

1. Inleiding

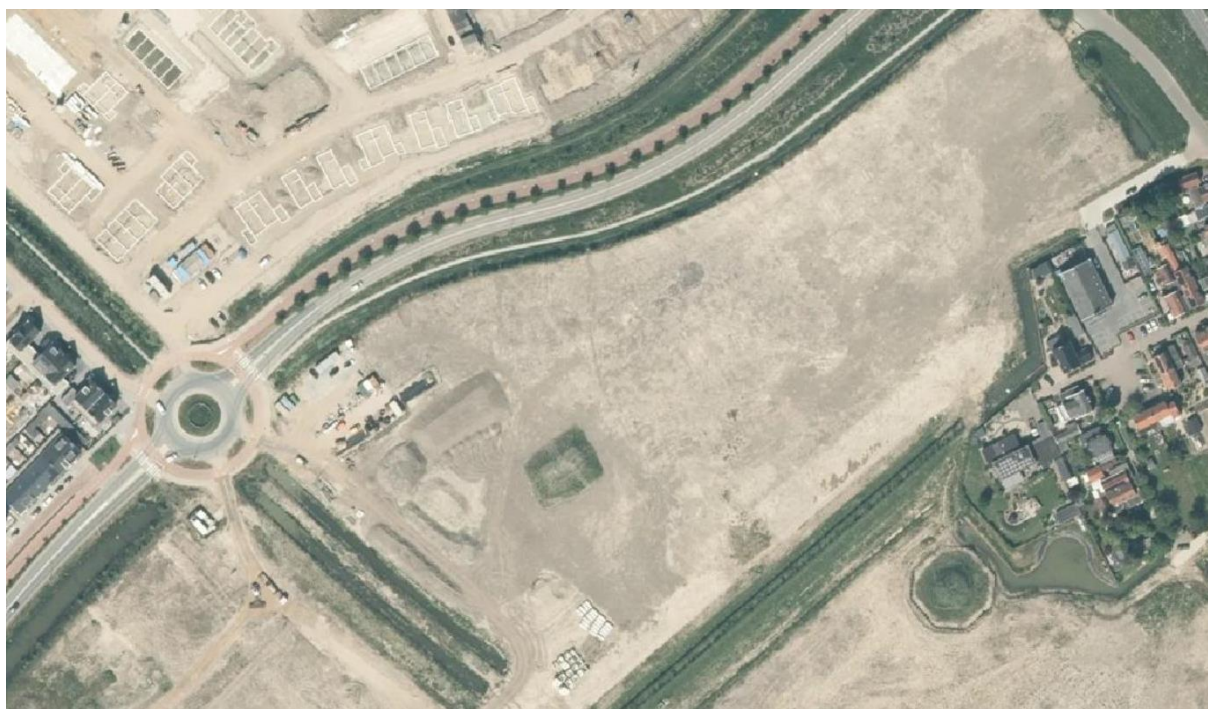
1.1. Aanleiding en doel

Voor de gebieden B2 en C2 in De Volgerlanden-Oost zijn de afgelopen jaren uitwerkings- en wijzigingsplannen vastgesteld.

Door voortschrijdend inzicht sluiten de stedenbouwkundige plannen op enkele locaties niet goed meer aan op de eerder vastgestelde uitwerkingsplannen. De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op een reeks zeer kleine grenscorrecties tussen verschillende bestemmingsvlakken. Voor de locatie gelegen in C2 is een correctie nodig in de bouwregels. Deze correcties zijn nodig om het bestemmingsplan weer correct afgestemd te krijgen op de beoogde (bouw)ontwikkelingen in het gebied en visa versa.

1.2. Locatie plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere snippers binnen de uitwerkingsplannen van de Volgerlanden-Oost. De gronden liggen in de huidige situatie braak en zijn gereed voor de bouwwerkzaamheden.



Figuur 1: Huidige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan B2' (vastgesteld 15-02-2022) en 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan C1-C2' (vastgesteld 15-02-2022).

De beoogde plannen overschrijden de woon- of verkeersbestemmingen.

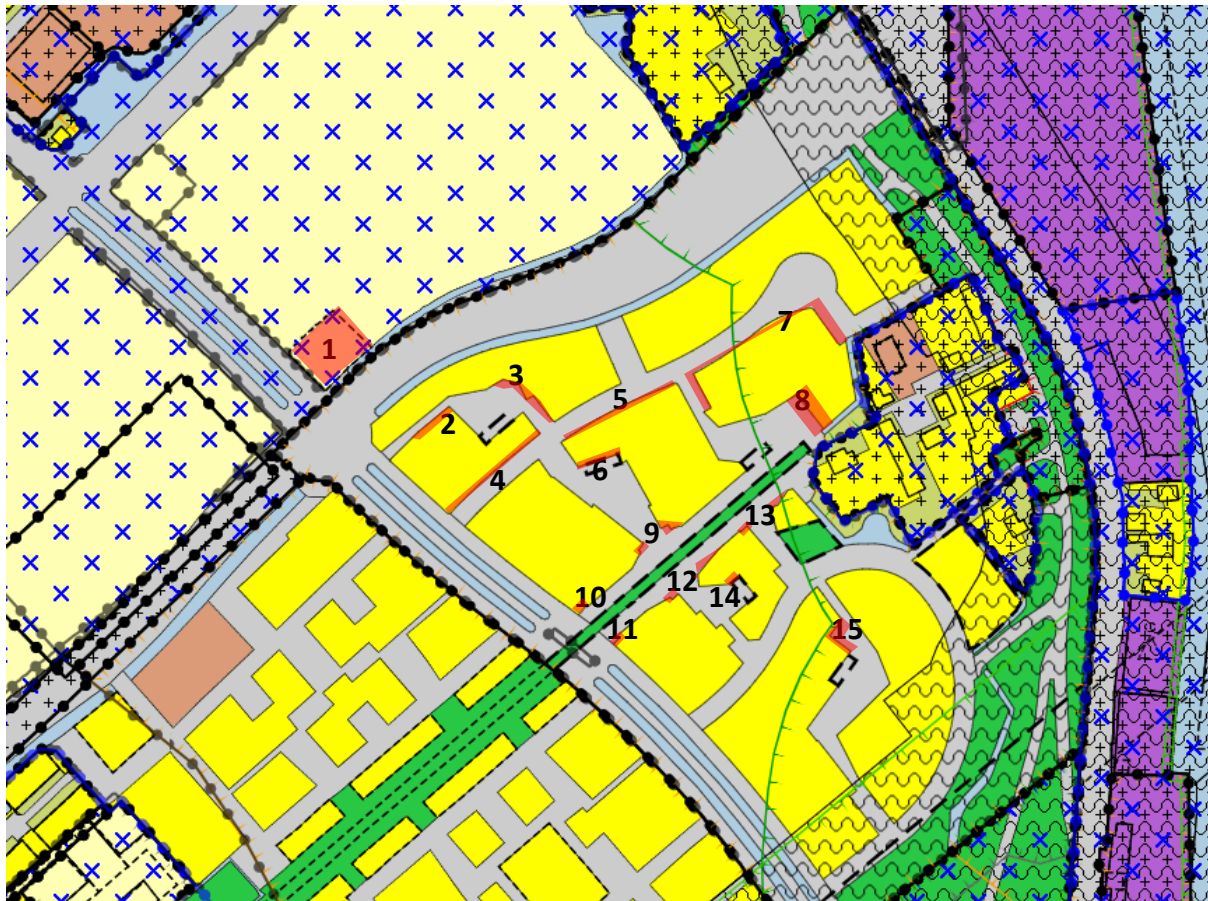
1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 worden de wijzigingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planopzet. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 6.

2. Wijzigingen

In totaal zijn er 15 wijzigingen. De wijzigingen zijn dermate klein dat deze worden beschouwd als 'snippers'.



Figuur 2: Locaties wijzigingen, in rood indicatief aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De wijzigingen zijn als volgt:

1. De regeling voor deze locatie wordt aangepast voor de afstand van bebouwing tot de erfgrans;
2. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt uitgebreid met een strook van circa 0,65 m breed. Hiernaast is op deze strook de 'geluidzone – industrie' toegevoegd;
3. De grenzen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden aangepast met een verschil van maximaal 2 meter;
4. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt uitgebreid met een strook van circa 1,5 m breed;
5. De bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid met een strook van circa 1 m breed;
6. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt uitgebreid met een strook van maximaal 1,5 m²;
7. De bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden aangepast met een strook van maximaal 5 m breed;
8. De bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden aangepast met een strook van maximaal 5 m breed;
9. De bestemming 'Wonen' wordt op de hoeken van de woonbestemming uitgebreid op twee locaties met een oppervlakte van circa 10 m² en 30 m²;

10. De bestemming 'Wonen' wordt op de hoek van de woonbestemming uitgebreid met een oppervlakte van circa 2,5 m²;
11. De bestemming 'Wonen' wordt op de hoek van de woonbestemming uitgebreid met een oppervlakte van circa 10 m²;
12. De bestemming 'Wonen' wordt op de hoeken van de woonbestemming uitgebreid op twee locaties met een oppervlakte van circa 40 m² en 30 m²;
13. De bestemming 'Wonen' wordt op de hoeken van de woonbestemming uitgebreid op twee locaties met een oppervlakte van circa 6 m² en 35 m²;
14. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt uitgebreid met een strook van circa 9 m²;
15. De bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 80 m².

3. Beleidskaders

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In de vigerende uitwerkingsplannen 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied B2' en 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2' is het relevante beleid reeds uitvoerig beschreven. Gezien voorliggend uitwerkingsplan op deze recent vastgestelde twee plannen voortbordurt, niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen maar enkel in optimalisaties, is het daarin behandelde beleid nog steeds van toepassing. Voor een beschrijving van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt derhalve verwezen naar deze twee uitwerkingsplannen.

4. Milieuaspecten

Voorliggend plan voorziet in een tiental 'snippers', die ervoor zorgen dat de beoogde stedenbouwkundige plannen weer passend zijn binnen de bestemmingen. Hiervoor zijn beperkte optimalisaties in bestemmingsgrenzen en bouwregels nodig.

Voorliggend plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

In de vigerende uitwerkingsplannen 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied B2' en 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2' zijn de relevante milieuaspecten reeds uitvoerig beschreven.

4.1. Ecologie

4.1.1. Stikstofdepositie

In het kader van de twee uitwerkingsplannen is dit aspect al uitvoerig onderzocht. Uit de berekeningen blijkt dat op voorhand significante effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden zijn uitgesloten. De aanpassingen van de snippers hebben geen effect op de uitgangspunten van deze berekening, daar geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

4.1.2. Soortbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse.

Onderhavig plan maakt een aantal optimalisaties mogelijk. Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en zijn niet van invloed op de aanwezige flora en fauna.

4.2. Archeologie

In het kader van de eerdere uitwerkingsplannen is het aspect archeologie reeds uitvoerig behandeld. Binnen het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht. Tevens voorziet voorliggend plan niet in nieuwe ontwikkelingen.

4.3. Geluid

In het kader van de eerdere uitwerkingsplannen is het aspect geluid reeds uitvoerig behandeld.

Onderhavig wijzigingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Daarnaast zijn de wijzigingen van dusdanig kleine aard dat een akoestisch onderzoek niet van toepassing is.

4.4. Luchtkwaliteit

Onderhavig plan maakt enkel optimalisaties van een aantal bestemmingsgrenzen en een beperkte aanpassing in een bouwregel mogelijk. Onderhavig plan draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.5. Bodem

De bodemkwaliteit in De Volgerlanden is zodanig dat deze in zijn algemeenheid geen belemmering vormt voor de geplande bebouwing. Voorliggend plan maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk.

4.6. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is onderzocht in het kader van de recent vastgestelde uitwerkingsplannen en gaf geen belemmeringen. De voorgenomen optimalisaties in voorliggend plan

maken geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het voorgenomen plan is dan ook planologisch aanvaardbaar voor het aspect externe veiligheid.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Op grond van onderhavig uitwerkingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, die toetsing aan de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" noodzakelijk maken. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaat er dan ook geen belemmering om medewerking te verlenen aan onderhavig planvoornemen.

4.8. Water

Binnen het plangebied van onderhavig plan is geen oppervlaktewater aanwezig. De beoogde optimalisaties zijn van dusdanig beperkte aard dat er geen nadelige gevolgen voor wat betreft het aspect water worden verwacht.

5. Juridische planopzet

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat de verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover er regels aan deze aanduidingen zijn gekoppeld. Soms heeft een aanduiding dus juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van de bestemmingsplanherziening.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door de uitwerkings- en wijzigingsplannen 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied B1' en 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2'. De regels van deze plannen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Toelichting

De toelichting heeft géén juridisch bindende werking, maar vervult een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit plan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. Als alternatief hiervoor kan een exploitatieovereenkomst worden afgesloten en daar is in onderhavige situatie voor gekozen.

De gemeente is eigenaar van de grond waarop de realisatie van de nieuwbouw in onderhavig plangebied zal plaatsvinden. Het kostenverhaal als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vindt plaats via de grondprijs voor de uit te geven grond. Er is geen aanleiding om gelijktijdig met het uitwerkingsplan een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht stelt elk jaar een herziening van de grondexploitatie voor het project De Volgerlanden vast. De samenwerking tussen Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is neergelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De bouwexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van de private samenwerkingspartners, waarmee overeenkomsten zijn gesloten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 is het ontwerp uitwerkingsplan met de bijbehorende stukken ter visie gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp uitwerkingsplan.

Het plan is als ontwerp ter inzage gelegd voor de duur van zes weken, van XXX tot en met YYY.

Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend.

Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant, de gemeentelijke website en de lokale nieuwskrant.