

Gemeente Oud-Beijerland

Bestemmingsplan "1^e Partiële herziening Bestemmingsplan Wonen, Rembrandtstraat 2"



Inhoud:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING



Plannummer: NL.IMRO.0584.BPWONEN2012019-VG99

Datum: 11 maart 2012

Kuiper Compagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

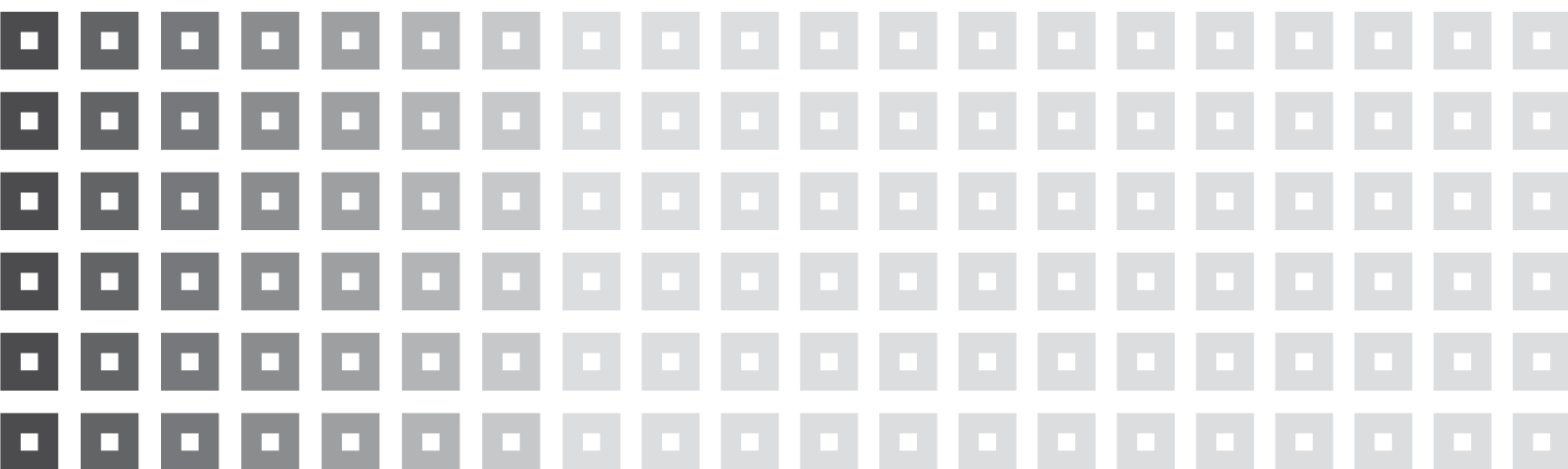
Gemeente Oud-Beijerland

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerende plannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	GEMEENTELIJKE VISIE OP HET GEBIED	5
3	RELEVANT BELEIDSKADER	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusies	10
4	RANDVOORWAARDEN	11
4.1	Bodemkwaliteit	11
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	11
4.3	Natuur	12
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Kabels & Leidingen	13
4.6	Bedrijven en milieuzonering	13
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Water	18
4.9	Akoestische aspecten	19
5	VERANTWOORDING	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Onderbouwing van de gemaakte keuzes	21
5.3	Juridische aspecten	22
6	UITVOERBAARHEID	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Handhaving	27
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

BIJLAGEN

1. Beleidskaders milieuaspecten
2. Nota zienswijzen



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan “Wonen” geeft een planologisch-juridische regeling voor het perceel Rembrandtstraat 2 te Oud-Beijerland.

In april 2011 is het bestemmingsplan “Wonen” vastgesteld. Tegen dit besluit heeft de eigenaar van het perceel aan de Rembrandtstraat 2, beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Door de Afdeling is het plandeel, met de bestemming “Bedrijf” en de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel -1 (sdh - 1)”, op het perceel Rembrandtstraat 2, vernietigd.

De Afdeling heeft het besluit vernietigd omdat het besluit is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. In het bestemmingsplan “Wonen” hebben de gronden aan de Rembrandtstraat 2 de bestemming “Bedrijf”. Binnen deze bestemming worden bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegelaten en bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3, alleen voor zover omvang en hinderuitstraling gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten in categorie 2. In het vigerende plan, dat stamt uit 1987, is het verhandelen en repareren van vrachtwagens toegestaan en formeel is dit een activiteit die behoort tot milieucategorie 3.2. In het bestemmingsplan “Wonen” is onvoldoende onderbouwd waarom ter plaatse toch sprake is van een met milieucategorie 2 vergelijkbare milieusituatie. Gelet op rechtszekerheid is dit alleen aanvaardbaar indien aannemelijk is dat deze activiteit binnen de planperiode wordt beëindigd. Hiervan is echter geen voornemen bekend.

Anderzijds is het bestemmingsplan op dit onderdeel vernietigd omdat onvoldoende onderbouwd is waarom geen medewerking wordt verleend ten aanzien van realisatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen. In het bestemmingsplan is niet onderzocht of een tankstation inpasbaar is. De beredenering dat in het vigerende bestemmingsplan ook geen verkooppunt van motorbrandstoffen wordt toegelaten is niet voldoende volgens de Afdeling, omdat er een concrete aanvraag is ingediend om een omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een tankstation. De verwijzing naar de Integrale Visie Dorpsontwikkeling is niet afdoende, omdat het tankstation niet in een woongebied maar op een bedrijventerrein wordt beoogd.

Met deze partiële herziening wordt een nieuw juridisch-planologisch kader geboden voor het perceel aan de Rembrandtstraat 2, waarbij bepaald wordt in hoeverre een tankstation inpasbaar is en of het wenselijk en mogelijk is, activiteiten die behoren tot milieucategorie 3.2 toe te staan. De bovenstaande onderdelen worden daarmee dus beter onderbouwd.

Daarnaast wordt met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan voldaan aan de digitaliserings- en standaardiseringseisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld te herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Rembrandtstraat 2 te Oud-Beijerland, in de wijk Zuidwijk. De percelsgrenzen van het terrein komen overeen met de planbegrenzing. In afbeelding 1 is een overzicht gegeven van het plangebied. Het terrein is bereikbaar via 2 ingangen, gelegen aan de Rembrandtstraat.



Afbeelding 1: uitsnede plangebied, perceel Rembrandtstraat 2 (bron: risicokaart)

In het plangebied is momenteel een autobedrijf gevestigd, genaamd Autobedrijf Nieuwkoop. Het perceel is grotendeels verhard. Centraal op het perceel staat het hoofdgebouw, een gebouw dat bestaat uit een showroom, kantoor, kantine en garage, voor onderhoud en reparatie van auto's. In afbeelding 2 is een foto van het plangebied weergegeven. Het omliggende deel van het terrein is onbebouwd. Het buitenterrein wordt enerzijds gebruikt als stalling voor de auto's en is

anderzijds in gebruik als opslagruimte. De noordoostelijke en zuidwestelijke hoeken van het plangebied zijn onverhard en in gebruik als grasveld.



Afbeelding 2: plangebied in bestaande situatie (bron: Google)

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied is tot de inwerkingtreding van deze partiële herziening het bestemmingsplan “Langeweg 1” (eerste partiële herziening), vastgesteld op 28 september 1987 en goedgekeurd op 2 februari 1988, van kracht.

In dit plan heeft het plangebied de bestemming “Bedrijven, met bijbehorende erven”. De bestemming maakt maximaal milieucategorie 1-3 uit de staat van inrichtingen mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welke visie de gemeente met het gebied heeft en in hoeverre de gemeente medewerking wil verlenen aan het inpassen van een tankstation. Hierna volgt hoofdstuk 3, waarin het relevante beleidskader voor deze locatie wordt gegeven. In dit hoofdstuk wordt bepaald of het plan vanuit het geldende beleid gewenst is. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden beschreven vanuit milieuaspecten, waarbinnen de planrealisatie tot stand kan komen. In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan haalbaar is vanuit milieuhygiënische factoren. In hoofdstuk 5 worden de gemaakte keuzes verantwoord aan de hand van de voorgaande hoofdstukken en wordt ingegaan op de juridische regeling. In hoofdstuk 6, wordt ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond waarbij ook wordt ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2 GEMEENTELIJKE VISIE OP HET GEBIED

Op 23 april 2007 stelde de gemeenteraad van Oud-Beijerland de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO) vast. Deze visie schetst de ontwikkelingen tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Na de inwerkingtreding van de Wro is aan het IVDO een uitvoeringsparagraaf toegevoegd waarmee het de status van structuurvisie heeft gekregen.

In de visie wordt de ruimtelijke en functionele samenhang op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, bereikbaarheid, natuur en recreatie beschreven. Het is een richtinggevend kader voor de verdere ontwikkeling van het dorp. In een uitvoeringsprogramma, vastgesteld door gemeenteraad op 2 juli 2007, wordt voor de komende vijf jaar aangegeven welke acties in de vorm van locatieontwikkeling en onderzoek zullen worden opgepakt. In de visie wordt een overzicht gegeven van alle locaties die als potentiële bouw- of voorzieningenlocaties of als te onderzoeken bouwlocaties zijn opgenomen.

Binnen de Integrale Dorpsvisie zijn verschillende thema's te onderscheiden: centrum, wonen, werken, voorzieningen, groen en recreatie, bereikbaarheid en parkeren. Bij ieder onderwerp zijn de kwaliteiten, de knelpunten en de doelstellingen beschreven. Bij de dorpsvisie behoort ook een visiekaart, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 3. Het plangebied is blauw omkaderd aangeduid.



Afbeelding 3: Uitsnede uit visiekaart (Bron: IVDO)

Het plangebied is op grond van de visiekaart (van de IVDO) aangeduid als “hoofdzakelijk wonen”. In de IVDO is opgenomen dat sommige soorten bedrijvigheid, zoals garagebedrijven, tankstations, transport en distributiebedrijven in het centrum en in de woonwijken ongewenst zijn. Deze locaties zullen op korte of lange termijn worden gesaneerd, waarbij de Hoogerwerf en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen de belangrijkste herhuisvestingslocaties zijn.

Gezien het voorgaande zou een transformatie naar wonen in lijn zijn met de IVDO. Echter, omdat er geen concrete initiatieven zijn en het plan conserverend van aard is, wordt ervoor gekozen om bestaande rechten te behouden. Het nu toevoegen van een tankstation wordt echter niet passend geacht in het kader van de IVDO en het algehele visiebeeld van de gemeente.

Een dergelijke functie wordt onwenselijk geacht in een gebied , dat hoofdzakelijk een woonfunctie heeft en waarbij intensivering van deze woonfunctie, al dan niet in samenhang met een andere meer een woonomgeving passende functie, het toekomstbeeld is. Het terrein van een aangrenzende school (noordzijde) wordt bij deze transformatie betrokken. Vooruitlopend op de actualisering van de huidige structuurvisie, waarin de voor dit gebied gewenste ontwikkeling zal worden vastgelegd, spreekt de raad van Oud-Beijerland uit deze transformatie na te streven. De aanwezigheid van een tankstation zou een verzwarende van de afwijking van dit toekomstbeeld betekenen.

Concluderend is de gemeente Oud-Beijerland niet bereid medewerking te verlenen aan het toelaten van een tankstation. Het geven van nieuwe juridisch-planologische mogelijkheden aan dit bedrijf past niet in de toekomstplannen van de gemeente met het gebied. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen aan het toelaten van de werkzaamheden met betrekking tot reparatie en verkoop van vrachtauto's. Dit omdat het uitvoeren van deze werkzaamheden een verkregen recht is. De gemeente wil in het bestemmingsplan bestaande rechten zo goed als mogelijk vastleggen. Daarom is gekozen om een maatbestemming op te nemen, zodat de activiteit die in milieucategorie 3.2 valt, kan worden uitgevoerd op basis van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt beoordeeld of het toelaten van een activiteit, behorend tot milieucategorie 3.2, kan worden toegelaten vanuit milieu hygiënisch oogpunt. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de gemaakte keuzes.

3 RELEVANT BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is *“lokaal wat kan, provinciaal wat moet”*. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader. Bij de vaststelling is evenwel geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was een passende oplossing op te nemen. Daarom zijn een eerste (23 februari 2011) en tweede herziening (29 februari 2012) van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte opgesteld welke werden vastgesteld door Provinciale Staten. Ook worden jaarlijks actualiseringen vastgesteld.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

3.1.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

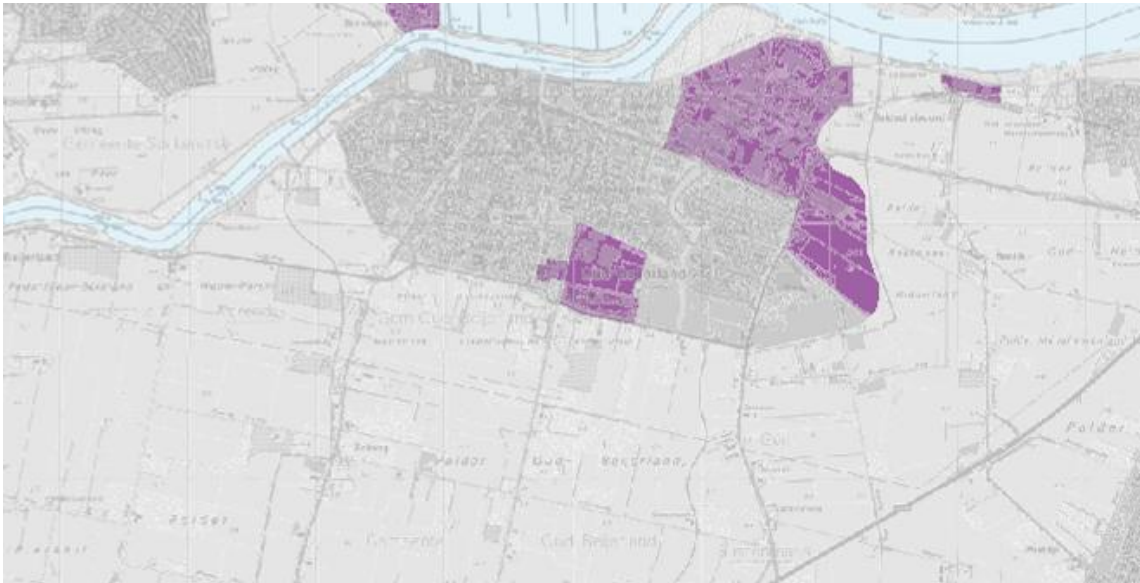
Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook

rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren, zoals vastgesteld in de verordening. De bedrijfsbebouwing aan de Rembrandtstraat is aangewezen als bedrijventerrein, zoals weergegeven in afbeelding 4. De gemeente heeft het voornemen om de provincie te verzoeken om bij de eerste gelegenheid de aanduiding bedrijventerrein, toegekend aan de gronden ten westen van de Langeweg, terug te nemen.



Afbeelding 4: plangebied in bestaande situatie (bron: Provinciale verordening ruimte)

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Hoeksche Waard

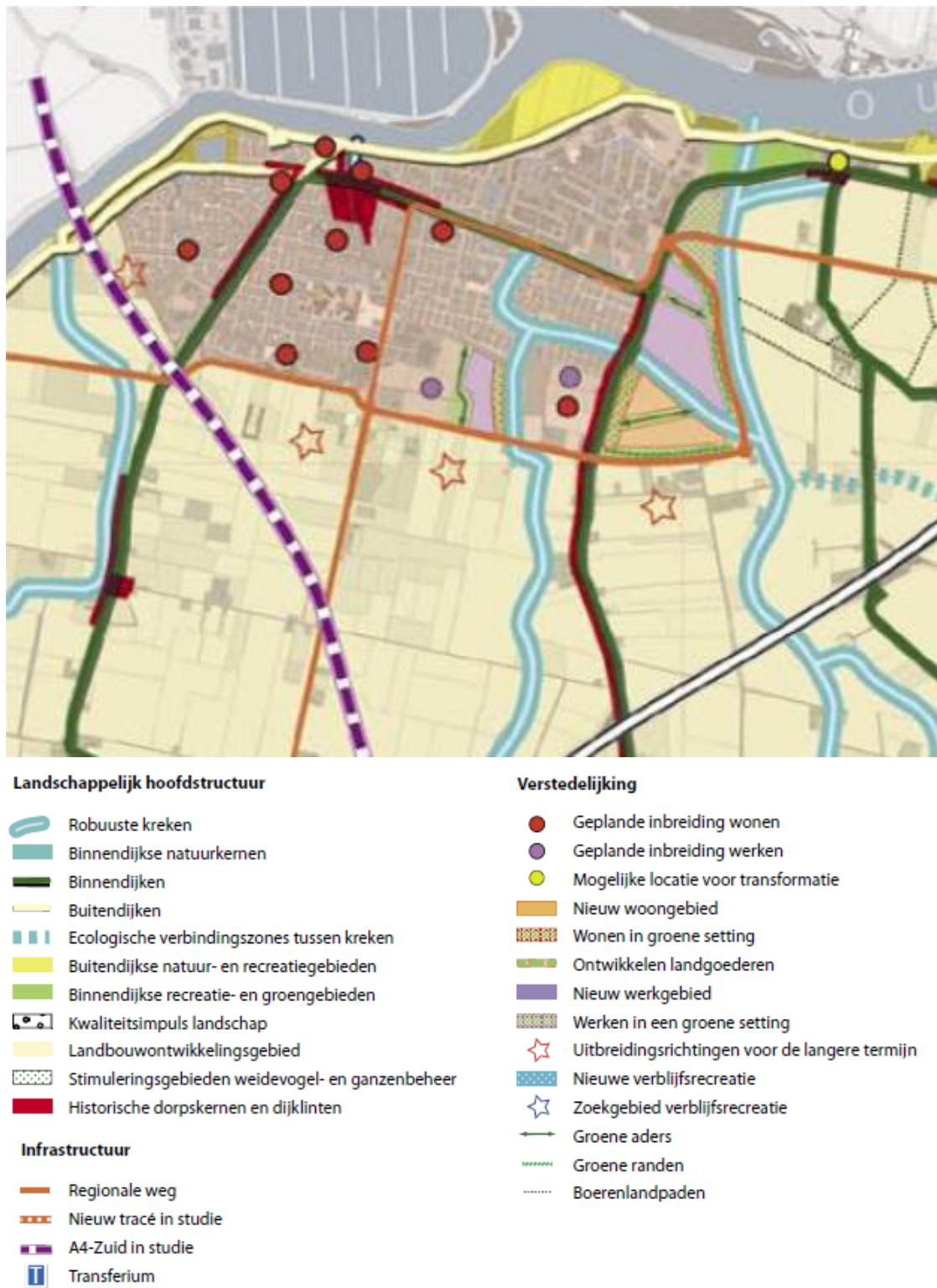
De structuurvisie Hoeksche Waard, door de gemeenteraad van Oud-Beijerland vastgesteld op 29 juni 2009, kent als uitgangspunt versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van de Hoeksche Waard. De in de structuurvisie opgenomen integra-tiekaart biedt een toetsingskader voor ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Op basis van het ontwikkelingsbeeld 2030 is binnen de rode contour van Oud-Beijerland ruimte voor het toevoegen van onder andere de volgende functies:

- nieuwe woongebieden: 13 hectare (circa 195 woningen);
- nieuwe werkgebieden: 35 hectare;
- wonen in een groene setting: 5 hectare (circa 25 woningen);
- werken in een groene setting: 10 hectare.

Het plangebied is aangewezen als een geplande inbreiding wonen, zoals weergegeven in afbeelding 5.



Afbeelding 5: Ontwikkelingsbeeld 2030 (Bron: Structuurvisie Hoeksche Waard)

3.2.2 Regionale kantoren- en bedrijventerreinenstrategie

In opdracht van de Commissie Hoeksche Waard is in juli 2008 onderzoek verricht naar de behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte.

Bedrijventerreinen

Het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen in Hoeksche Waard is (ruim) voldoende om de vraag tot 2020 op te kunnen vangen. Er is sprake van enig overaanbod. Daarbij moet echter wel worden opgemerkt dat het regionale terrein gefaseerd is tot medio 2025. Dit betekent dat in de periode tot en met 2020 niet de volledige zestig hectare op de markt zal komen. Per saldo zijn vraag en aanbod goed in evenwicht.

Doorwerking plangebied

De regionale kantoren- en bedrijventerreinenstrategie biedt geen direct beleidskader voor het plangebied, maar geeft de verhouding tussen vraag en aanbod weer. Daarmee is deze herziening niet in strijd met dit behoefteonderzoek.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid voor het plangebied betreft met name de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO). Dit beleid is in hoofdstuk 2 aan de orde gekomen.

3.4 Conclusies

Deze partiële herziening heeft primair tot doel de bestaande ruimtelijke en functionele situatie vast te leggen en een onderbouwing te geven in hoeverre het mogelijk maken van een tankstation en het toekennen van een hogere milieucategorie passend is.

Het toelaten van een tankstation is niet conform het regionale en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op deze locatie. Het gebied, waar onderhavig plangebied deel van uitmaakt, is aangewezen als een geplande inbreiding wonen of een woongebied met hoofdzakelijk wonen. In het IVDO is aangegeven dat functies als garagebedrijven en tankstations ongewenst zijn.

4 RANDVOORWAARDEN

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten. Voor het wettelijk kader van de milieuaspecten wordt verwezen naar bijlage 1.

4.1 Bodemkwaliteit

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. In het algemeen kan gesteld worden dat, in gebieden waar bodembedreigende activiteiten zijn of worden uitgevoerd (zoals autoreparatiebedrijven) matige en sterke verontreinigingen kunnen voorkomen. Echter is aan de hand van de beschikbare gegevens niet bekend dat er in het gebied sprake zou zijn van een ernstige bodemverontreiniging. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet benodigd.

Conclusie

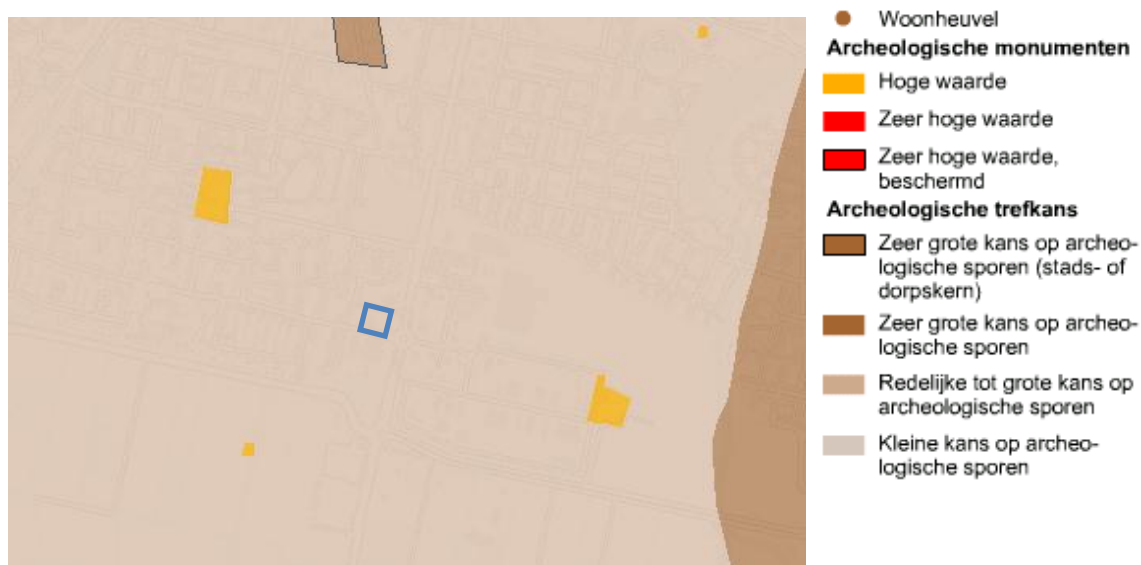
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planrealisatie. Er behoeft, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen regeling te worden opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een archeologisch kleine kans op archeologische sporen. In afbeelding 6 is een uitsnede weergegeven van de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland.

Deze partiële herziening is conserverend van aard en de planvorming leidt niet tot nieuwe graafwerkzaamheden. Om die reden gelden er geen belemmeringen vanuit archeologie.



Afbeelding 6: Archeologische verwachtingswaarde (bron: Cultuurhistorische Atlas provincie ZH)

Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor zoals rijks- en gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden (karakteristiek) of gevellijnen. Vanuit cultuurhistorie gelden derhalve geen belemmeringen.

Conclusie

Ten aanzien van de aspecten archeologie en cultuurhistorie gelden geen belemmeringen.

4.3 Natuur

Onderzoek

Omdat met het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die een flora- en faunaonderzoek dan wel een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk maken, kan worden volstaan met het inzichtelijk maken van de bestaande situatie.

Conclusie

De Flora- en faunawet evenals de Natuurbeschermingswet hebben een rechtstreekse werking; indien in strijd met de wetten wordt gehandeld betreft dat een strafrechtelijke overtreding. In bestemmingsplannen behoeft dan ook geen beschermende regeling te worden opgenomen. De Flora- en faunawet leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van deze partiële herziening.

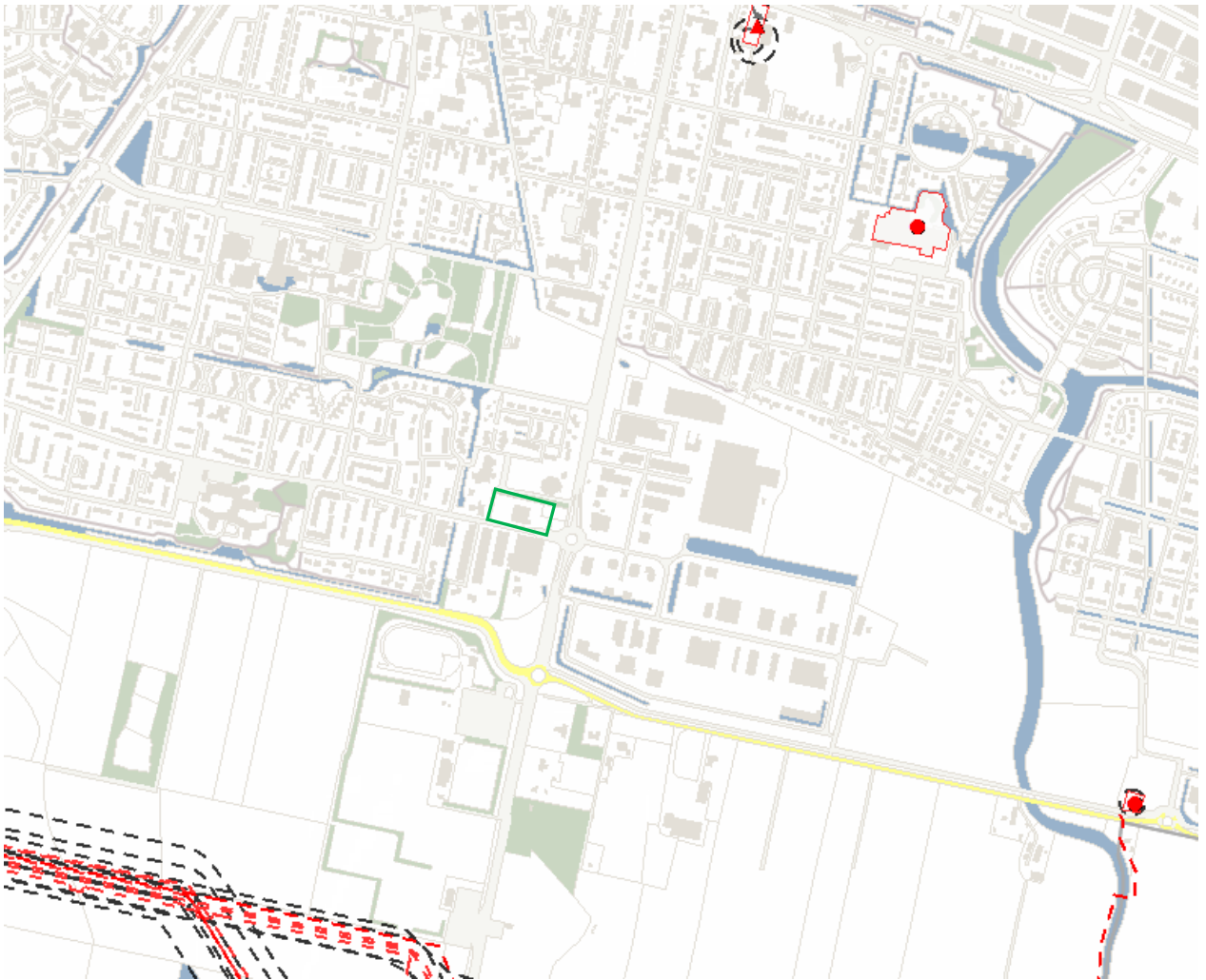
4.4 Externe veiligheid

Onderzoek

Een conserverend bestemmingsplan is een nieuwe situatie in het kader van het Bevi en dient daarom beschouwd te worden. In het bestemmingsplan is een beperkt kwetsbaar object aanwezig.

In of nabij het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. In afbeelding 7 is dit inzichtelijk gemaakt, waarbij in groen het plangebied is aangeduid. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van één van de genoemde risicobronnen.

Het toelaten van reparatie- en verkoopwerkzaamheden met betrekking vrachtauto's maakt de inrichting geen risicovolle inrichting.



Abbeelding 7: Overzicht risicobronnen, met in groen omkaderd het plangebied (bron: Risicokaart).

Conclusie

In de omgeving van het plangebied komen geen risicobronnen voor. Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor het vaststellen van deze partiële herziening.

4.5 Kabels & Leidingen

Onderzoek

Er bevinden zich in het plangebied geen planologisch relevante straatpaden, planologisch relevante kabels, leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit kabels en leidingen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Onderzoek

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan

gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

De VNG richtafstanden worden gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning (of andere gevoelige functie). De richtafstanden gelden voor nieuwe situaties en dus in beginsel niet voor bestaande - reeds juridisch-planologisch vastgestelde - situaties. Tevens gelden de richtafstanden niet voor gevallen waarin de (bedrijfs)woning onderdeel uitmaakt van de inrichting. Voor een inrichting van derden gelden de richtafstanden wel.

Bij gemengd gebied, dat wil zeggen gebieden met gemengde functies of grootschalige infrastructuur, gelden gereduceerde richtafstanden omdat al sprake is van een zekere verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk. De gereduceerde richtafstand kan ook gebruikt worden voor bedrijfswoningen.

De richtafstanden die horen bij de verschillende milieucategorieën zijn in onderstaand schema opgenomen. In deze tabel is de reductie die mag worden toegepast ten opzichte van gemengd gebied/bedrijfswoningen zichtbaar gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v gemengd gebied/ bedrijfswoningen
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 1: Milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden tot rustige woonwijk en gemengd gebied

Voor nieuwe situaties geldt dat een toetsing aan de VNG-brochure dient plaats te vinden. Bepaald wordt of het toelaten van een activiteit behorend tot milieucategorie 3.2 middels een maatbestemming op het terrein tot beperkingen leidt.

Toelaten van activiteiten die vallen onder milieucategorie 3.2

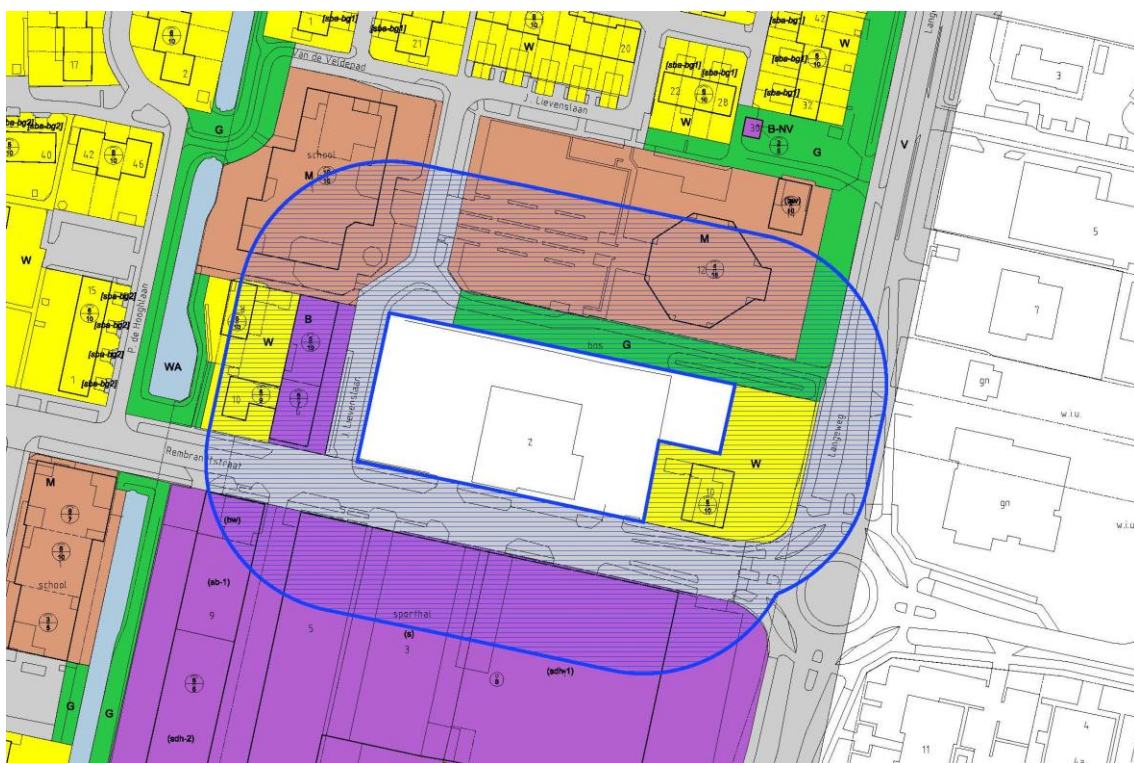
Op grond van vigerende rechten is het op het perceel aan de Rembrandtstraat 2 toegestaan om handel en reparatie in vrachtauto's te verrichten. Handel en reparatie in vrachtauto's valt binnen de VNG-brochure onder milieucategorie 3.2. Voor milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk, op grond van mogelijke geluidsemissie.

De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een gemengd gebied, vanwege de diversiteit aan functies. Naast de woonfunctie komt op korte afstand bedrijvigheid, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke functies (religie en onderwijs) voor. Om die reden is er sprake van een zekere verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk in het plangebied.

De gereduceerde richtafstand, die gehanteerd mag worden vanwege het gemengde karakter van het gebied, bedraagt 50 meter. In afbeelding 8 is inzichtelijk gemaakt, in hoeverre de contour van 50 meter, gemeten vanaf de perceelsgrens, in de omgeving gelegen bestemmingen overlapt. Uit deze afbeelding blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid.

Er liggen drie woningen binnen de richtafstand. Het zonder meer toelaten van milieucategorie 3.2. zou daarom niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen, omdat het woon- en leefklimaat in die woningen aangetast kan worden. De gemeente kiest er daarom in beginsel voor in het plangebied alleen bedrijven in milieucategorie 2 toe te laten.

Het gaat hier echter om een gevestigd bedrijf waar op grond van het geldende bestemmingsplan de reparatie en verkoop van vrachtauto's is toegelaten. Daarom kiest de gemeente ervoor om voor dit bedrijf een maatbestemming op te nemen, waarin activiteiten uit milieucategorie 3.2 zijn toegestaan uitsluitend voor zover het betreft het verkopen en repareren van vrachtauto's.



Afbeelding 8: Overzicht contour (50 m)

Daarbij geldt dat dit bestaande bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de voorschriften uit het Activiteitenbesluit, buiten dit bestemmingsplan om, gelden. Het aspect geluid is het meest bepalende aspect vanuit bedrijven en milieuzonering. Ten aanzien van geluid geldt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) in tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit zijn opgenomen.

Tabel 2.17a

	07:00– 19:00 uur	19:00– 23:00 uur	23:00– 07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Deze geluidsniveaus gelden voor alle type A en type B inrichtingen, waar het bedrijf aan de Rembrandtstraat 2 ook toe behoort. Het toestaan van de activiteit “verkoop en reparatie van vrachtwagens” betekent dat het bedrijf nog steeds onder het Activiteitenbesluit valt, zodat de toegestane geluidsniveaus niet veranderen. Het bedrijf moest in het verleden en moet in de toekomst aan de geluidsniveaus voldoen. Daarmee wordt het leggen van de maatbestemming acceptabel geacht. Daarbij gaat het, zoals al eerder gesteld, om een activiteit die in het geldende bestemmingsplan al als recht is toegestaan.

Voor de aspecten geur en stof geldt een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 0 meter. Daarmee wordt voldaan aan de geldende eisen vanuit de aspecten geur en stof.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming. Het toelaten van de activiteit “verkoop en reparatie van vrachtwagens” op het terrein middels een maatbestemming wordt acceptabel geacht, omdat het bedrijf daardoor nog steeds onder de werking van het Activiteitenbesluit valt. Het bedrijf zal daarom nog steeds moeten voldoen aan de voorschriften uit dit besluit, zodat een voldoende goed woon- en leefklimaat van omliggende woningen gegarandeerd kan worden. Het bedrijf dient naast de milieuzonering uit het bestemmingsplan te voldoen aan de voorschriften die voortvloeien uit de Wet milieubeheer.

Aan het zonder meer toestaan van milieucategorie 3.2 wordt geen medewerking verleend, omdat dit niet zou getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke richtafstand overlapt nabijgelegen woningen. Wanneer het bedrijf van deze locatie vertrekt, kan bij het toelaten van milieucategorie 3.2 op basis van het bestemmingsplan een ander bedrijf met eenzelfde milieucategorie zich hier vestigen. Het onbepaald toestaan van milieucategorie 3.2 en zo ruimere mogelijkheden bieden aan bedrijvigheid past tenslotte niet in het toekomstbeeld van de gemeente met de omgeving, waarin het accent op de woonfunctie ligt. De gemeente kiest er daar-

om voor om maximaal milieucategorie 2 mogelijk te maken in het plangebied met een uitzondering voor de verkoop en reparatie van vrachtauto's.

4.7 Luchtkwaliteit

Onderzoek

De luchtkwaliteit is kwalitatief in beeld gebracht. In de onderstaande tabel zijn de rekenresultaten voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht weergegeven voor de Langeweg, waar het plangebied nabij gelegen is. De berekeningen zijn inclusief zeezoutcorrectie; van nature bevindt zich in Nederland zeezout in de lucht dat niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens. Deze concentratie dient dan ook bij het beoordelen van de luchtkwaliteit voor PM_{10} buiten beschouwing te worden gelaten. In de "Regeling beoordeling luchtkwaliteit" is per gemeente aangegeven welke reductie gehanteerd mag worden. Voor de gemeente Oud-Beijerland geldt een reductie van $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie PM_{10} . Voor het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde waarde van PM_{10} overschreden mag worden, geldt een reductie van 6 dagen per jaar.

Wegvak	Jaar	Jaargemiddelde concentratie $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Aantal overschrijdingen 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uurwaarde
Stikstofdioxide			
Langeweg	2011	26.6	0
	2015	18.9	0
Wegvak	Jaar	Jaargemiddelde concentratie $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Aantal overschrijdingen 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uurwaarde
Fijn stof			
Langeweg	2011	19.8	9
	2015	18.7	7

Tabel 2: Jaargemiddelde concentraties ter plaatse van Langeweg

De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijn stof langs de relevante wegen binnen het bestemmingsplan ligt voor de jaren 2011 en 2015 ruim onder de grenswaarde.

De rekenresultaten voor het jaar 2020 laten zien dat door het verbeteren van de achtergrondconcentraties de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide lager ligt ten opzichte van 2015.

In de nieuwste versie van de rekenmodule CAR-II worden de achtergrondconcentraties voor de toekomstige jaren bijgesteld. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met een mogelijke toename van 3 tot $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 . Voor de overige stoffen zijn geen significante toenames te verwachten. Ondanks deze bijstelling wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide niet overschreden. Deze ligt zelfs dan ruim onder de grenswaarde.

Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook “niet in betekenende mate bij” aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook blijkt uit de rekenresultaten dat voldaan wordt aan de gestelde normen.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Wet luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat en tevens geen belemmering vormt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Water

Onderzoek

In Oud-Beijerland varieert het maaiveld van NAP -0,4 m tot NAP +0,5 m. De bodem in Oud-Beijerland bestaat afwisselend uit zand en klei, met op grotere diepten een zandpakket.

Van veel gronden in Oud-Beijerland is bekend dat het onder invloed staat van kwel. De gemiddelde kwel is niet meer dan 0,25 mm/dag. In natte perioden ontvangt de gemeente incidenteel klachten over natte kruipruimten. Er is echter geen sprake van een ernstig, structureel probleem.

In de kern Oud-Beijerland zijn diverse meetpunten voor het grondwater aanwezig. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een drietal meetpunten. De gemiddelde grondwaterstand varieert daar tussen -0,50 m en -0,85 m NAP.

De mogelijkheden voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak in Oud-Beijerland zijn beperkt. Waar mogelijk worden door de gemeente Oud-Beijerland de afkoppelingsmogelijkheden beschouwd. In geval van nieuwbouw moet de mogelijkheid tot afkoppelen opnieuw bekeken worden. De gemeente stelt samen met het Waterschap plannen op over de mogelijkheden met betrekking tot afkoppeling van hemelwater binnen het stedelijk gebied.

Met een Optimalisatie Afvalwatersysteem Studie is de werking van het rioolstelsel opnieuw bekeken en zijn nieuwe maatregelen opgesteld voor de optimalisatie van het afvalwatersysteem. Bij het uitvoeren van uitbreidingsplannen wordt een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd.

In het plangebied is geen oppervlaktewater of een waterkering aanwezig. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij een toename van verharding aan de orde is.

Conclusie

Omdat met het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en derhalve geen uitbreiding van het verharde oppervlak wordt gerealiseerd, hoeft niet te worden voorzien in aanvullende waterberging. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit het aspect water.

4.9 Akoestische aspecten

Onderzoek

Met deze partiële herziening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij geluidsgevoelige objecten of geluidsbronnen worden gerealiseerd. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit akoestische aspecten.

Conclusie

Er gelden geen belemmeringen vanuit akoestische aspecten voor de vaststelling van dit plan.

5 VERANTWOORDING

5.1 Algemeen

De 1^e Partiële herziening “bestemmingsplan Wonen”, Rembrandtstraat 2 bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ en verbeeld door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

De hoofddoelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is een planologisch kader bieden voor het perceel aan de Rembrandtstraat 2. Tevens is in deze herziening onderbouwd in hoeverre de gemeente medewerking wil verlenen aan het toelaten van een tankstation en een hogere milieucategorie.

5.2 Onderbouwing van de gemaakte keuzes

5.2.1 Toelaten tankstation

De gemeente wil geen medewerking verlenen aan het toestaan van een tankstation op deze locatie. Het toestaan van een tankstation en bieden van een ruimer aanbod aan bedrijfsactiviteiten, past niet binnen de visie die de gemeente met dit gebied heeft. Bovendien is het gebied in de Structuurvisie Hoeksche Waard aangewezen als geplande inbreiding van wonen.

De visie van de gemeente voor dit gebied is opgenomen in de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO). De gemeente Oud-Beijerland beschouwt bedrijvigheid, zoals garagebedrijven en tankstations in de woonwijken ongewenst. Een transformatie naar wonen, of een andere, meer in een woonomgeving passende functie, is op termijn gewenst. Dit is in zowel de IVDO als in de regionale structuurvisie, vastgelegd. Daarnaast is de transformatie opgenomen in de IVDO 2.0, die momenteel door de gemeente wordt opgesteld. Het verruimen van de mogelijkheden van bedrijven past daarom niet binnen deze visies en zou een verzwaring van de afwijking van het gewenste toekomstbeeld tot gevolg hebben. Omdat het bestemmingsplan conserverend is, wordt vooralsnog niet geanticipeerd op een wijziging naar de bestemming “Wonen”.

De gemeente laat om deze reden geen tankstation toe op de locatie en kiest ervoor het plangebied conserverend te bestemmen.

5.2.2 Toelaten hogere milieucategorie

Het verhandelen en repareren van vrachtwagens is mogelijk op grond van vigerende rechten. De gemeente wil de vigerende rechten zo goed als mogelijk overnemen en wil daarom mede-

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

werking verlenen aan het toelaten van een maatbestemming die deze werkzaamheden, vallende onder milieucategorie 3.2, toelaat. Een toetsing op grond van de milieuaspecten heeft plaatsgevonden.

Het toelaten van de maatbestemming is vanuit milieuhygiënisch perspectief mogelijk, omdat het aanwezige bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. De gemeente kiest voor een maatbestemming, zodat het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet wordt aangetast, wanneer een ander bedrijf zich vestigt op deze locatie. De gemeente wil dus medewerking verlenen aan het toelaten van een maatbestemming.

Aan het zondermeer toestaan van milieucategorie 3.2 wordt geen medewerking verleend, omdat dit niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Het toestaan van milieucategorie 3.2 en dus ruimere mogelijkheden bieden aan bedrijvigheid past ten slotte niet in het toekomstbeeld dat de gemeente heeft met de omgeving, waarin het accent op de woonfunctie ligt. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om maximaal milieucategorie 2 en activiteiten uit milieucategorie 3.2, uitsluitend voor zover het de reparatie en het verhandelen voor vrachtauto's betreft, mogelijk te maken in het plangebied.

5.3 Juridische aspecten

5.3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft de vorm van een eindplan. Als de bouwaanvraag past binnen de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en (indien van toepassing) de specifieke inrichtings- en gebruiksregels, kan op basis van dit plan een omgevingsvergunning worden verkregen.

5.3.2 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan de gronden en wateren een bepaalde bestemming toegekend. Binnen het bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

5.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna volgt een korte toelichting op de in het plan opgenomen regels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 “Inleidende regels” bestaat uit twee artikelen. In het artikel “*Begrippen*” wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot. In het artikel “*Wijze van meten*” wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de bedrijfsbestemming, die in het plangebied voorkomt, is opgenomen. Daarbij zijn tevens, waar nodig, flexibiliteitsbepalingen opgenomen die meer bouw mogelijkheden dan wel een ruimer gebruik van de functie toestaan na een nadere afweging die door burgemeester en wethouders moet worden gemaakt.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemmingen (het hoofdgebruik) worden in dit lid ook de functieaanduidingen genoemd waarmee een afwijkend gebruik van de hoofdbestemming wordt geregeld.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels beschreven die gelden voor het bouwen van bij recht toegelaten bouwwerken.

Afwijken van de bouwregels

In dit lid zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken die slechts na een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning mogen worden gebouwd. Daarbij zijn tevens de randvoorwaarden vastgelegd die gelden als toetsingskader.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik wel en niet strijdig is met de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het gebruik van de gronden, anders dan beschreven in de bestemmingomschrijving en de specifieke gebruiksregels, mits het gebruik past binnen de ruime interpretatie van de bestemmingsomschrijving en voldaan wordt aan objectief begrensde toetsingscriteria. Hiermee wordt dus een enigszins ruimer gebruik mogelijk gemaakt dan volgens een strikte toepassing van de bestemmingsomschrijving mogelijk is.

Wijzigingsbevoegdheid

In een (bestemmingsspecifieke) wijzigingsbevoegdheid worden burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld het plan te wijzigen voor zover die wijziging betrekking heeft op de inhoud van de specifieke bestemmingsregeling. In de wijzigingsbevoegdheid is exact bepaald wat kan/mag worden gewijzigd, wanneer en onder welke voorwaarden toepassing mag worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Bestemming “Bedrijf”

Deze bestemming beslaat het gehele plangebied. De vigerende rechten uit het geldende bestemmingsplan ‘Langeweg I (eerste partiële herziening)’ zijn integraal overgenomen. Binnen de bestemming “Bedrijf” zijn bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 tot en met 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 3 die naar aard, omvang en hinderuitstraling gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten in categorie 2, zijn ook toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan liet bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 tot en met 3 uit de staat van inrichtingen toe. Het plan kende nog geen onderscheid in milieucategorie 3.1 en 3.2. In het onderhavige bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat milieucategorie 3 uit het oude plan overeenkomt met milieucategorie 2 uit de bij het onderhavige plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Omdat daardoor geen verkoop en reparatie in vrachtauto's mogelijk is, is deze activiteit toegelaten door middel van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - verkoop- en reparatie-bedrijf” voor het plangebied met maatbestemming.

Op het plangebied is tevens een aanduiding “specifieke vorm van detailhandel - 1” opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in abc-goederen (auto's, boten, caravans). Daarnaast wordt een maatbestemming “specifieke vorm van bedrijf – verkoop- en reparatiebedrijf vrachtauto's” opgenomen, die voorziet in de verkoop en reparatie van vrachtwagens.

Op de verbeelding is in de bedrijfsbestemming een bouwvlak opgenomen. Binnen de bedrijfsbestemming is voor de bebouwing een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De maximale goothoogte bedraagt 5 of 6 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

In het artikel “*Anti-dubbeltelregel*” is bepaald dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

In het artikel “*Algemene bouwregels*” kunnen aanvullende bouwregels worden opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de eventuele aanwezigheid van molens (molenbiotoop). In dit geval is er, mede ook vanwege het conserverende karakter van het plan, voor gekozen op te nemen in welke gevallen de Bouwverordening van toepassing is en welke criteria gelden indien burgemeester en wethouders nadere eisen willen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, waaronder voor externe veiligheid en cultuurhistorie. Deze zijn ondergebracht in het artikel “*Algemene aanduidingsregels*”.

Het artikel “*Algemene afwijkingsregels*” is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen zijn opgenomen die in alle gevallen gelden. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied. Aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen.

In het artikel “*Algemene wijzigingsregels*” is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. In het algemeen gesteld bieden de algemene wijzigingsregels in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. In dit geval hebben de algemene wijzigingsregels betrekking op de mogelijkheid aanduidingen te schrappen die over meerdere bestemmingen liggen.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

In de “*Algemene procedureregels*” worden de procedures geregeld die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkingsregels en nadere eisen. De procedure voor wijziging van een bestemming is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en behoeft om die reden niet te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4, tot slot, zijn de laatste twee artikelen van het bestemmingsplan opgenomen. 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. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

GrexBet

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerking-treding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ont-wikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen 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.

Exploitatieplan of -opzet

Het bestemmingsplan kent een conserverend karakter. Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die als bouwplan kunnen worden beschouwd en waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld indien voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Handhaving

Algemeen

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verant-woordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden om-schreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelge-ving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen om-gevingsrecht. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in af-wijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoor-beeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontro-les. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Ontwerpfase

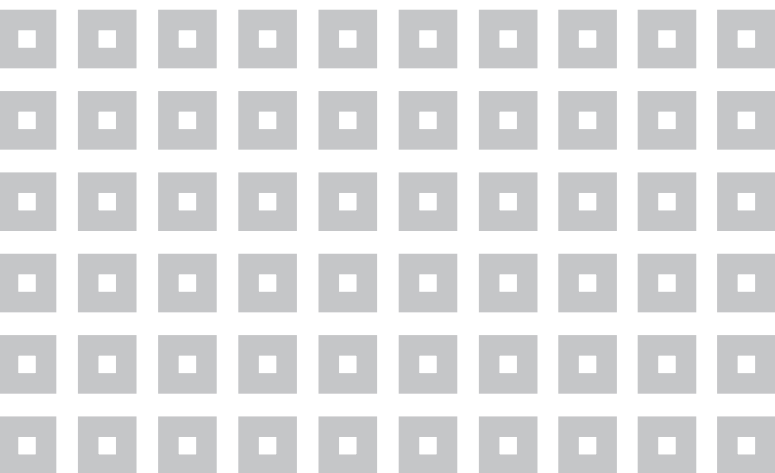
Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken (tot en met 10 maart 2013) ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid geweest om schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

6.3.2 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 9 april 2013 door de gemeenteraad van Oud-Beijerland vastgesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

