



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer	:	Z -14-24011 / 5559
Agendanummer	:	11
Portefeuillehouder	:	Wethouder Markwat
Raadsvergadering	:	1 oktober 2015
Behandelaar	:	J. den Braber
Bijlage(n)	:	diverse
Onderwerp	:	Wijzigen bestemmingsplan Oostplaat
Datum	:	15 september 2015

Geachte raad,

Beslispunten

Het bestemmingsplan Oostplaat gewijzigd vaststellen, zoals vervat in GML-bestand NL.IMRO.1924.MDHoostplaat2013-BP40.

Inleiding

Op 9 januari 2014 stelde u het bestemmingsplan Oostplaat vast, het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein bij Middelharnis. Tegen dit besluit stelde de stichting Zuidwester beroep in. Op 11 maart 2015 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak waarin aan u werd opgedragen het bestemmingsplan aan te passen voor het gedeelte "Oostplaat III". Dit om een mogelijk probleem met de gecumuleerde geluidsbelasting van de te bouwen woningen en zorgwoningen op het naastgelegen terrein van Hernesseroord te voorkomen. Uit nader onderzoek was namelijk gebleken dat de gecumuleerde geluidsbelasting voor een deel van de woningen, in een worst case-scenario, hoger kon uitkomen dan de cijfers waarvan de gemeente i.o.m. DCMR eerder was uitgegaan. Deze gecumuleerde geluidsbelasting wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de toevoeging van Oostplaat III aan het bestaande bedrijventerrein; zonder Oostplaat III zou er niet van een probleem kunnen worden gesproken.

Doelstelling

In overleg met de stichting Zuidwester is een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid. Als u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, zal Zuidwester zich niet langer tegen het bestemmingsplan verzetten.

Om het – op zichzelf vrij theoretische – probleem van de gecumuleerde belasting op te lossen, zijn drie oplossingen mogelijk. De eerste is dat er tussen het terrein Oostplaat III en de Heuvelweg een geluidswal met een hoogte van 7 meter wordt opgericht. Dit is een oplossing die geld en ruimte kost, en bovendien niet erg fraai is in de groene omgeving.

Als tweede oplossing kan gekozen worden voor het opleggen van beperkende voorschriften aan de bestaande bedrijven op Oostplaat die nog onbenutte geluidsruimte in hun vergunning of op grond van het Activiteitenbesluit hebben. Zo zou dan als het ware ruimte gecreëerd worden voor Oostplaat III. Dit was voor ons college geen begaanbare weg, omdat zo de ontwikkelmogelijkheden van bestaande ondernemingen kunnen worden beperkt.

De derde oplossing is de op te richten bedrijfspanden zo te situeren, dat zij een voldoende afscherming vormen voor de gecumuleerde geluidsbelasting. Wij hebben in overleg met Zuidwester voor deze variant gekozen. Dit betekent dat het bestemmingsplan in ons voorstel als volgt wordt gewijzigd.

- De bouwregels geven aan dat langs de rand van Oostplaat III gebouwen moeten worden gebouwd met een hoogte van tenminste 7, een breedte van tenminste 20 en een diepte van

tenminste 10 meter, met gevels die richting de Heuvelweg geen te openen onderdelen hebben. Uiteraard mogen ook meerdere smallere gebouwen worden aaneengebouwd, mits hetzelfde effect optreedt.

- Er is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd, zodat wij bij omgevingsvergunning maatwerk kunnen leveren. Er zijn namelijk ook andere oplossingen op percelen mogelijk: als bijvoorbeeld één groter gebouw wordt opgericht, kunnen daarnaast gebouwen worden opgericht die aan minder strenge eisen hoeven te voldoen. De afwijkingsbevoegdheid stelt uiteraard als voorwaarde aan het maatwerk dat onderzocht wordt of de gecumuleerde geluidsbelasting op de woningen niet te hoog wordt.
- Een voorwaardelijke verplichting bepaalt dat de percelen die het betreft pas mogen worden gebruikt als er een volgens de regels opgericht bouwwerk op staat.
- Op de strook tussen de bebouwing en de Heuvelweg mogen geen activiteiten worden ontplooid die geluid produceren, behalve onderhoud aan percelen of gebouwen.

Argumenten

1.1 Uw raad heeft de opdracht gekregen het bestemmingsplan aan te passen

Op grond van de uitspraak van 11 maart 2015 hebt u de opdracht het bestemmingsplan aan te passen "voor de gronden waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien". Het voorstel voldoet aan deze opdracht.

1.2 Met deze aanpassing is het geschil opgelost

Het college en Zuidwester zijn met elkaar eens dat door de onderhavige wijzigingen het probleem van de gecumuleerde geluidsbelasting opgelost is. Zuidwester zal zich dan ook niet langer verzetten tegen het bestemmingsplan Oostplaat.

Eilandvisie

Dit voorstel is getoetst aan de volgende strategische kernthema's van de Eilandvisie:

- ☐ Identiteit;
- ☐ Maatschappelijke balans;
- ☐ Kwaliteit;
- ☐ Duurzaamheid;
- ☐ Innovatie;
- ☐ Verbindingen.

Er is geen directe relatie tussen de kernthema's van de visie en het voorliggende voorstel; het is een handeling ter uitvoering van de uitspraak van de Raad van State.

Kanttekeningen

1.1 De aanpassing kan een negatieve invloed op de uitgeefbaarheid van Oostplaat III hebben

De ondernemers die zich aan de Heuvelweg-kant van Oostplaat III vestigen, krijgen met extra regels te maken. Dit zal mogelijk voor potentiële kopers een nadeel zijn, en daarmee de uitgifte van de gronden kunnen vertragen, met dan uiteraard een negatieve consequentie voor het resultaat van de exploitatie. Hiermee is in het Meerjarenprogramma Grondbedrijf 2015 in de risicoparagraaf reeds rekening gehouden. Zie de volgende alinea. Daarmee is dit risico afgedekt.

Financiële consequenties

Het worst-case scenario (kosten van plaatsen van een geluidscherm) is als risico voor de grondexploitatie Oostplaat III in het vastgestelde MPG2015 als projectrisico meegenomen. Tegenover dit projectrisico staat de Risicoreserve grondbedrijf. Op het moment dat daadwerkelijk een negatief effect ontstaat zal dit verwerkt worden in de grondexploitatie. Het positief eindresultaat zal in dat geval naar beneden worden bijgesteld.

Kader

Het kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning

n.v.t.

Bijlagen:

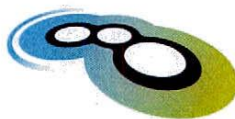
Intern 46351 - gewijzigd bestemmingsplan Oostplaat:

- Plantoelichting (incl. bijlagen)
- Planregels
- Verbeelding

Inkomende post 73844 - Tussenuitspraak Raad van State 11 maart 2015

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, wnd. burgemeester
drs. B. Marinussen drs. J.P.J. Lokker



Raadsvergadering : 1 oktober 2015
Registratienummer: Z -14-24011 / 5559
Besluitnummer : 11

Onderwerp : Wijzigen bestemmingsplan Oostplaat

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2015;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 11 maart 2015, nr. 201402265/1/R4;

b e s l u i t:

het bestemmingsplan Oostplaat gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in GML-bestand NL.IMRO.1924.MDHoostplaat2013-BP40.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 1 oktober 2015.

griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

voorzitter,

mr. A. Grootenboer - Dubbelman



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer	:	Z-13-00655 / 1622
Agendanummer	:	
Portefeuillehouder	:	Wethouder Koningswoud
Raadsvergadering	:	9 januari 2014
Behandelaar	:	T.J. van Rossum
Bijlage(n)	:	3
Onderwerp	:	raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Oostplaat
Datum	:	19 september 2013

Geachte raad,

Beslispunten

1. Bestemmingsplan "Oostplaat" met plan-identificatie NL.IMRO.1924.MDH Oostplaat 2013 -BP30 en digitale ondergrond 'o_NL.IMRO.1924.MDH Oostplaat 2013-BP30.dxf' conform artikel 1.2.3 lid 1 Bro in elektronische vorm gewijzigd vaststellen;
2. Zienswijzen overeenkomstig de Nota van zienswijzen wel, niet of gedeeltelijk inpassen en de daarin door ons voorgestelde wijzigingen vaststellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen.

Inleiding

Het gelukte voor 1 juli 2013 niet om het 12 jaar oude bestemmingsplan Oostplaat te digitaliseren en te actualiseren. Ter overbrugging en voorkomen van legesderving werd op 27 juni 2013 de beheersverordening Oostplaat vastgesteld. In deze beheersverordening is alleen de bestaande situatie vastgelegd. Flexibiliteitsbepalingen kunnen niet in een beheersverordening worden opgenomen. Voor ondernemers en eigenaren is het gewenst om snel tot een vaststelling van een nieuw bestemmingsplan te komen. Na vaststelling zijn meer bouwplannen mogelijk dan met de huidige beheersverordening.

Doelstelling

Vaststellen van een nieuw, op hedendaagse beleidsinzichten gebaseerd, bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oostplaat.

Argumenten

Bestaande plannen

De planherziening voor het bedrijventerrein Oostplaat vervangt een wijzigingsplan uit 2012 en de op 27 juni 2013 vastgestelde beheersverordening. De recent vastgestelde beheersverordening is vastgesteld een overbruggingsdocument waarin alleen de bestaande situatie is vastgelegd.

Nota van zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Oostplaat heeft van 6 juni 2013 tot en met 17 juli 2013 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is een reactie gegeven op alle ingediende zienswijzen. Om niet in herhalingen te vervallen wordt voor de reacties op de zienswijzen naar deze Nota van zienswijzen verwezen. Van de 10 ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld er 3 volledig in te passen, 1 gedeeltelijk in te passen en 6 niet in te passen. Om tot een goede belangenafweging te komen zijn de niet ingepaste zienswijzen nog even onder aandacht gebracht.

Bedrijfswoningen

Een niet onbelangrijk onderdeel in het plangebied zijn de bedrijfswoningen. In het vorige bestemmingsplan was nog één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan. Provinciaal beleid laat bedrijfswoningen op bedrijfsterreinen niet meer toe. Bovendien is het vanuit de milieuproblematiek, nieuwe communicatie en beveiligingstechnieken niet meer noodzakelijk en gewenst om nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein te bouwen. In de Nota van Uitgangspunten, die de gemeenteraad van Middelharnis op 1 november 2012 vaststelde en de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad Goeree-Overflakkee vastgestelde beheersverordening is al ingestemd met het schrappen van deze mogelijkheid. Er is geen enkele zienswijze tegen het verwijderen van deze bouwmogelijkheid ingediend. Kennelijk is de afgelopen jaren toch meer het besef gegroeid dat bedrijfsactiviteiten en wonen (milieutechnische)spanningen kan opleveren. Alle bestaande bedrijfswoningen zijn overigens ingepast.

Detailhandel

In enkele zienswijzen is door ondernemers uit de Oostplaat gevraagd om ter plaatse van hun bedrijf ook detailhandel of perifere detailhandel in te passen. Enkele ondernemers buiten het plangebied reageren juist tegen een inpassing van detailhandelsvormen op de Oostplaat.

Vanwege een toenemende leegloop van detailhandel in de dorps- en stadscentra werkt de provincie Zuid-Holland niet mee aan detailhandel en perifere detailhandel op bedrijfsterreinen. Op dit moment is het onderwerp bij de provincie zelfs een speerpunt van beleid. In de provinciale verordening Ruimte is nog wel ruimte voor uitzonderingen. In één zienswijze is hier ook naar verwezen. Uit een ambtelijke provinciale toelichting blijkt dat alleen indien in het centrum of andere aangewezen detailhandelslocaties geen mogelijkheden aanwezig zijn, via maatwerk een uitzondering op het bestaande beleid kan worden gemaakt.

Middelharnis beschikt over een perifere detailhandelslocatie aan de Zuidelijke Randweg die nog grotendeels onbebouwd is. In het winkelcentrum D'n Diek moet alles uit de kast worden gehaald om een toenemende leegstand te voorkomen. Bijzondere aanleidingen om de zienswijzen voor detailhandel of perifere detailhandel op de Oostplaat te honoreren zijn niet aanwezig. Zeker niet vanwege het feit dat het vorige bestemmingsplan Oostplaat en de nieuw vastgestelde beheersverordening ook geen detailhandelsvormen toelaat. In het vorige bestemmingsplan zat nog een ontheffingsmogelijkheid om perifere detailhandel toe te staan op de Oostplaat. Deze mogelijkheid vloeide echter nog voort uit de situatie dat geen perifere detailhandelslocatie aanwezig was. Ook bood het centrum op dat moment geen mogelijkheden voor grootschalige detailhandelsvestigingen. Van deze mogelijkheid is overigens nooit gebruik gemaakt. Na de aanleg van de Zuidelijke Randweg in 1999 en de wens om aan de Zuidelijke Randweg perifere detailhandel te vestigen waren er geen aanleidingen meer aanwezig om van de ontheffing op de Oostplaat gebruik te maken. Ook de bestaande kantoormeubelenvestiging van All Office is er niet als perifere detailhandel maar als groothandelsbedrijf in kantoormeubelen gekomen.

Te concluderen is dat de ingekomen zienswijzen voor detailhandel of perifere detailhandel op de Oostplaat niet zijn te honoreren. Overigens is het wegens een toenemend aantal leegstaande panden in het centrum, de nog braakliggende gemeentelijke gronden voor perifere detailhandel die nog in eigendom zijn van de gemeente, de precedentwerking en de al aanwezige weerstand via ingebrachte zienswijzen, onverstandig en ongewenst om tot inpassing van de betreffende zienswijzen over te gaan. Ook moet bij een honorering rekening worden gehouden met het feit dat de provincie een reactieve aanwijzing afgeeft. Het weren van detailhandel op bedrijfsterreinen vormt momenteel namelijk een speerpunt van beleid.

Geluidsbelasting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Middelharnis is op het terrein van de Zuidwester (Hernesseroord) een woonwijk met 340 woningen mogelijk gemaakt die grenst aan het bedrijfsterrein Oostplaat. Tegen de oprichting van die woonwijk werd succesvol door Ooms Construction beroep aangetekend en aan een deel van de woonwijk door de Raad van State goedkeuring onthouden. Na reparatie van de geconstateerde gebreken in bestemmingsplan Middelharnis werd door Ooms Construction geen beroep meer ingesteld. Het bestemmingsplan is daardoor juli 2013 onherroepelijk geworden voor wat betreft de realisering van een nieuwe

woonwijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Middelharnis is geaccepteerd dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan Oostplaat nog wel aan enige milieumaatregelen in het bestemmingsplan moet worden voldaan. Op dit punt hebben zowel Ooms Construction als de Zuidwester een zienswijze ingediend. Ooms Construction laat nu door middel van een zienswijze weten het niet eens te zijn met de in het bestemmingsplan opgelegde geluidsbelastingzone. Met het vervallen van de wettelijke geluidszonering om het bedrijventerrein en de invoering van het Activiteitenbesluit in 2008 is er een geluidsruimte ontstaan die over het terrein van de nieuwe woonwijk valt. Deze geluidsruimte wordt op dit moment totaal niet benut. Alleen wanneer de nachtelijke activiteiten bij Ooms Construction fors uitbreiden zal er op basis van maatvoorschriften een geluidsbeperking opgelegd moeten worden. De Zuidwester deelt in de zienswijze mede dat in het bestemmingsplan Oostplaat onvoldoende rekening is gehouden met een gecumuleerde geluidsbelasting. Dit betekent volgens de Zuidwester dat het woon- en leefklimaat van de toekomstige woonwijk in de nachtelijke uren nog steeds belastend kan zijn. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze zijn aanvullende berekeningen gemaakt door de DCMR en is het bestemmingsplan Oostplaat op een aantal milieuonderdelen aangepast. Met deze aanpassingen wordt aan de zienswijze van de Zuidwester tegemoet gekomen. De opvatting dat het bestemmingsplan pas mag worden vastgesteld als de maatvoorschriften aan de bedrijven zijn opgelegd wordt niet gedeeld. Pas als door het bedrijf activiteiten worden aangevraagd die de geluidsbelasting van het bestemmingsplan overschrijden is het volgens de DCMR mogelijk maatvoorschriften op te leggen.

Naar aanleiding van de aangevoerde zienswijzen wordt geadviseerd deze, voor wat betreft de detailhandelsvraag, af te wijzen en de overige grotendeels in te passen.

Anterieure overeenkomsten

In het bestemmingsplan Oostplaat zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Anterieure overeenkomsten behoeven in dit bestemmingsplan niet te worden afgesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

Het ontwerp bestemmingsplan verkeert in een fase dat een standpunt ingenomen moet worden over de ingediende zienswijzen. Het tegemoetkomen aan zienswijzen betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Tegen deze wijzigingen kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hetzelfde geldt in gevallen waarin niet tegemoetgekomen wordt aan zienswijzen.

Wanneer besluitvorming niet op een gedegen basis na een zorgvuldige voorbereiding tot stand komt, bestaat het risico dat de Raad van State een bestemmingsplan gedeeltelijk vernietigt. Hetzelfde geldt indien ingrijpend wordt afgeweken van het ontwerp bestemmingsplan. In alle gevallen moeten dus een zorgvuldige voorbereidingen plaatsvinden. Dit kan aanleiding zijn om grootschalige in een aparte procedure te behandelen.

Financiële consequenties

De kosten van de planherziening Oostplaat blijven binnen het geraamde bedrag. Nieuwe ontwikkelingen vinden in het plangebied niet plaats. In verband hiermee is een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro niet noodzakelijk.

Kader

Beleidskader

Op 1 november 2012 is door de raad van Middelharnis een Nota van Uitgangspunten vastgesteld als voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oostplaat. In deze Nota van Uitgangspunten is op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze met de bestemmingen in het totale gebied zal worden omgegaan. Verder is het rijks-provinciaal en gemeentelijk beleid leidend geweest voor de herziening van het nieuwe bestemmingsplan.

Juridisch kader

Conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening besluit u over de vaststelling van het bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u binnen 12 weken na de termijn

van ter inzagelegging over de vaststelling moet hebben besloten. Indien uw raad besluit het bestemmingsplan ongewijzigd, conform het ontwerp, vast te stellen moet bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen 2 weken plaatsvinden. Bij gewijzigde vaststelling geldt een termijn van minimaal 6 weken. Na publicatie gaat de beroepstermijn van 6 weken lopen. Het vaststellingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt tenzij er tegen het bestemmingsplan of onderdeel daarvan een provinciale reactieve aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Planning

Communicatie

Communicatie en informatie gebeurd bij bestemmingsplannen op een gebruikelijke grotendeels voorgeschreven wijze.

Participatie

Het voorontwerp bestemmingsplan is, behalve de verplichte overlegpartners zoals de provincie en Waterschap Hollandse Delta, voor een reactie toegezonden aan de DCMR, Kamer van Koophandel, VRR en ondernemersvereniging Oostplaat(OVO). Alleen van het Waterschap Hollandse Delta, VRR en DCMR is een reactie ontvangen.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State.

Bijlagen:

Nota van zienswijzen

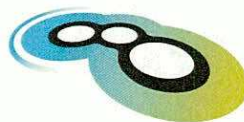
Ontwerp bestemmingsplan Oostplaat

Kaart ontwerp bestemmingsplan Oostplaat

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris,
drs. B. Marinussen

burgemeester,
mr. A. Grootenboer-Dubbelman



gemeente
Goeree-Overflakkee

Raadsvergadering : 9 januari 2014
Registratienummer : Z -13-00655 / 1622
Besluitnummer : 10

Onderwerp : Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Oostplaat.

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2013;
gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. bestemmingsplan "Oostplaat" met plan-identificatie NL.IMRO.1924.MDH Oostplaat 2013 - BP30 en digitale ondergrond 'o_NL.IMRO.1924.MDH Oostplaat 2013-BP30.dxf' conform artikel 1.2.3 lid 1 Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijzen overeenkomstig de Nota van zienswijzen wel, niet of gedeeltelijk in te passen en de daarin voorgestelde wijzigingen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 9 januari 2014.

de griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

de voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman