



Gemeente Hardinxveld-Giessendam



Wijzigingsplan 'Regenboogschool'



Vastgesteld Wijzigingsplan

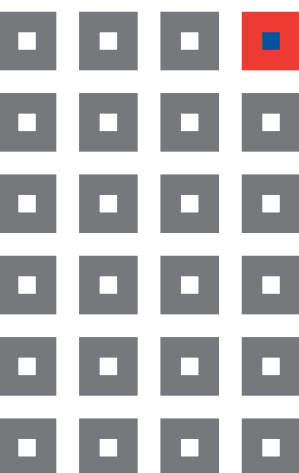


3 juli 2018

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

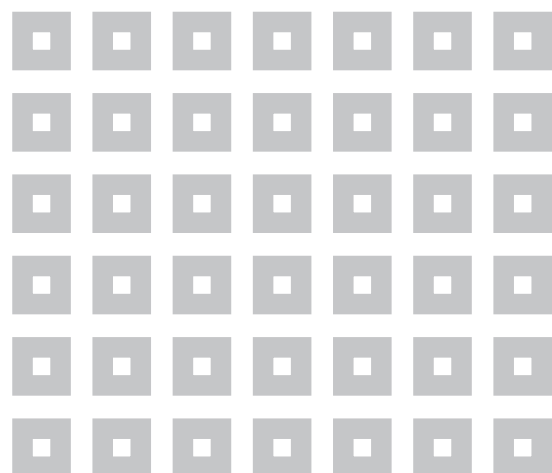
Wijzigingsplan 'Regenboogschool'

Vastgesteld Wijzigingsplan



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 618.117.00
datum: 3 juli 2018
bestand: J:\618\117\00\c. vaststelling\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	22 maart 2018
Ontwerp	11 april 2018
Vaststelling	3 juli 2018

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1	Bij het plan behorende stukken	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	DOEL VAN HET PLAN	2
3	RUIMTELIJKE KADER	3
4	ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	3
5	MILIEU.....	3
6	WATER.....	5
7	JURIDISCHE OPZET	5
7.1	Inleiding.....	5
7.2	Toelichting op de regels.....	6
7.3	Bestemmingsgewijze toelichting.....	8
8	OVERLEG EN INSPRAAK.....	11
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	11
8.2	Ontwerpfase.....	11
8.3	Vaststellingsfase	11
9	UITVOERBAARHEID	12
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
9.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	12
9.3	Handhavingsaspecten	12

SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1:** Centrum, Aanvullend vleermuisonderzoek Pieter de Hooghstraat, Kenmerk 137140, d.d. 30 september 2013
- Bijlage 2:** Verkennend (asbest) bodemonderzoek 'Hobbemastraat rapportnummer:17-2400-R01AvH-ML d.d. 13 februari 2018 en Verkennend bodemonderzoek Regenboogschool e.o., 1312F945/PDI/rap1, 12 maart 2014



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied

1 ALGEMENE ASPECTEN

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Regenboogschool” is vervat in:

- de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) waarop onder meer de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden zijn aangegeven;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het wijzigingsplan “Regenboogschool” gaat verder vergezeld van voorliggende toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weergegeven alsmede de resultaten van de (milieu) onderzoeken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Boven-Hardinxveld en omvat de oude locatie van de Regenboogschool. Het omliggend gebied heeft het karakter van een groene woonwijk en herbergt diverse publieke functies. Ten noorden van het plangebied zijn de nieuwe Regenboogschool en een sportcomplex gesitueerd.

1.3 Vigerende plannen

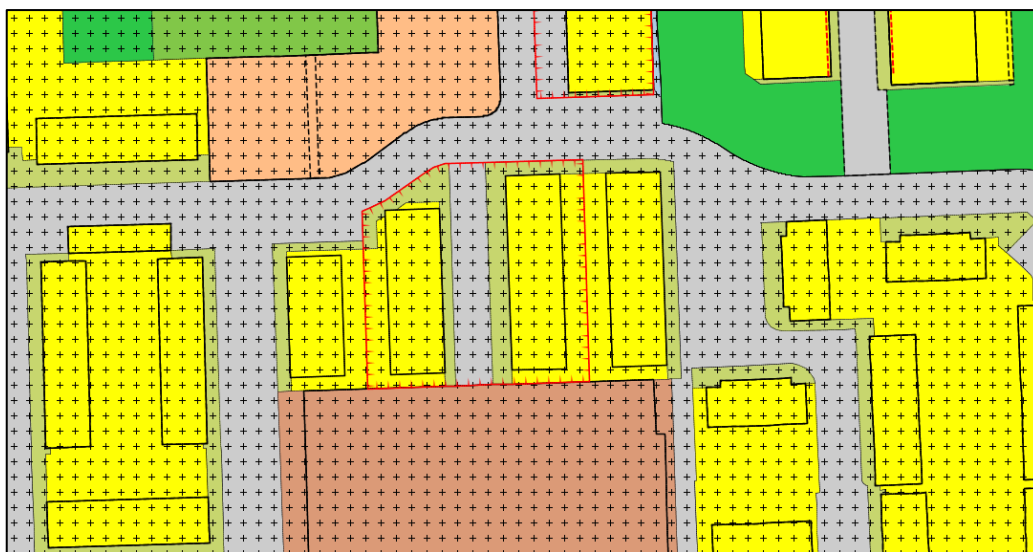
Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden vigeert momenteel het bestemmingsplan Hardinxveld-Giessendam – Bebouwd Gebied. De voorliggende ontwikkeling vindt zijn basis in het bestemmingsplan “Regenboogschool – sportvoorziening”. In dat plan is reeds voorzien in een mogelijke gewijzigde stedenbouwkundige opzet van het voorliggende plangebied. De wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

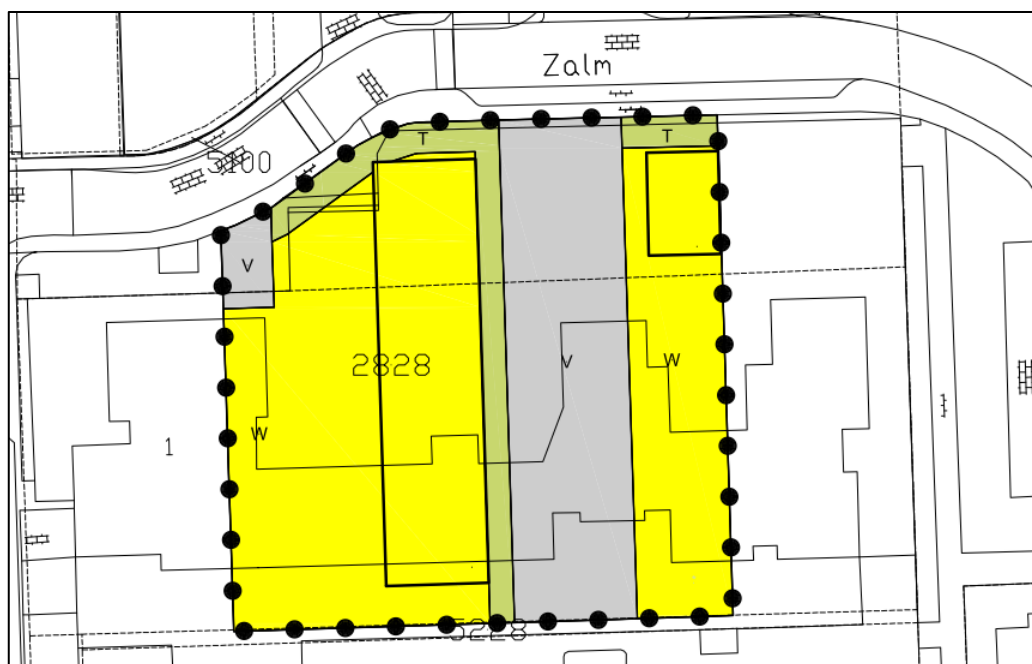
De toelichting van het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de doelstellingen van het wijzigingsplan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleidskader. In hoofdstuk 4, 5, en 6 wordt een verantwoording gegeven hoe omgegaan is met verschillende deelaspecten; achtereenvolgens gaat het om archeologie, verschillende milieuthema's en water. Hoofdstuk 7 geeft een juridische toelichting op de regels en de geometrische plaatsbepaling. Hoofdstuk 8 en 9 gaan achtereenvolgens in op de aspecten overleg en inspraak en op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 DOEL VAN HET PLAN

De locatie van de (voormalige) Regenboogschool is in het vigerende bestemmingsplan reeds voorzien van een woonbestemming. Om in te spelen op een veranderende opzet van het woongebied is een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied 2' opgenomen. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie. De vigerende bestemmingsplankaart is weergegeven op afbeelding 2.1. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid wordt de ontwikkeling van woningbouw zoals weergegeven op afbeelding 2.2 mogelijk gemaakt. Een bouwblok voor de bestemming 'Wonen' komt te vervallen en een kleiner bouwblok komt ervoor terug. De ander bouwblok wordt met de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin' verschoven.



Afbeelding 2.1.: uitsnede vigerende bestemmingsplankaart



Afbeelding 2.2.: Gewijzigde verbeelding van dit wijzigingsplan

Wijzigingsplan "Regenboogschool"
Toelichting
Vastgesteld d.d. 3 juli 2018

3. RUIMTELIJKE KADER

Voor de locatie is in het oorspronkelijke plan, bestemmingsplan 'Regenboogschool – Sportvoorziening', in 2015 onderzoek verricht naar rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling past binnen alle beleidsstukken. De wijzigingsgebied is hierin ook opgenomen en de wijzigingen in dit plan passen binnen de regels van het wijzigingsgebied. Het vigerende bestemmingsplan Hardinxveld-Giessendam – Bebouwd gebied' is een conserverend plan, waarin de ontwikkeling 1 op 1 is overgenomen. In het kader van dit wijzigingsplan is dan ook geen aanvullend onderzoek gedaan.

4. ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Bij het opstellen van het oorspronkelijke plan is onderzoek gedaan naar Archeologische en cultuurhistorische waarden. Uit de kaart van de CHS Zuid-Holland blijkt dat in het plangebied geen belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten aanwezig zijn. Het volledige plangebied is wel aangeduid als een zone met een lage archeologische verwachting. Dat betekent dat bij ingrepen die groter zijn dan 10.000 m² en dieper reiken dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De ontwikkeling, mogelijk gemaakt door dit wijzigingsplan, blijft ruim beneden deze norm van 10.000 m².

5. MILIEU

Zoals eerder vermeld is het plangebied onderdeel van het oorspronkelijke bestemmingsplan Regenboogschool – Sportvoorzieningen uit 2015. Hiervoor zijn milieuonderzoeken uitgevoerd. De conclusies kunnen hieruit overgenomen worden omdat de wijzigingsgebied is meegenomen in de onderzoeken. De bestaande bestemmingen worden binnen de wijzigingsgebied verschoven en er worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt.

5.1 Geluid

In 2015 is onderzoek verricht naar relevante milieu aspecten voor het mogelijk maken van de ontwikkelingen in het oorspronkelijke plan. Er is geconcludeerd dat de geluidgevoelige objecten niet in de onderzoekszone zijn gelegen van een weg, een spoorlijn en/of een gezoneerd industrieterrein. Hierdoor heeft het aspect geluid niet tot belemmeringen geleid.

Tevens is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of de ontwikkelingen in dit plan leiden tot belemmeringen in de omgeving van het plan. Uit de resultaten bleek dat er geen sprake is van hoge geluidsverwachtingen en deze ook niet worden verwacht.

5.2 Luchtkwaliteit

Uit onderzoek bleek dat de toegestane ontwikkelingsmogelijkheid in het oorspronkelijke plan past binnen de cijfermatige kwantificatie zoals genoemd in de regeling NIBM. Daardoor is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig. Kortom, het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast was in het kader van een goede ruimtelijke ordening de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden waren veel lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

5.3 Externe veiligheid

In het oorspronkelijke plan is beschreven dat er zich drie risicobronnen in de nabijheid van het plangebied bevinden, namelijk de A15, de Beneden Merwede en de Betuweroute. Onderhavig bestemmingsplan is op ten minste 700 meter afstand van de Rijksweg gelegen en ruim 500 meter van de Beneden Merwede. De afstand tot de Betuweroute bedraagt circa 850 meter. Deze afstanden zijn dusdanig groot dat de veiligheidssituatie acceptabel geacht wordt en er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor dit wijzigingsplan.

5.4 Milieuhinder bedrijven

Uit de onderzoek van het oorspronkelijke plan wordt gesteld dat het plan geen nadelige gevolgen voor de bestaande situatie heeft en er geen belemmering is voor de uitvoer van het plan. Omdat dit wijzigingsplan geen nieuwe functies toelaat kan deze conclusie overgenomen worden.

5.5 Flora en fauna

In het oorspronkelijke plan is een quickscan uitgevoerd naar flora en fauna. Hieruit bleek dat de sloop van de voormalige school gevolgen kan hebben voor vleermuizen. Hiervoor is een onderzoek opgesteld. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage 1.

Tevens werd geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natura2000 gebied. Ook was de ontwikkeling niet in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 indien bij het aanleggen van de fundering gebruik wordt gemaakt van andere materialen en/of methoden dan het heien van stalen buispalen of wanneer de fundering buiten het broedseizoen van de Blauwborst (globaal begin april t/m juni) en de Rietzanger (globaal half april t/m augustus) wordt aangelegd. Deze conclusie worden overgenomen in dit wijzigingsplan.

5.6 Bodem

Uit onderzoek naar de bodemkwaliteit van het plangebied van de oorspronkelijke plan bleek dat er sprake was van een gesaneerde stortlocatie. Deze bodemverontreiniging betrof de locatie ten noorden van de voormalige Regenboogschool, daar waar de gymzaal stond en is gesloopt. Inmiddels zijn hier 6 woningen gebouwd.

Voor de overige delen van de locatie van het oorspronkelijke plan is door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (waar het wijzigingsgebied onderdeel van was). Daaruit bleek dat de aangetoonde overschrijdingen van de achtergrondwaarden dermate gering is, dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. Wel dient er in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning rekening gehouden te worden met de constatering van de Omgevingsdienst. Mocht blijken dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is, staat dit de haalbaarheid van het plan niet in de weg. Dit omdat de mogelijk aanwezige

bodemverontreinigingen naar verwachting niet zodanig van aard zullen zijn dat zij vanuit financieel of praktisch oogpunt niet saneerbaar zijn.

In 2018 is opnieuw verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra. Dit bodemonderzoek richt zich alleen op PFOA, aangezien reeds een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in 2014. Tevens is verkennend asbestonderzoek volgens de NEN 5707 uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de kleiige bovengrond en de zandige ondergrond verhoogde gehalten aan PFOA en PFOS bevatten.

In de opgeboorde en opgegraven grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De verdenking op een verontreiniging met asbest is daarmee opgeheven.

Derhalve gelden er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij afvoer van grond dient wel rekening te worden gehouden met de geldende beperkingen voor het toepassen van PFOA-houdende grond in de regio en daarbuiten. De volledige rapportage van de onderzoeken uit 2014 en 2018 zijn als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

5.7 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verdient de aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke.

5.8 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn.

6. WATER

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Tevens zijn er geen watergangen aanwezig en blijft het verhard oppervlak gelijk. Voor de overige wateraspecten verwijzen wij naar het oorspronkelijke bestemmingsplan Regenboogschool – Sportvoorzieningen. Hiervoor is in 2015 onderzoek verricht ten aanzien van het aspect water waar dit plangebied onderdeel van is.

7 JURIDISCHE OPZET

7.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) en de regels.

Karakter van het plan

Omdat er nog geen definitief bouwplan aan de ontwikkeling ten grondslag ligt, is gekozen voor een flexibele, doch gedetailleerde eindbestemming. Zodoende wordt de nodige 'speelruimte' behouden, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid van omwonenden. Wel zijn in de woonbestemming bouwvlakken opgenomen.

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' (Rsro) die door het rijk is opgesteld in het kader van het project 'Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen' (DURP), zoals de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem 'InformatieModel Ruimtelijke Ordening' (IMRO 2012).

Geometrische plaatsbepaling

Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en/of kleuren, is in de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Hiernaast bevat de geometrische plaatsbepaling aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven.

Regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- Inleidende regels (hoofdstuk I);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk II);
- Algemene regels (hoofdstuk III);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk IV).

7.2 Toelichting op de regels

7.2.1. Hoofdstuk I Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Begrippen

Artikel 1 geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie daarvan vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

7.2.2. *Hoofdstuk II Bestemmingsregels*

In deze paragraaf van de regels zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar wenselijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Bij de opzet van de artikelen over de bestemmingen is een vaste indeling aangehouden ten einde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten. De volgende onderdelen worden onderscheiden:

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In dit onderdeel zijn regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval regels omtrent toegestane bouwwerken welke als "recht" kunnen worden opgericht. Bij de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Indien van toepassing is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit lid worden indien van toepassing bestemmingsspecifieke gebruiksregels opgenomen. In ieder geval gelden de in Hoofdstuk III opgenomen Algemene gebruiksregels. In voorkomende gevallen is de mogelijkheid opgenomen om (onder voorwaarden) af te wijken van de specifieke gebruiksregels.

7.2.3. *Hoofdstuk III Algemene regels*

Antidubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van milieuwetgeving, de geldende Keur van het Waterschap Rivierenland.

Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2012-2022 (GVVP). Indien het GVVP in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeercijfers van het CROW toegepast.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen zijn opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Algemene wijzigingsregels

Een wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden opgenomen voor geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmeting van bestemmingsgrenzen tot maximaal 5 m. Hiernaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aanpassen van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

7.2.4. Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het wijzigingsplan worden aangehaald.

7.3 Bestemmingsgewijze toelichting

7.3.1. Algemeen

Bouw- en goothoogte

In de bouwbepalingen van de verschillende bestemmingen of op de verbeelding is aangegeven wat de maximale bouw- en goothoogte is. Voor de bestemming "Wonen" geldt in principe een standaard bouw- en goothoogte. Deze is niet op de verbeelding aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken

Bij woningen is een bijgebouwen regeling opgenomen. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd op het achtererfgebied, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80 m². Uitbouwen in de vorm van erkers, toegangs- en tochtportalen op het voorerfgebied zijn onder voorwaarden toegestaan.

7.3.2. *Bestemmingen*

Tuin

De private gronden die grenzen aan het openbaar gebied en welke in principe onbebouwd dienen te blijven zijn bestemd als 'Tuin'. Parkeren ten behoeve van de functies op het eigen perceel is onder voorwaarden mogelijk binnen de bestemming. Bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn op deze gronden niet mogelijk. Erkers zijn ten behoeve van de aangrenzende bebouwing tot een bepaalde maatvoering toegestaan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) geldt een maximale hoogte van 1 m. Vlaggenmasten mogen tot een hoogte van 6 m worden opgericht.

Verkeer – Verblijfsgebied

De ontsluitingswegen in het plangebied hebben een specifieke verkeersbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Deze categorie wegen hebben door de inrichting en beperkte rijsnelheid een sterker verblijfskarakter met een ondergeschikte rol voor verkeer. Binnen deze bestemmingen zijn onder andere parkeer-, groen- en speelvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk.

Wonen - 3

Voor de te ontwikkelen woningen is een bestemming 'Wonen - 3' opgenomen. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, alsmede aan huis gebonden beroepen. Voor de bebouwingmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken.

Hoofdgebouwen

In het voorliggende bestemmingsplan is een bestemming 'Wonen - 3' opgenomen voor het te ontwikkelen woongebied. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Het totale aantal woningen binnen de bestemmingen "Gemengd - 3" en 'Wonen - 3' binnen het moederplan "Hardinxveld-Giessendam - Bebouwd Gebied" mag niet meer dan 23 bedragen. Binnen dit wijzigingsplan worden 7 woningen gerealiseerd. Omdat de planregels van het moederplan onverkort van kracht zijn, is een koppeling gemaakt met artikel 9.1 waarin de relatie is gelegd met het moederplan. Hierdoor wordt een dubbeltelling van het aantal woningen voorkomen.

De toegestane woningtypen zijn (twee-)aaneengebouwd, vrijstaand en/of gestapeld. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. De diepte van twee-aaneengebouwde woningen mag ten hoogste 12 meter bedragen en voor vrijstaande woningen 15 meter. Daarnaast mag de goot- en bouwhoogte van de grondgebonden woningen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de gestapelde woningen is een afwijkende bouwhoogte opgenomen.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient bij vrijstaande woningen ten minste 3 meter te bedragen. Voor twee-aaneengebouwde woningen dient deze afstand ten minste 1,5 meter te bedragen.

Bijbehorende bouwwerken

Buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht, dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen, met uitzondering van erkers alleen op het achtererfgebied worden gerealiseerd. Dit betreft het “erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw”. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd:

- het oppervlak voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag per perceel maximaal 80 m² bedragen;
- hiernaast mag maximaal 30 m² per perceel overkapt worden.

Het maximum te bebouwen oppervlak voor bijbehorende bouwwerken geldt per perceel. Voor het berekenen hiervan moeten zowel de bijbehorende bouwwerken binnen als buiten het bouwvlak worden meegeteld. Tevens geldt dat het gedeelte van het perceel, dat buiten het bouwvlak gelegen is, voor maximaal 50% mag worden bebouwd of overdekt.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 m mogen worden opgericht. In het voorerfgebied geldt dat erfafscheidingen ter plaatse tot 1 m hoogte mogen worden opgericht.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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.

Gelet op de zeer geringe impact van dit wijzigingsplan, is het ontwerpwijzigingsplan gelijktijdig met de ter inzage legging voor advies toegezonden aan een aantal overleginstanties. Er zijn geen adviezen ontvangen.

8.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

De wijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook 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). In deze periode is ook een inloopavond georganiseerd voor belangstellenden en belanghebbenden.

Er zijn binnen de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van de wijzigingsplan.

Het vastgestelde wijzigingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

9 UITVOERBAARHEID

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de bouw van een nieuw woningen. De voorge-noemde ontwikkelingen bieden rondom de Pieter de Hooghstraat een kwalitatief hoog-waardig woongebied, aansluitend op de ontwikkeling van de wijk Morgenslag. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. In de bestemmingsplanprocedure wordt bovendien op diverse momenten de gelegenheid geboden aan een ieder om een reactie op het plan in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Zie ook hoofdstuk 8 van deze toelichting.

9.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 ontwikkelin-gen 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 bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De gronden waarop de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden zijn volledig in handen van de gemeente. Zodoende is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

9.3 Handhavingsaspecten

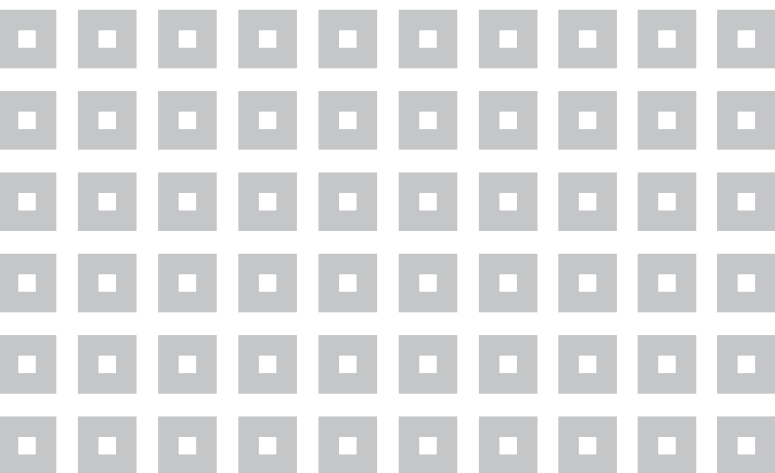
Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de ge-meente. De gemeente heeft een handhavingsnota.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesys-teem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving.

Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.



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

