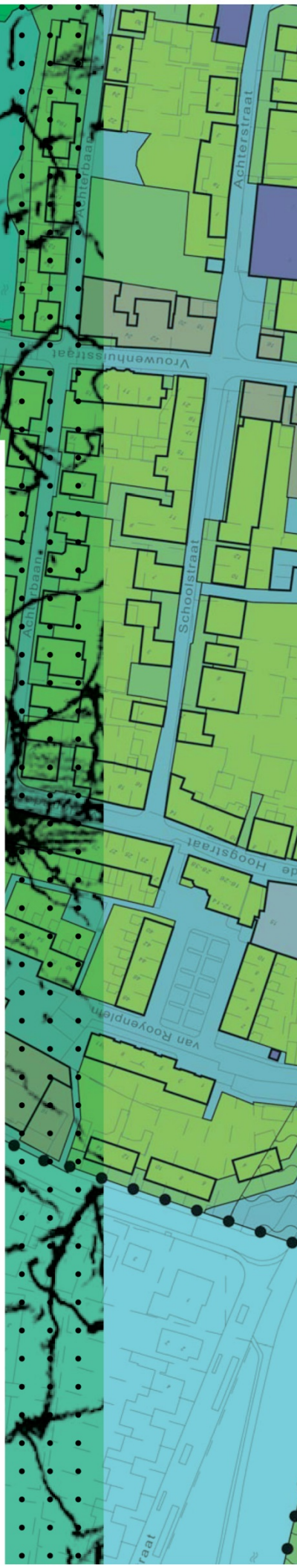
Plan

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN ZUIDLAND – RAADSHEERENHOEK 7 GEMEENTE BERISSE

april 2014

ruimte voor ideeën



ruimtelijke denkers

wissing

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Ter vaststelling	April 2014
02	Vastgesteld Raad	

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Bernisse

13 MEI 2014

Mij bekend,

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht T +31 (0)180 61 31 44 www.wissing.nl

Bestemmingsplan

Partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidland – Raadsheerenhoek 7 Gemeente Berisse

Opdrachtgever

Gemeente Bernisse

Documentnaam

645-PH BT Zuidland-20140401-hb-Toelichting vastgesteld

Datum

8 april 2014

Toelichting

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Bernisse
13 MEI 2014
Mij bekend,

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 **Inleiding** **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidland 5

hoofdstuk 2 **Planologische afweging** **6**
2.1 Herziening 6

hoofdstuk 3 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **7**

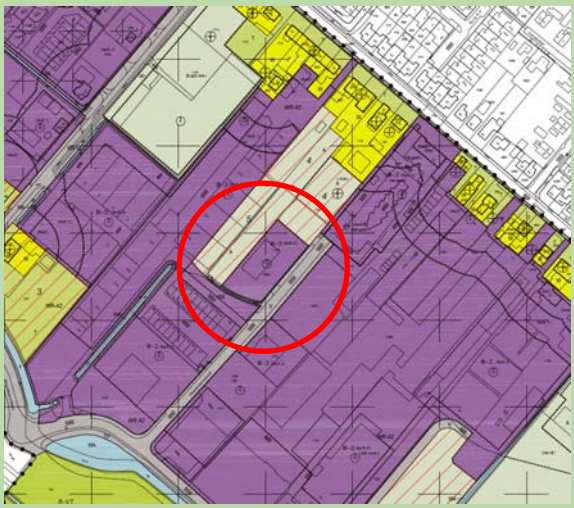
hoofdstuk 4 **Juridische planbeschrijving** **8**
4.1 Inleiding 8
4.2 De bestemmingen 8

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidland' vastgesteld en ingestemd met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van beantwoording met uitzondering van zienswijze 1. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft in eerste instantie vanaf 4 juli 2013 ter inzage gelegen. Deze termijn is, naar aanleiding van een reactieve aanwijzing van de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (hierna: GS), aangepast/verlengd en bekend gemaakt op 31 juli 2013. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de reactieve aanwijzing kon vanaf 1 augustus 2013 beroep worden ingesteld.
Op 5 augustus 2013, gedateerd 2 augustus 2013, is beroep ingesteld door Den Hollander Advocaten, namens heer J. Klein Hesselink en mevrouw S. Klein Hesselink – Van der Linden van Vennootschap onder firma Hoveniersbedrijf JKH V.O.F., eigenaar van het perceel Raadsheerenhoek 7 in Zuidland. Indiener van het beroep is van mening dat de bepaling in de regels met betrekking tot het opslagverbod voor de voorgevelrooilijn op zijn perceel, onaanvaardbaar is.

Op 26 februari 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) uitspraak (nr. 201306626/1/R4) gedaan inzake deze beroepzaak (zie bijlage bij de regels). Het beroep van het Hoverniersbedrijf JKH V.O.F. is gegrond verklaard en de planregels vernietigd voor zover ter plaatse van het perceel Raadsheerenhoek 7 niet is voorzien in de mogelijkheid de gronden vóór de voorgevelrooilijn aan te wenden voor opslagdoeleinden ten behoeve van een hoveniersbedrijf. De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak, een nieuw besluit te nemen, voor zover dit is vernietigd. Dit houdt in dat de regels herzien dienen te worden.



Figuur 1.1 Locatie in bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder

1.2 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidland

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidland is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat van belang is voor het bedrijventerrein Zuidland beschreven. Ook zijn de sectorale aspecten in het bestemmingsplan behandeld al gaan deze voornamelijk over de uitbreiding van het bestemmingsplan. Voor deze herziening gelden dezelfde beleidsstukken en onderbouwing van de sectorale aspecten. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid en sectorale aspecten daarom achterwege gelaten en wordt verwezen naar het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidland.

hoofdstuk 2 Planologische afweging

2.1 Herziening

In deze herziening wordt ter plaatse van het perceel Raadsheerenhoek 7 de groenopslag ten behoeve van het hoveniersbedrijf ook voor de voorgevelrooilijn toegestaan.

De mogelijkheid tot het realiseren van opslag voor de voorgevellijn stuit niet op ruimtelijke bezwaren van de raad. Dit blijkt uit:

- de, als zodanig vastgestelde nota van beantwoording van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder opgenomen, beantwoording van de zienswijze van dhr./mevr. Klein Hesselink: "Deze locatie betreft echter de tweede bebouwingslijn, waardoor direct zicht op eventuele opslag niet vanaf de straat mogelijk is. Een afwijkende regeling voor deze locatie stuit daardoor niet op ruimtelijke bezwaren. Derhalve is op het perceel een aanduiding 'opslag' opgenomen".
- de in juridische planbeschrijving opgenomen bouwmogelijkheden: "ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag hiervan af worden geweken, waarbij ter plaatse opslag ook voor de voorgevelrooilijn wordt toegestaan".

De kennelijke verschrijving in de regels zal worden hersteld in deze partiële herziening door in het artikel Bedrijf – 2 bij 'Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde' ter plaatse van het kopje buitenopslag de zinsnede "mits gelegen achter de voorgevellijn' niet langer op te nemen en een definitie van 'groenopslag' op te nemen. De regels worden als volgt aangepast en aangevuld onder vermelding dat het een aanpassing betreft naar aanleiding van de uitspraak van ABRvS:

- in het artikel Bedrijf – 2 bij 'Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde' ter plaatse van het kopje buitenopslag (aanpassing)

  Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is het in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 toegestaan om groenopslag op te slaan tot ten hoogste de maximaal toegestane bouwhoogte op het bestreffende bouwperceel.
- Artikel 1 Begrippen: groenopslag (toevoeging)

  Opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf bestaande uit bijvoorbeeld materiaal en materieel zoals groenafval, zand, tuinaarde, bestratingsmaterialen, beplantingsmateriaal, vervoersmiddelen en gereedschappen.

hoofdstuk 3 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De raad is bevoegd een reparatiebesluit te nemen. De ABRvS heeft de raad opgedragen om binnen 16 weken na de uitspraak, vervangende regels vast te stellen. Dit houdt in, dat in het artikel Bedrijf – 2 bij 'Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde' ter plaatse van het kopje buitenopslag de regel van 'opslag' gerepareerd dient te worden en een definitie 'groenopslag' opgenomen moet worden.
De bestuursrechter heeft de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen. In het besluit van de AbRS staat aangegeven dat de raad binnen de termijn van 16 weken na het besluit van de Afdeling een nieuw besluit , conform artikel 8:72 lid 4 Awb, dient te nemen voor zover dit is vernietigd.

Dit bestemmingsplan is een resultante van de uitspraak van de Raad van State en daarmee is er geen beroepstermijn in de procedure opgenomen.

hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

De onderhavige herziening is een herziening van de groenopslag voor de voorgevelrooilijn ter plaatse van het perceel Raadsheerenhoek 7. Voor de herziening zijn de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidland', voor zover relevant, overgenomen.

De herziening bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels samen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

4.2 De bestemmingen

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

4.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 - Bedrijf – 2

Gebruiksmogelijkheden en milieuzonering

De bestemming Bedrijf – 2 is opgenomen voor het oudere deelgebied binnen het bedrijventerrein, de kavel Raadsheerenhoek 7 valt binnen dit deel van het bedrijventerrein.

Binnen deze bestemmingen zijn bedrijven toegestaan uit verschillende milieucategorieën, voor dit perceel is de maximale categorie 3.2 (op basis van de VNG-publicatie Bedrijven- en milieuzonering).
In aanvulling op de bedrijfsmogelijkheden is het in lijn met provinciale regeling ook toegestaan om kleinschalige zelfstandige kantoren op te richten met een maximale bruto vloeroppervlak van 1.000 m^2.
De toelaatbaarheid zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De standaard 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (SvB) geeft namelijk een vrij grove indeling van hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan

afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Standaard SvB is verondersteld. In dat geval kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbaarheid. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit toe worden gelaten. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane categorie.

Bouwmogelijkheden
In de regels is vervolgens aangegeven hoeveel en hoe hoog gebouwd mag worden op een bouwperceel. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden, waarbij een maximale bebouwingspercentage van 80% geldt. Op de kaart is aangegeven tot welke hoogte er gebouwd mag worden.
Voor buitenopslag is een aparte regeling opgenomen. Hierbij is geregeld dat achter de voorgevelrooilijn de stapelhoogte van goederen ten hoogste 1 meter bedraagt. Achter de achtergevelrooilijn bedraagt dit 2 meter, maar dan moet dit wel met groen zijn ingepast. Voor dit perceel is aanvullend hierop de aanduiding 'opslag' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het toegestaan om groenopslag op te slaan tot ten hoogste de maximaal toegestane bouwhoogte op het betreffende bouwperceel. Dit geldt dan ook voor de voorgevelrooilijn.
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken door een hogere stapelhoogte toe te staan. Hierbij zijn als voorwaarden gesteld dat er voldoende afstand moet worden gehouden tot het naastgelegen openbaar toegankelijk gebied en naastgelegen bouwpercelen. Daarnaast moet de opslag met groenvoorzieningen worden ingepast.

Overige afwijkingsmogelijkheden
Om eventuele leegstand te voorkomen en om voldoende dynamiek in het gebied te kunnen bieden, zijn andere functies middels afwijkingsbevoegdheden eventueel mogelijk. Onder voorwaarden kan bijvoorbeeld perifere detailhandel worden mogelijk gemaakt. Daarnaast is er ook de mogelijkheid opgenomen om nevenassortimenten toe te staan.

Artikel 4 - Waarde – Archeologie –2

Op het bedrijventerrein is sprake van afwisselend lage en middelhoge verwachtingswaarden voor archeologische resten. Bij de ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen moet daarom gezocht worden naar eventueel voorkomende archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is daarom opgenomen. Op het perceel is Waarde – Archeologie – 2 van toepassing. Dit houdt in dat er een onderzoeks- en omgevingsvergunningsplicht is bij werkzaamheden dieper dan 80 cm en die tevens een oppervlakte hebben groter dan 200 m^2;

In artikel 9 van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Waarde – Archeologie – 2 te wijzigen, danwel geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Dit is mogelijk indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen sprake meer is van archeologische waarden. Uit het nader archeologisch onderzoek moet blijken dat het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden voorziet.

4.2.3 **Algemene regels**

Artikel 5 – Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 6 - Algemene bouwregels

Naast de bouwregels die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de planregels, gelden er aanvullende algemene bouwregels. De algemene bouwregels hebben betrekking op alle bestemmingen die binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Binnen lid 1 en 2 van dit artikel geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, oppervlakte van bouwwerken en bebouwingspercentage ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als maximum gelden. In lid 3 zijn regels opgenomen voor wat betreft ondergronds bouwen. Dit is namelijk alleen toegestaan op alle plaatsen waar boven de grond ook gebouwd mag worden. Daarbij bedraagt de ondergrondse bouwdiepte ten hoogste 3 m onder het peil.

Artikel 7 - Algemene gebruiksregels

Als algemene regel zijn bepaalde gebruiken opgenomen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval. Stalling en/of opslag van machines zoals voer-, vaar- of vliegtuigen die niet meer in gebruik zijn, is binnen het plangebied niet toegestaan; een en ander met uitzondering, indien sprake is van normaal gebruik van de bestemming. Tot slot mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt of geëxploiteerd voor prostitutie of als een seksinrichting.

Artikel 8 - Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 9 - Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels, waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro, het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Eveneens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen sprake is van archeologische waarden, de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 2 in zijn geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

Artikel 21 - Overige regels

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bij globale bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Lid 1 voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

Werking wettelijke regelingen

In dit artikel is bepaald dat wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan. Van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) mag een bestemmingsplan enkel en alleen worden gewijzigd volgens de vereiste procedure van de Wro. De Afdeling heeft er bezwaar tegen dat een plan impliciet gewijzigd kan worden. Met dit artikel wordt dit voorkomen.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 - Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van het plan,

maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 23 - Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.