



Raadsvoorstel

Aan de raad

Agendapunt: 16
Oud-Beijerland, 16 juni 2014

Ons kenmerk: Z-14.14748
Algemeen besluit nr. 4200

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen'

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit vaststelling "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" en in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen, incl. Staat van wijzigingen
2. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2013024-VG99, waarbij de GBKN-kaart met het nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2013024-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Overwegingen:

Toelichting:

a. voorgeschiedenis

Op 19 april 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan "Wonen" vastgesteld. Eén bestemmingsplan voor alle (woon)wijken binnen de gemeente. Eén bestemmingsplan waar voor die tijd 41 (verouderde) bestemmingsplannen van kracht waren. Een operatie waarbij - ondanks de zorgvuldige voorbereiding (inspraak/vooroverleg) - inmiddels is gebleken dat dit nieuwe bestemmingsplan op onderdelen niet overeenstemt met de (juridisch-planologische) werkelijkheid, ofwel een aantal fouten bevat. Aanleiding om het bestemmingsplan op deze onderdelen te herzien (zgn. correctieve herziening). Bedoeling bij deze herziening is expliciet niet om nieuwe ontwikkelingen te faciliteren. In aanvulling hierop is er wel voor gekozen om ook de witte vlek aan de Beneden Oostdijk 62-64 (Tuincentrum Batenburg) in het plan mee te nemen. Een overzicht van de uiteindelijke aanpassingen die zijn doorgevoerd, is als onderdeel van de Toelichting (bijlage 3) opgenomen.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

De tekortkomingen in het bestemmingsplan "Wonen" leiden in de praktijk tot onbedoelde ongelijkheid in bebouwings-of gebruiksmogelijkheden van gelijke percelen, en aldus tot situaties dat aanvragen om omgevingsvergunningen in voorkomende gevallen niet zonder aanvullende planologische procedure(s) kunnen worden verleend. Daarnaast is op onderdelen sprake van ruimtelijk ongewenste verruimde gebruiks-of bebouwingsmogelijkheden van percelen of sprake van een regeling, die bij de toetsing

van aanvragen (omgevingsvergunning) aanleiding geeft voor misverstanden.

Verder is het perceel van tuincentrum "Tuinwereld", gelegen aan de Beneden Oostdijk 62-64, aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit perceel is destijds buiten het bestemmingsplan "Wonen" gelaten en aldus is tot op heden sprake van een zogenoemde witte vlek, zijnde een locatie waar een bestemmingsplan van kracht is dat ouder is dan 10 jaar. De omschrijving van een tuincentrum in dat verouderde plan sluit niet meer aan bij de bedrijfsvoering van een tuincentrum in de huidige tijd en aldus ook niet meer bij de activiteiten van tuincentrum "Tuinwereld". Voorgesteld wordt dan ook om het perceel van het tuincentrum mee te nemen in de voorliggende correctieve herziening en te voorzien van een passende bestemming, waarbij het assortiment aansluit bij de huidige praktijk. Voor wat betreft de door eigenaar van de betreffend gronden gewenste nieuwe ontwikkelingen zal een aparte ruimtelijke procedure worden doorlopen (zie ook Nota van beantwoording zienswijze 2).

c. relatie met eerdere besluitvorming

- Voorbereidingsbesluiten Marktpluin 8 (6 maart 2012 en 12 februari 2013)
Uw raad heeft in het recente verleden tweemaal besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen met betrekking tot het perceel Marktpluin 8 (locatie Moods). In het bestemmingsplan "Wonen" is ter plaatse van deze horecagelegenheid een regeling opgenomen, waarin is bepaald dat op dit perceel uitsluitend en in hoofdzaak een dancing is toegestaan. Deze bestemming sluit niet aan bij het huidige gebruik van het pand, maar brengt wel het risico met zich mee van een toekomstige vestiging van een grote dancing op deze locatie. Om dit risico te vermijden is in de correctieve herziening de bestemming c.q. aanduiding ter plaatse van het pand Marktpluin 8 vervangen, op zodanige wijze dat op deze locatie een dancing als nevenactiviteit mogelijk blijft, maar geen mogelijkheid/beperking meer bestaat om ter plaatse uitsluitend een dancing te mogen uitoefenen als hoofdactiviteit.

- Krediet ten behoeve van aankoop Marktpluin 4-6 (september 2008)
Marktpluin 4-6 is aangekocht door de gemeente met de boodschap dat de woonfunctie van het pand zal worden gehaald, teneinde nieuwe overlastklachten in relatie tot horecagelegenheid Marktpluin 8 te voorkomen. Het pand staat inmiddels 3 jaar te koop. Het pand wordt momenteel op de begane grond gebruikt als detailhandel. Indien wonen wel mogelijk blijft en de woonverplichting vervalt, wordt ten dele voldaan aan de doelstelling en kan het pand toch zo breed mogelijk gebruikt worden. En is het pand beter verkoopbaar. Verder is het risico van gegronde klachten/ handhavingsverzoeken van toekomstige bewoners van de eventuele woningverdieping met het oog op de nieuwe bestemmingsregeling inzake Marktpluin 8 beperkt. Er is voor dit perceel daarom een maatwerkregeling opgenomen, waarin is geregeld op de begane grond niet gewoond mag worden en op de verdiepingen er in totaal maximaal één woning mag zijn; Ook is in de regeling opgenomen dat de verplichting om een woning te realiseren op de verdieping mag vervallen op basis van een besluit van het college.

d. relatie met andere beleidsvelden

Over het project is gelet op de specifieke aard van deze herziening alleen vooroverleg gevoerd met de berokken overlegpartners (Provincie Zuid-Holland en Waterschap Hollandse Delta) en dit overleg is inmiddels naar tevredenheid afgerond.

e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.

Op grond van artikel 3.8 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Probleemstelling:

De geconstateerde onbedoelde tekortkomingen in het bestemmingsplan "Wonen", en de invulling van de eerdergenoemde witte vlek (tuincentrum Tuinwereld), kunnen alleen via

een herziening van het bestemmingsplan worden gecorrigeerd.

Wat willen we bereiken:

Een bestemmingsplan (regeling) voor de bebouwde kom van Oud-Beijerland die aansluit bij de feitelijke en in voorkomende gevallen de gewenste juridisch-planologische situatie. En aldus een actueel ruimtelijk toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en het toepassen van eventuele handhavingsacties.

Hoe gaan we dit bereiken:

a. voorstel

Door middel van vaststelling van de voorliggende zogenoemde "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" wordt de doelstelling als omschreven onder 3 bereikt. Als onderdeel van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is een lijst opgenomen met een korte omschrijving van alle aanpassingen.

NB In de Staat van wijzigingen, als onderdeel van de Nota van beantwoording zienswijzen, is aangegeven welke nieuwe wijzigingen zijn doorgevoerd ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. Dit zijn wijzigingen die het gevolg zijn van de ingekomen zienswijzen, maar ook zogenoemde ambtshalve wijzigingen.

Gelet op en het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de aard van de aanpassingen (correcties en geen ontwikkelingen), is in het voorliggende geval geen sprake van een verplichting en/of noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

b. proces/planning

Gelet op de planning en de aard van de te herstellen gebreken is ervoor gekozen om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het opstellen en ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan is overigens geen wettelijke verplichting en staat in voorliggend geval van een correctieve herziening zonder ruimtelijke ontwikkelingen een zorgvuldige besluitvorming niet in de weg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft wel met ingang van 15 februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen (fysiek en digitaal). Gedurende deze termijn van terinzagelegging is een inloophmoment georganiseerd op dinsdag 4 maart jl. (16.00-18.00 uur). Van deze gelegenheid om nader informatie te verkrijgen is door een tweetal geïnteresseerden gebruik gemaakt. Zoals bekend zijn naar aanleiding van de terinzagelegging 3 zienswijzen ontvangen. Een samenvatting plus de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen die als aparte bijlage bij dit voorstel is opgenomen. Als onderdeel van deze Nota is een Staat van wijzigingen opgesteld waarin een overzicht van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (inclusief de ambtshalve wijzigingen) zijn opgenomen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, zal het plan dienen te worden bekendgemaakt en vangt na deze bekendmaking de beroepstermijn van 6 weken aan. Afhankelijk van de indiening van een verzoek om voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van deze beroepstermijn al dan niet in werking.

Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

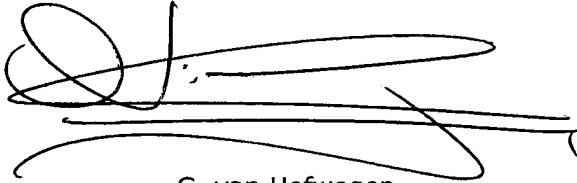
Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Wonen (2011) is een uitgebreide planschaderisico-analyse uitgevoerd en door uw raad (vertrouwelijk) vastgesteld. Ook de onderhavige (beperkte) lijst van aanpassingen is om die reden globaal beoordeeld op aanwezigheid van (in)directe planschade. Wij hebben vastgesteld dat met verwijzing naar deze eerdere analyse sprake is van een beperkt aanvullend risico.

Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:

- Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen";
- Nota van beantwoording zienswijzen, incl. Staat van wijzigingen;
- Zienswijzen
- Lijst van aanpassingen "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"
(= bijlage 3 bij Toelichting bestemmingsplan)

Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris



G. van Hofwegen

De burgemeester,



K. Tigelaar

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2014,

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro),

Overwegend

- dat in het vigerende bestemmingsplan "Wonen" een aantal onbedoelde tekortkomingen zijn geconstateerd;
- dat ten behoeve van de correctie van de betreffende tekortkomingen een ontwerpbestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" (hierna ontwerpbestemmingsplan) is opgesteld;
- dat op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken met ingang van 15 februari 2014 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een drietal zienswijzen is kenbaar gemaakt;
- dat de betreffende zienswijzen alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen;
- dat de betreffende zienswijzen op onderdelen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan;
- dat naast deze wijzigingen ook sprake is van een aantal ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;
- dat alle voornoemde wijzigingen zijn vastgelegd in een Staat van wijzigingen, die als bijlage bij de Nota van beantwoording zienswijzen is opgenomen;
- dat gelet op de aard van de aanpassingen in het voorliggende bestemmingsplan (correcties), geen sprake is van een verplichting om een exploitatieplan vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wro.

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbesluit vaststelling "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" en in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen, incl. Staat van wijzigingen
2. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2013024-VG99, waarbij de GBKN-kaart met het nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2013024-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2014,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

K. Tigelaar

