



## Raadsvoorstel

Aan de raad

Agendapunt: 13  
Oud-Beijerland, 14 mei 2013

Ons kenmerk: Z-12.09195  
Algemeen besluit nr. 2575

<p>vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland'</p>
---

### Voorgesteld wordt te besluiten:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied' waarin voor de uitbreidingsplannen van De Elzentuin op grond van op grond van artikel 21 lid 4 onder b van de provinciale Verordening Ruimte (2012) wordt voorgesteld deze op te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0584.BPBUITEN2012001-VG99 en analoog zoals verbeeld op papier, waarbij ten opzichte van het ontwerp de wijzigingen uit de Nota Zienswijzen worden doorgevoerd;
3. aan te geven dat voor de digitale verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (o\_NL.IMRO.0584.BPBUITEN2012001-VG99.dxf);
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland'
5. de reclamanten schriftelijk in kennis te stellen van uw reactie.

### Overwegingen:

#### **1 Toelichting:**

##### a. voorgeschiedenis

Wij hebben op 13 oktober 2009 het Projectplan Actualisatie bestemmingsplannen vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de verouderde status van de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Oud-Beijerland in combinatie met de verplichting die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening tot het actualiseren en digitaliseren van bestemmingsplannen binnen de gemeente voor 1 juli 2013.

##### b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' wordt voorzien in een actueel, planologisch en juridisch kader voor het plangebied.

##### c. relatie met eerdere besluitvorming

Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door uw raad op 2 oktober 2012.

d. relatie met andere beleidsvelden

Volkshuisvesting, economische zaken, recreatie en toerisme, natuur en landschap.

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

Op grond van artikel 3.8 Wro is de raad het bevoegde bestuursorgaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

## 2 Probleemstelling:

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, moeten bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan 5 jaar, voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. De sanctie op het niet voldoen hieraan is het niet mogen heffen van leges voor omgevingsvergunningen voor bouwen in dit gebied. Daarnaast bestaat buiten de wettelijke verplichting tot het actualiseren van de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied, eenvoudigweg ook de noodzaak van actualisatie, aangezien de meeste van deze 42 bestemmingsplannen ouder zijn dan 20 jaar.

## 3 Wat willen we bereiken:

Het uiteindelijke doel is onherroepelijke bestemmingsplannen te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente Oud-Beijerland waarbij er gestreefd wordt ook het aantal bestemmingsplannen te verminderen naar drie (Wonen, Werken en Buitengebied).

Omdat het bestemmingsplan Buitengebied zoveel mogelijk een oplossing wil bieden voor actuele ruimtelijke 'problemen' die er in het buitengebied van Oud-Beijerland spelen en waarvoor de geldende bestemmingsplannen geen soelaas bieden is er in de Nota van Uitgangspunten gekozen voor een oplossingsgerichte benadering. De doelstelling in de nota luidt: "Het scheppen van een sterke ruimtelijke structuur waarmee wordt ingezet op kwaliteitsverbetering en waarbij met behoud van de agrarische structuur wordt gezocht naar het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen."

## 4 Hoe gaan we dit bereiken:

### a. voorstel

Het bestemmingsplan 'Wonen' is in 2011 door uw raad vastgesteld en het bestemmingsplan 'Werken' vorig jaar. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is nu gereed voor besluitvorming. Door vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke actualisatieplicht. Deze wettelijke actualisatie houdt tevens in dat elke 10 jaar een actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter hand moet worden genomen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgesteld volgens de door uw raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

In een aantal situaties is hiervan afgeweken. Wij lichten deze afwijkingen hieronder toe:

1. De gronden nabij Zinkweg 182 (camping De Kreek) zijn buiten het plangebied gelaten. Nader onderzoek nodig om uit te sluiten of sprake is van een externe veiligheidsknelpunt (aanwezigheid buisleidingen). Vanwege planning (1 juli 2013) onwaarschijnlijk dat dit opgelost kan worden in het (ontwerp)bestemmingsplan.
2. De uitbreidingsplannen van de Gasterij De Elzentuin zijn opgenomen een en ander zoals verwoord en verbeeld in de "Toekomstvisie Gasterij De Elzentuin". Uw raad heeft eerder ingestemd om voor dit plan een ontheffing van de provinciale verordening Ruimte aan te vragen bij de provincie. In de Actualisering 2012 van de provinciale verordening is deze ontheffingsbevoegdheid komen te vervallen en is besluitvorming over dit soort ontwikkelingen aan de gemeenteraad toegekend (artikel 21 lid 4 onder b van de provinciale Verordening Ruimte (2012)). In dit bestemmingsplan kan deze ontwikkeling nu rechtstreeks meegenomen worden;
3. Voor camping De Kriekenboogaard wordt ondersteunende horeca toegestaan in de vorm van horecagebruik in de lichte categorie 1a;

4. In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd om het regionaal voorbereide concept Beleidskader Huisvesting Tijdelijke Werknemers op te nemen in het bestemmingsplan als nieuw beleid. Op 29 januari 2013 is door uw raad ingestemd om dit regionale beleidskader in te stemmen met daarin een aantal lokale verbijzonderingen vrij te geven voor inspraak. In het bestemmingsplan is vooruitlopend op de formele vaststelling van het beleidskader deze regeling inclusief de lokale verbijzonderingen opgenomen;
5. Omdat op het perceel Zinkweg 189 de uitbreiding van de kassen voor een tuincentrum ruimtelijk gezien niet gewenst zijn, hebben wij voor in overleg met de inspreker gezocht naar een goede regeling voor dit perceel waarbij de vigerende rechten uit het geldende bestemmingsplan, de wensen van aanvrager en de beleidswensen van de gemeente alle in ogenschouw zijn genomen.
6. Een trainingsveld voor hondensport langs de Langeweg en gronden achter de Zinkweg die in gebruik zijn als volkstuintjes stellen wij voor in te passen, omdat deze al lang bestaan en veiligheid of milieuregelgeving hier niet in het geding is. Bovendien zijn deze functies passend in het buitengebied. Er worden op deze percelen geen bouwmogelijkheden opgenomen.
7. De percelen Zinkweg 203 en Zinkweg 312/314 hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met bouwvlak. Deze percelen zijn echter in meerdere kadastraal objecten verdeeld waardoor het ruimtelijk beeld versnipperd is geraakt. De huidige situatie op deze percelen waartoe ook meerdere objecten behoren, is ruimtelijk gezien niet ideaal, maar historisch zo gegroeid. Handhaving ligt niet in de rede, omdat gelet op het versnipperde beeld, de grondposities van de diverse eigenaren en de omgeving (er liggen tal van gevoelige functies in de omgeving), het niet reëel is te verwachten dat hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf gerealiseerd kan worden. Wij hebben, alle belangen afwegende, alleen de huidige gebouwen in hun huidige gebruiksvorm, bestemd. Dat betekent dat de huidige situatie kan blijven functioneren, echter daarmee is tegelijk de eindsituatie bereikt.
8. In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen om ten behoeve van het behoud van karakteristieke woningen een wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing op te nemen. Wij constateerden echter dat er naast het cultuurhistorische belang om karakteristieke woningen te behouden meerdere belangen zijn waarvoor woningsplitsing relevant is. Ook vanuit het sociaal-maatschappelijke belang is het wenselijk om woningsplitsing toe te kunnen passen. Woningssplitsing biedt namelijk de mensen uit het buitengebied de kans in de eigen buurtgemeenschap te blijven wonen. Ook biedt woningssplitsing een mogelijkheid voor mantelzorg, kinderen kunnen daardoor voor hun ouders zorgen. Een ander voorbeeld is dat er meergeneratiewoningen ontstaan waarbij grootouders, kinderen en kleinkinderen dicht bij elkaar kunnen wonen. Wij stellen daarom voor woningssplitsing in binsel mogelijk te maken bij alle burgerwoningen.

#### *b. proces/planning*

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is op 11 december 2012 door ons vastgesteld. Zoals gebruikelijk is uw raad van dit besluit in kennis gesteld en is op 12 februari 2013 het voorontwerp in uw raadsvergadering gepresenteerd. Vanaf 22 december heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gedurende 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Op donderdag 15 januari is er een zeer goed bezochte informatiemiddag geweest waar naar schatting 200 inwoners, ondernemers en vertegenwoordigers van organisaties zijn geweest. Conform artikel 1.3.1. Wro zijn alle wettelijke partners uitgenodigd een vooroverlegreactie te geven op het voorontwerp.

Op 19 februari 2013 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' en mededeling hiervan te doen aan uw raad. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens wettelijk voorschrift op 1 maart 2013 bekendgemaakt in de Staatscourant en in het regionale weekblad "Het Kompas" en

gedurende 6 weken met ingang van 2 maart 2013 voor zienswijzen ter inzage gelegd. De ter inzage legging heeft digitaal plaatsgevonden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente. Daarnaast waren het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken fysiek te raadplegen in het gemeentehuis. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het door u vastgestelde ontwerp-bestemmingsplan zijn de wettelijke Bro partners elektronisch (via mailbericht) in kennis gesteld.

Gedurende bovengenoemde periode zijn 21 zienswijzen ontvangen van bewoners en bedrijven. De zienswijzen zijn in een Nota Zienswijzen die u bijgaand (bijlage van het bestemmingsplan 'Buitengebied') aantreft, samengevat weergegeven en van onze reactie voorzien. Voor de zienswijzen en de reactie op de zienswijzen wordt korthedshalve naar de nota verwezen.

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij de belangen bij gebruiks- en bebouwingmogelijkheden opnieuw afgewogen. In sommige gevallen stellen wij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aanpassingen voor in de regels en de verbeelding. In de Nota Zienswijzen worden alle voorgestelde wijzigingen opgesomd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De Nota Zienswijzen bevat ook een aantal ambtshalve wijzigingen.

Op hoofdlijnen betreffen de belangrijkste wijzigingen n.a.v. zienswijzen de volgende punten:

1. De uitbreidingsplannen van de Gasterij De Elzentuin zijn opgenomen een en ander zoals verwoord en verbeeld in de "Toekomstvisie Gasterij De Elzentuin";
2. Voor camping De Kriekenboogaard wordt ondersteunende horeca toegestaan in de vorm van horecagebruik in de lichte categorie 1a;
3. Op het perceel Zinkweg 189 wordt toegevoegd dat normaal onderhoud en beheer alsmede bestaande werken (die mogen worden uitgevoerd) mogelijk blijven;
4. Op gronden nabij Vuurbaken 19 wordt alsnog conform het vigerende plan een agrarische bestemming met bouwvlak toegekend. Omdat het om één bedrijf gaat wordt de omvang van het nieuwe bouwvlak afgestemd op de omvang van de twee geldende bouwvlakken.

De belangrijkste ambtshalve wijzigingen betreffen samengevat de volgende punten:

1. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 en 4 wordt aangepast dat de gronden ook mogen worden gebruikt voor veeteelt. De plek waar sierteelt, fruitteelt, bomenkwekerij en de gebouwen voor melkveerundhouderijen en paardenfokkerijen aanwezig mogen zijn, worden specifiek aangeduid;
2. Er wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen ten aanzien van buitenopslag, conform het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1981.
3. Er wordt een definitie voor 'karakteristiek pand' opgenomen in de begrippen; tevens wordt bij de wijzigingsbevoegdheden waarmee karakteristieke panden kunnen worden gesplitst een voorwaarde opgenomen dat aanvrager een deskundig rapport overlegt waaruit blijkt dat het om een karakteristiek gebouw gaat. Ook wordt de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van karakteristieke burgerwoningen vanuit sociaal-maatschappelijk belang verruimd in die zin dat deze gebruikt kan worden voor alle woningen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, moeten de wettelijke overlegpartners in kennis worden gesteld van de vastgestelde wijzigingen. Binnen 6 weken na de vaststelling moet vervolgens het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt o.a. in de Staatscourant. Vervolgens dient het bestemmingsplan digitaal en fysiek ter inzage te worden gelegd.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na de bekendmaking bij

de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking na het vervallen van de beroepstermijn van 6 weken, tenzij er om een voorlopige voorziening bij de Afdeling is gevraagd.

#### 4 Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

##### *Planschade*

Voor het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre rekening gehouden dient te worden met uitgaven als gevolg van planschade. Omdat de wijzingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de vigerende rechten beter waarborgen, kan aangenomen worden dat het planschaderisico wordt beperkt door deze wijzingen.

##### *Leges*

Zonder de actualisatie van de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied, zullen na 1 juli 2013 voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen leges kunnen worden geheven. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan Buitengebied is er voor het overgrote deel van het grondgebied voldaan aan de wettelijke actualiseringsplicht.

#### 5 Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' (NL.IMRO.0584.BPBUITEN2012001-VG99) inclusief bijlagen waaronder Nota Zienwijzen.

Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris

J. Brouwer

De burgemeester,

K. Tigelaar



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013.

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 maart 2013 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied' waarin voor de uitbreidingsplannen van De Elzentuin op grond van op grond van artikel 21 lid 4 onder b van de provinciale Verordening Ruimte (2012) wordt voorgesteld deze op te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0584.BPBUITEN2012001-VG99 en analoog zoals verbeeld op papier, waarbij ten opzichte van het ontwerp de wijzigingen uit de Nota Zienswijzen worden doorgevoerd;
3. aan te geven dat voor de digitale verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (o\_NL.IMRO.0584.BPBUITEN2012001-VG99.dxf);
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland'
5. de reclamanten schriftelijk in kennis te stellen van uw reactie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2013,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

K. Tigelaar

In afschrift aan: