

Wijzigingsplannen (voor bouwplannen langs de Charloisse Lagedijk).

De bestemming van de gronden die in het bestemmingsplan 'Charloisse Lagedijk' zijn bestemd als 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied' kan worden gewijzigd door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. Een wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

De verbeelding en de regels moeten voldoen aan digitale vormvereisten (SVBP12 standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). Bovendien is voor Rotterdamse plannen een standaardmethode en –indeling ontwikkeld.

In de toelichting van het wijzigingsplan moet worden verantwoord dat het bouwplan past binnen de gestelde regels van de wijzigingsbevoegdheid. De toelichting van het wijzigingsplan bestaat, naast een beschrijving van het plan zelf, uit de resultaten van de milieuonderzoeken zoals geluid, externe veiligheid, lucht en flora- en fauna.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" zijn al milieuonderzoeken gedaan. Voor de locaties waarvan de bestemming gewijzigd kan worden, zijn slechts zeer globale onderzoeken gedaan. Bij een concreet bouwplan zijn voor geluid en de natuurwetgeving (Flora en Faunawet) aanvullende gedetailleerde onderzoeken noodzakelijk. De conclusies van de onderzoeken voor luchtkwaliteit en externe veiligheid zoals verwoord in het bestemmingsplan kunnen in het wijzigingsplan worden overgenomen.

Opstellen wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt opgesteld in opdracht van een initiatiefnemer, bijvoorbeeld de eigenaar van het perceel. Mede gelet op alle technische en vormvereisten adviseert de gemeente om daarvoor een adviesbureau in te schakelen. Als het wijzigingsplan opgesteld wordt, is overleg met de gemeente noodzakelijk. De gemeente verzorgt standaarddocumenten voor het opstellen van het plan en beoordeelt in een later stadium of het ontwerp wijzigingsplan voldoet aan wijzigingsregels en of de milieuonderzoeken juist zijn uitgevoerd.

Procedure van het wijzigingsplan

Ontwerp

Wanneer het ontwerp wijzigingsplan gereed is voor terinzagelegging wordt deze voorgelegd aan B&W. Wanneer het college van burgemeester en wethouders instemt met het ontwerp wijzigingsplan wordt het ontwerp wijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd worden. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode op dit ontwerp reageren door een zienswijze in te dienen. Tijdens deze periode moet de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een informatiebijeenkomst organiseren om de omgeving te informeren over het wijzigingsplan.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt de naar voren gebrachte zienswijzen en stelt een wijzigingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast. Dit vastgestelde wijzigingsplan ligt vervolgens weer 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze 6 weken beroep aantekenen (en een voorlopige voorziening aanvragen) bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding

Het wijzigingsplan treedt 1 dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening (in combinatie met een beroep) bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is aangevraagd. Vergunning kan worden verleend als het wijzigingsplan in werking is.

Procedure besluit hogere waarde Wet geluidhinder

In paragraaf 6.4.1 van het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” is beschreven dat voor het gehele gebied een globaal akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er op vrijwel alle locaties een hoge geluidbelasting is als gevolg van omringende wegen, spoorlijnen en industrie. Bij het opstellen van een wijzigingsplan moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond wat de geluidbelasting is op de gevel van de woning. De voorkeurswaarde zal op vrijwel alle locaties worden overschreden waardoor voor het bouwplan een hogere waardebesluit moet worden genomen. Als de geluidbelasting de maximaal toegestane geluidbelasting overschrijdt, zal de woning moeten worden uitgevoerd met één of meer dove gevels. Door rekening te houden met de hoge geluidbelasting kan door middel van de vorm en de indeling van de woning en de materiaalkeuze een optimaal akoestisch ontwerp worden gemaakt.

Wanneer de voorkeurswaarde wordt overschreden kan daarvoor een ontheffingsprocedure worden doorlopen waarbij een hogere geluidbelasting kan worden toegestaan zonder dat daarbij de maximaal toegestane geluidbelasting wordt overschreden. Deze procedure wordt gelijk gevoerd met de procedure voor het wijzigingsplan. Tegelijk met het ontwerp wijzigingsplan wordt het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd. Ook hiertegen kunnen zienswijzen worden aangevoerd door belanghebbenden. Vóór de vaststelling van het wijzigingsplan wordt het besluit hogere waarden Wet geluidhinder verleend door DCMR, in mandaat B&W.

Projectleider Charloisse Lagedijk: Tanja Vis
t.vis@rotterdam.nl
06-52355258