

Staat van wijzigingen (nieuw)

Bijlage bij Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Koningshof

Behorende bij vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Koningshof'

TOELICHTING (Belangrijkste wijzigingen)

Bijlagen toevoegen:

- Aanvullend (asbest)bodemonderzoek van Inventerra
- Nota van beantwoording Ontwerpbestemmingsplan Koningshof

Geactualiseerde tekst paragraaf 4.1 Bodem Wet bodembescherming

Onderzoeken

Er is verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (ERM Nederland b.v., actualisatie bodemverontreiniging ITT Koni d.d. 04-05-2017, rapportnr. R002-NL-0378757). Dit rapport is beoordeeld door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid – hierna Omgevingsdienst) en goedgekeurd bij beschikking d.d. 24-08-2017, referentie Z-17-320591 (WBBcode:ZH058400045). De beoordeling is gedaan voor bedrijfsmatig grondgebruik.

De Omgevingsdienst heeft dit bodemrapport in het kader van de voorgenomen ontwikkeling opnieuw beoordeeld, maar nu voor wat betreft het toekomstig beoogd gebruik: woondoeleinden. Geconstateerd is dat dit bodemonderzoek een onvolledig beeld van de bodemkwaliteit en op een aantal parameters (vgl. NEN-4740 en NEN-5707) en stoffen dient te worden aangevuld (aanvullend onderzoek). Verder geeft de Omgevingsdienst aan dat er binnen het plangebied een bodemverontreiniging aanwezig is en bij een voorliggende functieverandering van industrie naar wonen, dit betekent dat sprake is van een saneringsverplichting.

Op grond van dit advies van de Omgevingsdienst is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 27-09-2018, nr. 18-2322-R01JV). Bij dat onderzoek is de actuele bodemkwaliteit vastgelegd. Geconcludeerd wordt in dit aanvullende onderzoek dat de resultaten geen reden geven voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het nemen van nadere maatregelen. Kortom, het terrein wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de toekomstige bestemming Wonen.

Het aanvullend onderzoek is – in samenhang met de eerdere onderzoeken – opnieuw beoordeeld door de Omgevingsdienst en geconcludeerd wordt, dat de onderzoeken in totaal naar behoren en conform de vigerende richtlijnen zijn uitgevoerd. Verder stelt de Omgevingsdienst vast dat in verband met de voorgenomen ontwikkeling een saneringsplan – in tegenstelling tot eerdere advisering – niet noodzakelijk is. Het door de provincie beschikte geval van ernstige bodemverontreiniging dat zou moeten worden gesaneerd, ligt namelijk niet binnen de herontwikkelingslocatie, maar in een groenstrook ten oosten van de herontwikkelingslocatie. Deze grond blijft in eigendom van Koni ITT en als zodanig onderdeel van het bedrijfsperceel.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt voor de bestemmingswijziging.

Onder Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Toevoegen:

Met ingang van zaterdag 22 september 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan Koningshof (incl. het ontwerpbesluit hogere waarden) gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van deze publicatie zijn binnen deze termijn drie zienswijzen ontvangen. Een samenvatting van de ingekomen zienswijzen met een gemeentelijke beantwoording is als bijlage bij deze Toelichting opgenomen.

REGELS

Artikel 5 : Tuin laten vervallen (zie onder Verbeelding)

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor [Leiding - Gas](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een gasleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar en bijbehorende belemmeringstrook.

7.1.2

De belangen van de in lid 7.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.1.3

Indien de belangen van de in lid 7.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd is met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas;
2. Waarde - Archeologie 3/Leiding - Water.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 7.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
- c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
- f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven-en ondergrondse leidingconstructies;
- g. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk;
- h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijvingen van scherpe voorwerpen in de bodem.

7.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt uitsluitend verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

7.4.3 Advies

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterleiding met een diameter groter of gelijk aan 200 mm.

8.1.2

De belangen van de in lid 8.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.1.3

Indien de belangen van de in lid 8.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd is met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas;
2. Waarde - Archeologie 3/ Leiding - Water.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de in lid 8.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 8.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
- c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
- f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven-en ondergrondse leidingconstructies;
- g. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m;
- h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. passen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en het bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens

een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt uitsluitend verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

8.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1.1 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone wijzigingsgebied 1' het bestemmingsplan wijzigen in de bestemming Wonen met bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag pas worden gerealiseerd als de aanwezige gas- en waterleiding zijn omgelegd op zodanige wijze, dat de woning buiten de beschermingszone van deze leidingen aanwezig zal zijn;
- b. de nieuwe woning mag een goothoogte hebben van maximaal 8 m. en een bouwhoogte van ten hoogste 12,5 m;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de situering, oriëntatie en de oppervlakte van het bouwvlak, alsmede de nadere specificering van de binnen dit bouwvlak toegestane dakhellingen en goot- en bouwhoogtes moet in overeenstemming zijn met het Beeldkwaliteitsplan 'Koningshof'(zie onder andere onderdeel Beeldkwaliteit architectuur (Schillemansstede);
- e. voor het overige gelden de regels van artikel 6 (Wonen).

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Toevoegen artikel 15.3. Wijziging situering bestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Water' 'Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de situering van de bestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Water' indien de desbetreffende leidingen verplaatst worden.'

VERBEELDING

Vervangen Wonen en Tuin-bestemming ter plaatse van de nieuwbouw van de Schillemansstede door Groen-bestemming, en deze gronden tegelijkertijd voorzien van het aanduidingsvlak 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1';