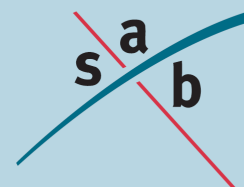


Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Rijskade,

Locatie Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel

Gemeente Zuidplas

6 januari 2011
Projectnummer 80786.01
ID: NL.IMRO.1892.WpRijskade-Va01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet van het wijzigingsplan	5
2	Het plangebied	6
3	Vigerend bestemmingsplan	7
4	Het plan	8
5	Uitvoerbaarheid	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Beleid	10
5.3	Toets aan wijzigingsregels	14
5.4	Milieu	14
5.5	Water	20
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	22
5.7	Verkeer en parkeren	23
5.8	Economische haalbaarheid	23
6	Wijze van bestemmen	24
7	Procedure	25

BIJLAGEN

- Milieukundig advies Rijskade te Nieuwerkerk aan den IJssel, Milieudienst Midden Holland, rapportnummer 0809021eef.1, september 2008
- Verkennend bodemonderzoek Rijskade te Nieuwerkerk aan den IJssel; Tauw; 4642985, 29 april 2009
- Quick scan Flora en Fauna Rijskade te Nieuwerkerk aan den IJssel, SAB Arnhem, 11-12-08
- Flora en fauna onderzoek, Rijskade Nieuwerkerk aan den IJssel, SAB Arnhem, 16 oktober 2009
- Hogere waarden Wet geluidhinder besluit, 31 december 2009, projectnummer 200919786
- Nieuwerkerk aan den IJssel, Rijskade; ADC rapport 1764; december 2008

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

HD Projectrealisatie is voornemens aan de Rijskade te Nieuwerkerk aan den IJssel woningen te realiseren. Om dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' opgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 maart 2010 en maakt de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen mogelijk. In dit bestemmingsplan is voor een gedeelte van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van één twee-onder-één-kapwoning bestaande uit twee wooneenheden.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Opzet van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het plan. De haalbaarheid van het plan komt in het vijfde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het zesde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijkskade te Nieuwerkerk aan den IJssel. De Rijkskade takt aan op de 's-Gravenweg, een oude weg tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en de Rotterdamse wijk Kralingen. Het is van oorsprong de ontginningsbasis van de polder Esse, Gansdorp en Blaardorp. Van oudsher lagen de boerderijen voornamelijk langs de westzijde van de weg. Later werd er ook aan de oostzijde van de weg gebouwd. Het lint werd steeds verder verdicht met nieuwe woningen en niet-agrarische bedrijven. Doordat er aan het lint geen ruimte meer was voor woningbouw zijn er haaks op het lint nieuwe straten ontstaan waaraan nieuwe woningbouw plaatsvond. De Rijkskade is daar één van.



Ligging plangebied (luchtfoto: google earth)

De locatie waar onderhavig plangebied deel van uitmaakt is in gebruik geweest voor maatschappelijke functies; een school en een jeugdcentrum. Eén van deze gebouwen is in 2008 afgebrand. Het andere gebouw zal worden gesloopt. De gehele locatie komt nu in aanmerking voor woningbouw. Onderhavig plangebied betreft het middelste gedeelte van de locatie.

3 Vigerend bestemmingsplan

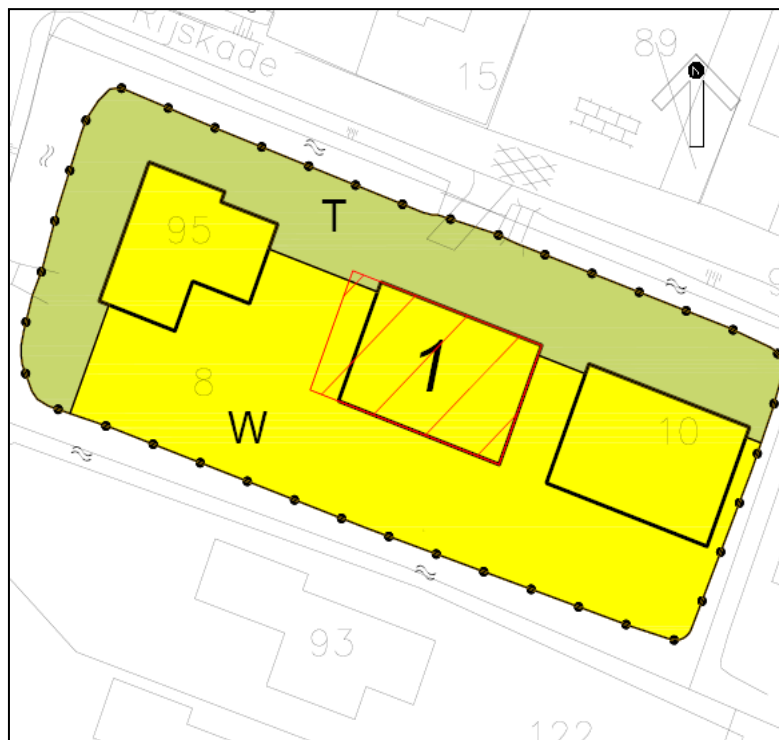
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel', vastgesteld op 24 maart 2010. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Wonen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan, aan huis verbonden beroepsactiviteiten en mantelzorg in een afhankelijke woonruimte.

Het bestemmingsplan geeft in artikel 4.5 burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen voor het toestaan van één twee-onder-één-kapwoning bestaande uit twee woonheden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de twee-onder-één-kapwoning bestaat uit één hoofdbouwmassa;
- b beide wooneenheden krijgen een eigen ontsluiting op de Rijskade;
- c parkeren voor beide wooneenheden gebeurt op eigen terrein.

In de navolgende hoofdstukken over het plan en de uitvoerbaarheid van het plan, wordt uiteengezet in welke mate dit wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel'.



Plankaart bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel'
Rood gearceerde gedeelte is het wijzigingsgebied

4 Het plan

inleiding

Door SAB Amsterdam BV zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden¹ opgesteld voor het herontwikkelen van het perceel aan de Rijskade. Vanuit deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is een verkavelingstekening opgesteld voor de drie nieuw te realiseren woningen. Deze verkavelingstekening heeft de basis gevormd voor het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel'.

verkavelingstekening

De verkavelingstekening gaat uit van vrijstaande woningen. Voor de middelste woning bestaat de mogelijkheid een geschakelde woning te realiseren. Hierdoor past de nieuwe ontwikkeling in het huidige beeld van de Rijskade waarin verschillende bouwtypologieën voorkomen. De bouwvolumes in het ontwerp worden zo gesitueerd dat de voorgevelrooilijn aansluit op de variërende voorgevelrooilijnen. De afstand tussen de voorgevelrooilijn aan de Rijskade en de perceelsgrens is 7,5 of 10 meter. De afstand tussen de woonvolumes dient minimaal 5 meter te bedragen. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter. De grote variatie aan kapvormen en kaprichtingen aan de Rijskade wordt in het ontwerp meegenomen. Bij elke woning dient op eigen terrein geparkeerd te kunnen worden. De minimale afstand van een eventuele garage tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt hierbij 2,5 meter. De toegang tot de percelen wordt mogelijk gemaakt door het aanleggen van nieuwe toegangsbruggen.



¹ Stedenbouwkundige randvoorwaarden project 312 Rijskade, 28 augustus 2008, SAB Amsterdam

het bouwplan

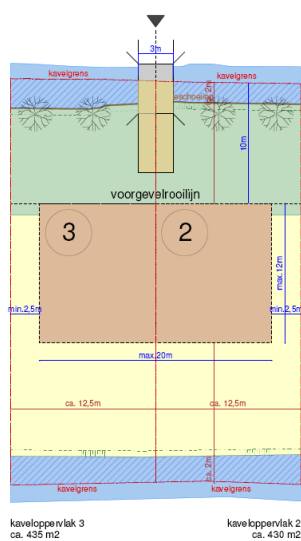
Het uitgangspunt voor het bouwplan voor de twee-onder-één-kapwoning is dat deze wordt vormgegeven in één bouwvolume. Dit bouwvolume uit zich als één woning. Hierdoor wordt de totale stedenbouwkundige opzet van het plangebied Rijskade als drie vrijstaande woningen ervaren.

Gekozen is voor een hoofdmassa waarbij de twee woningen door het herkenbare traditionele schilddak samen worden gevat in één gebouwvolume. Door het bewust in de zijgevel plaatsen van de beide woningentrees krijgt de voorgevel een eenduidige uitstraling als één woning met oriëntatie op de Rijskade, zonder herkenbare tweedeling.

Er is gezocht naar een zorgvuldige inpassing van het ontwerp in zijn omgeving. Aan de 's Gravenweg en de Rijskade is een grote diversiteit aan typologie en architectuur te vinden. Net als een grote variatie in kaprichtingen en kapvormen. Het ontwerp gaat mee met deze variatie.

De voorgevelrooilijn ligt op 10 meter ten opzichte van de kavelgrens. Dit in combinatie met het terugliggende bijgebouw geeft voor beide woningen voldoende ruimte om op het eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen te situeren. Daarbij geeft het bijgebouw de mogelijkheid tot optioneel inpandig parkeren.

In het ontwerp is uitgegaan van één kavelontsluiting door middel van één brug. Deze is op de grens van de twee kavel gesitueerd.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 4.5 van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' zijn wijzigingsregels opgenomen die toezien op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Aangegeven is dat, alvorens een wijzigingsbesluit wordt genomen, aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a de twee-onder-één-kapwoning bestaat uit één hoofdbouwmassa;
- b beide wooneenheden krijgen een eigen ontsluiting op de Rijskade;
- c parkeren voor beide wooneenheden gebeurt op eigen terrein.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze aspecten en aanvullend op de milieuaspecten geluid, luchtkwaliteit, bodem, milieuzonering, water, externe veiligheid, archeologie, ecologie en economische haalbaarheid. Allereerst wordt echter kort ingegaan op het voor onderhavig wijzigingsplan relevante planologische beleidskader.

5.2 Beleid

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden en bestuursorganen hebben.

5.2.1 rijksbeleid - Nota Ruimte (2004)

nota ruimte 2004

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

De ontwikkeling die in dit wijzigingsplan is opgenomen betreft de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning. Door middel van inbreiding wordt invulling gegeven aan het bundelen van verstedelijking. Daarbij wordt rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de oude lintbebouwing van Nieuwerkerk aan den IJssel. Het projectplan is als zodanig in overeenstemming met het rijksbeleid uit de Nota Ruimte.

AMvB Ruimte

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'AMvB Ruimte'.

De nieuwe Wro vraagt van het rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'). Hierin is beschreven welke instrumenten het rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de AMvB.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het rijk de beschikking over het instrument AMvB.

De AMvB Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

5.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en verordening 2010 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de bijbehorende Verordening Ruimte vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De provincie onderscheidt vijf hoofdogaven:

- a aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- b duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie

- c divers en samenhangend stedelijk netwerk
- d vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- e stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De kern van ontwerp Provinciale Structuurvisie is een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water zijn kenmerkend voor de provincie.

Voor een geconcentreerde stads- en dorpsontwikkeling en om groenblauwe functies in het landelijk gebied te beschermen zijn alle kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. De bebouwingscontouren zijn in de Verordening op kaart vastgelegd. Deze contouren geven de grens aan van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken. De contouren zijn strak getrokken om de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Buiten deze contouren mag in principe niet gebouwd worden.

Voor bestemmingsplannen voor gebieden binnen de bebouwingscontouren gelden in de verordening geen aanvullende regels. Het provinciale beleid heeft dan ook geen consequenties voor onderhavig uitwerkingsplan. Bovendien behoeft onderhavig plan geen goedkeuring van de provincie.

5.2.3 Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2010 is de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel gefuseerd met de gemeenten Moordrecht en Zevenhuizen-Moerkapelle. Hieruit is de nieuwe gemeente Zuidplas ontstaan. Het hieronder beschreven gemeentelijk beleid is het beleid van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, dit beleid blijft van toepassing.

Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

In de Structuurvisie, vastgesteld op 6 juli 2004 en door Gedeputeerde Staten op 21 maart 2005 goedgekeurd, wordt gekozen voor uitbouw van het landelijke karakter van de gemeente. De gemeente kiest voor het uitbouwen van haar karakter als ontspannen en ondernemende gemeente waar wonen, werken en recreëren in samenhang plaatsvinden en in evenwicht groeien. De nadruk bij deze groei ligt op het behouden en versterken van de identiteitsaspecten, die het landelijke karakter van Nieuwerkerk aan den IJssel en de beleving daarvan bepalen. Dit betreft de aanwezige water- en groenstructuren van de polders, de IJssel en de oude dorpskern, de voor Nieuwerkerk aan den IJssel zo bepalende bebouwingseenheden of wijken en de verbindingen tussen de delen van de kern en van deze delen met het landschap.

De dorpskern, de vaarten met hun bermen, de linten, de dijk en de IJssel zijn beeldbepalende elementen en dragen bij aan de (cultuurhistorische) kwaliteit van de gemeente. Inzet is om de kwaliteit van deze elementen te behouden en de

samenhang waar nodig te versterken. Voor het Oude Dorp, de Kerklaan en de 's-Gravenweg is consolidatie van de huidige ruimtelijke structuur gewenst.

Het realiseren van de woningen aan de Rijskade past binnen het beleid waarin het landelijke karakter van Nieuwerkerk aan den IJssel wordt behouden en past binnen de huidige ruimtelijke structuur.

Woonvisie

De Woonvisie 2004-2010 Wonen naar wens, verwoordt het woonbeleid van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel voor het eerste decennium van de 21e eeuw. De woonvisie is een integraal beleidsdocument, waarin naast het toekomstig woningbouwprogramma zaken aan de orde komen als het gewenste beleid ten aanzien van de bestaande woningvoorraad, de zeggenschap van de bewoners over hun woning en woonomgeving, de toegankelijkheid van de woningmarkt, wonen er zorg en de leefbaarheid van de wijken.

De verschillen in de onderscheiden woonmilieus komen vooral tot uitdrukken in de toepassing van grondgebonden woningen of gestapelde woningen, de menging met niet woonfuncties en de wijze waarop er wordt gerealiseerd (projectmatig of individueel).

5.2.4 Conclusie

Het bouwplan dat met onderhavig wijzigingsplan mogelijk gemaakt wordt past binnen de kaders van het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

5.3 Toets aan wijzigingsregels

In de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 4.5 van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' zijn wijzigingsregels opgenomen die toezien op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Aangegeven is dat, alvorens een wijzigingsbesluit wordt genomen, aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a de twee-onder-één-kapwoning bestaat uit één hoofdbouwmassa;
- b beide wooneenheden krijgen een eigen ontsluiting op de Rijskade;
- c parkeren voor beide wooneenheden gebeurt op eigen terrein.

Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt wordt het bouwplan in één bouwvolume uitgevoerd zodat deze zich uit als één woning.

Op eigen terrein worden minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en beide wooneenheden krijgen een eigen ontsluiting op de Rijskade.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor de twee-onder-één-kapwoning voldoet aan de wijzigingsregels.

5.4 Milieu

5.4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. De aspecten milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' onderzocht door de milieudienst Midden-Holland². Daarnaast is in het kader van dit bestemmingsplan een quick scan flora en fauna door SAB Arnhem uitgevoerd en een archeologisch onderzoek door ADC Archeoprojecten. Ook een wateroverleg heeft plaatsgevonden. In onderstaande paragrafen worden de resultaten hiervan kort weergegeven.

² Milieukundig advies Rijskade te Nieuwerkerk aan den IJssel, Milieudienst Midden-Holland, rapportnummer 0809021eef.1, september 2008

5.4.2 Milieuzonering

inleiding

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen en AMvB's worden in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten/woningen. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2007" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies, zoals woningen.

onderzoek

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-publicatie en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's.

In de nabijheid van het plangebied, aan de 's-Gravenweg 99, bevindt zich een café-restaurant (milieucategorie 2). De milieuzone bedraagt 30 meter uit oogpunt van geluid. Het plangebied ligt op grotere afstand van dit café-restaurant. Verder zijn er geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning in het plangebied.

5.4.3 Bodem

bodemonderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) informatie verzameld.

Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen dit perceel geen voormalige brandstoftanks, dempingen, BSB-locaties, Wbb-locaties, bodemonderzoeken en grondtoepassingen bekend zijn bij de Milieudienst.

Binnen het plangebied was een jeugdcentrum/discotheek gevestigd. In december 2009 is een van de panden op het perceel afgebrand. Hierdoor is dit deel van de locatie verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Ter plaatse van dit deel van het perceel is een verkennend bodemonderzoek³ conform de NEN 5740 uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn in de bovengrond zintuiglijk sporen van puin aangetroffen, er is geen asbest waargenomen. Uit de chemische analyse blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt. In het grondwater is een lichte verontreiniging met xylenen geconstateerd. De aangetroffen verontreinigingen zijn echter geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

conclusie

³ verkennend bodemonderzoek Rijskade te Nieuwerkerk aan den IJssel; Taww; 4642985, 29 april 2009

Binnen het plangebied zijn geen bodembedreigende activiteiten bekend. Door het afbranden van een van de panden was het perceel aan de Rijskade verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging echter blijkt uit onderzoek dat dit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van woningen.

5.4.4 Geluid

inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen, spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

akoestisch onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidhinder ten gevolge van het weg- en spoorverkeer.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting op de rand van het plangebied vanwege de Schielandweg (N219) en 's Gravenweg de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschrijdt. De maximale grenswaarde (63 dB) wordt niet overschreden. Voor de woningen is een procedure tot het vaststellen van hogere grenswaarden doorlopen. Op 13 november 2007 is het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden genomen voor vier woningen. In dit besluit is derhalve rekening gehouden met de twee-onder-één-kapwoning die met onderhavig wijzigingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt wordt.

Uit het akoestisch onderzoek komt verder naar voren dat het plangebied binnen de zone van de spoorlijn (traject 600) ligt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de spoorlijn (traject 600) de voorkeursgrenswaarde (55 dB) niet overschrijdt. Derhalve is voor spoorweglawaai geen procedure hogere grenswaarden noodzakelijk.

conclusie

In het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' is een besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden genomen in verband met de geluidsbelasting vanwege de Schielandweg en de 's Gravenweg waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Deze vastgestelde hogere grenswaarde is genomen voor vier woningen in het plangebied en daarmee voor de twee-onder-één-kapwoning die met onderhavig wijzigingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt wordt.

De geluidsbelasting vanwege de nabijgelegen spoorlijn levert geen belemmeringen op voor de onderhavig wijzigingsplan.

5.4.5 Luchtkwaliteit

inleiding

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

De wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

onderzoek luchtkwaliteit

Onderhavig wijzigingsplan gaat uit van het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning. Het valt daarmee binnen de grenzen van de categorie woningbouw uit de Regeling NIBM en daarmee is geen verdere toetsing nodig.

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel kan geconcludeerd worden dat in het plangebied voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusies

Uit oogpunt van luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan.

5.4.6 Externe veiligheid

inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen over het water en het spoor en door buisleidingen.

Het plangebied ligt op ongeveer 100 meter afstand van de N219. Gezien deze afstand levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op voor het plangebied. In het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' is aandacht besteedt aan de toename van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied. Hieruit is geconcludeerd dat deze verwaarloosbaar is gezien de beperkte ontwikkeling van in totaal 4 woningen in het plangebied. Daarnaast kan uitgegaan worden van een normale zelfredzaamheid. Voor onderhavig wijzigingsplan kan deze conclusie in stand blijven.

Conclusies en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor onderhavig wijzigingsplan.

5.4.7 Ecologie

inleiding

Bij elke nieuwe ontwikkeling in een gebied moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten zoals de Flora- en Faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

onderzoek

Door SAB Arnhem BV is in het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' een quick scan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁴. In dit onderzoek wordt aandacht besteed aan gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Uit het onderzoek blijkt dat gebiedsbescherming niet aan de orde is.

Door de groundbewatering en de nieuwbouw van de twee-onder-één-kapwoning, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook weer geschikt als leefgebied.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel, mol, spitsmuizen en muizen zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van de quick scan flora en fauna waren vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en vissen op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is gericht veldonderzoek uitgevoerd naar beide soorten⁵. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op 24 juni, 8 juli en 31 augustus 2009. Tijdens dit gerichte veldonderzoek zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (kraam- en paarverblijven) aangetroffen. Ook zijn geen strikt beschermde vissoorten aangetroffen.

Wel kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

⁴ Quick scan Flora en Fauna Rijskade te Nieuwerkerk aan den IJssel, SAB Arnhem, 11-12-08

⁵ Flora en fauna onderzoek, Rijskade Nieuwerkerk aan den IJssel, SAB Arnhem, 16 oktober 2009

consequenties

Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt voor de plannen niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het gerichte veldonderzoek is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

5.5 Water

5.5.1 inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. In 2003 heeft de Startovereenkomst nadere invulling gekregen in het Nationaal Bestuursakkoord Water. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' heeft vroegtijdig overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard plaatsgevonden.

5.5.2 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard voert in het plangebied het beheer uit voor het oppervlaktewater en de waterkeringen. De missie van het hoogheemraadschap luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. Deze missie heeft betrekking op de veiligheid (waterkeringen en peilbeheer) en de waterkwaliteit en is vastgelegd in het waterbeheersplan 2010-2015.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de complexe wateropgave in stedelijk en landelijk gebied. Om het missiestatement te realiseren wordt bij de ruimtelijke plan- en visievorming uitgegaan van de zogenoemde 'lagen benadering'. Hierbij vormen de diverse voor de planvorming sturende factoren -zoals infrastructuur en ontsluiting, groen, economische en demografische factoren- ieder een eigen laag. Het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard legt zijn advies voor de waterlaag vast in de waterkansenkaart.

In 2003 ondertekenden het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water, kortweg: het NBW. Het NBW sluit aan op het rapport Waterbeleid voor de 21e eeuw. Vanaf 2015 moeten regionale watersystemen voldoen aan bepaalde normen voor wateroverlast als gevolg van oppervlaktewater. Deze voorlopige werknormen zijn in het NBW vastgelegd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar grasland, akkerbouw, glastuinbouw en stedelijk gebied. Bij de toepassing van de normen worden de klimaatveranderingen in ogenschouw genomen.

Voordat zij fuseerden in 2005, hebben de hoogheemraadschappen Krimpenerwaard en Schieland de gevolgen van de NBW-normen in kaart gebracht voor de waterhuishouding in het eigen beheersgebied. Ook hebben beide ieder voor zich beleid vastgesteld hoe hiermee om te gaan bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de nota waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen is het beleid van beide hoogheemraadschappen gebundeld en geharmoniseerd.

Het uitgangspunt is dat door de toename van het verharde oppervlak de waterhuishouding niet mag verslechteren. Dit stelt in gebieden met een geringe

toelaatbare peilstijging hoge eisen aan de benodigde aanvullende waterberging. Voor ontwikkelingen worden drie situaties onderscheiden waaraan verschillende eisen met betrekking tot aanvullende waterberging worden gesteld:

- a Bij situaties, waarbij de toename minder is dan 500 m² netto verhard, worden geen eisen gesteld aan de aanvullende waterberging.
- b Voor de situaties van een geringe omvang, maar boven de 500 m² kan worden volstaan met 10% aanvullende waterberging ten opzichte van de netto toename van het verharde oppervlak mits aan de criteria uit de nota 'waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen van Schieland en de Krimpenerwaard' wordt voldaan.
- c Voor de overige gevallen geldt dat op basis van de wateroverlastnormen voor het nieuwe grondgebruik, de aanwezige afvoercapaciteit en de omgevingsaspecten op basis van de in deze nota vermelde uitgangspunten een hoeveelheid aanvullende waterberging zal worden vastgesteld.

5.5.3 kenmerken watersysteem plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijskade op de hoek met de 's Gravenweg. Het regenwater dat neerkomt in het plangebied, komt deels terecht op niet verhard oppervlak, deels op verhard oppervlak.

Er zijn in de huidige situatie, geen knelpunten in de waterhuishouding van projectlocatie bekend. De watergang langs de 's Gravenweg heeft de status van hoofdwaterringang. De hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied zal, ondanks de realisatie van de woningen, niet toenemen door de sloop van de voormalige gymzaal en het jongerencentrum.

5.5.4 overleg waterschap

In het kader van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' heeft vroegtijdig vooroverleg met het hoogheemraadschap 'Schieland en de Krimpenerwaard' plaatsgevonden. Deze heeft de voorgenomen plannen beoordeeld en komt tot een positief wateradvies. Wel heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen en aandachtspunten:

- a Over de watergangen worden nieuwe bruggen aangelegd. in verband met onderhoud en inspectie van de watergangen is een minimale afstand van 5 m tussen de nieuw aan te leggen bruggen vereist.
- b Het rioleringsbeleid schrijft een gescheiden rioleringsstelsel voor. Dit betekent dat het afstromend regenwater van schone verhardingen moet worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande stelsel.
- c Het hoogheemraadschap adviseert de vloerhoogte van de nieuwe bebouwing ca. 1,3 m boven het waterpeil aan te leggen (drooglegging). Hierdoor wordt wateroverlast door te geringe ontwateringsdiepte zo veel mogelijk voorkomen.

5.5.5 conclusie

Uit het overleg met het hoogheemraadschap blijkt dat er geen knelpunten met betrekking tot de waterhuishouding zijn te verwachten. Wel moet er een vergunning worden aangevraagd indien de brug over de hoofdwaterringang wordt aangepast. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

inleiding

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Deze verplichting heeft geresulteerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Uitgangspunt van het verdrag en de wet is om het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet worden bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dat onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologisch waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie en/of bebouwing kan worden gerealiseerd.

beleidsnota archeologie

De gemeente Zuidplas beschikt over een gemeentelijke beleidsnota archeologie. Voor het gehele grondgebied van de gemeente is een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden is een archeologiebeleid opgesteld. De archeologische beleidsadvieskaart is afgeleid uit de archeologische verwachtingskaart, waarbij de beleidsadviezen in de legenda zijn opgenomen.

Onderhavig plangebied heeft op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is in deze gebieden noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten gelijk aan of groter dan 100 m² en verstoringen vanaf 30 cm beneden maaiveld. In het kader van bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' is archeologisch onderzoek uitgevoerd⁶.

archeologisch onderzoek

Tijdens het veldonderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische sporen in de bodem. Geconcludeerd werd dat wat betreft de archeologie er geen belemmering is om het terrein vrij te geven voor de ontwikkeling met woningen. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁶ *Nieuwerkerk aan den IJssel, Rijskade; ADC rapport 1764; december 2008*

5.7 Verkeer en parkeren

De realisatie van een twee-onder-één-kapwoning in het plangebied zal niet leiden tot een wezenlijke verandering van de verkeerssituatie. Het aantal verkeersbewegingen zal in vergelijking met de situatie waarbij het plangebied in gebruik was voor maatschappelijke functies niet toenemen.

Wel zal er een extra ontsluiting worden gerealiseerd op de Rijskade. Omdat deze nieuwe ontsluitingen op de rustige Rijskade worden aangesloten zal dit geen problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid opleveren. Parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein.

5.8 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor ontwikkelingen geldt dat inzicht moet worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn onder andere de grondproductie-kosten van het bouwrijp maken van de gronden en het planschaderisico voor omliggende objecten van belang.

In onderhavige situatie is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

Met de vaststelling van het wijzigingsplan kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12, lid 2, sub a Wro anderszins is verzekerd. Deze verzekering blijkt uit het feit dat een samenwerkings- en realisatieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6 Wijze van bestemmen

Dit plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit wijzigingsplan is opgesteld binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel'.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Verder is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt de vigerende bestemming 'Wonen' gewijzigd in die zin dat in plaats van één vrijstaande woning een twee-onder-één-kapwoning bestaande uit twee wooneenheden is toegestaan. Voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan 'Rijskade, Nieuwerkerk aan den IJssel' overgenomen.

7 Procedure

In het kader van de overlegverplichting ex artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, de provincie Zuid-Holland en de VROM inspectie.

De provincie heeft aangegeven dat het wijzigingsplan conform het provinciale beoordelingskader zoals is vastgelegd in de provinciale Stuctuurvisie en de verordening Ruimte is opgesteld.

Het Hoogheemraadschap heeft enkele tekstuele opmerkingen gemaakt van ondergeschikte aard. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf. De VROM inspectie heeft niet gereageerd.

Bij het toepassen van de binnenplanse wijziging worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen omtrent de voorgenomen wijziging kenbaar te maken. De procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden de zienswijzen op het wijzigingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd te besluiten over de vaststelling van het wijzigingsplan.