

Aan de raad

Agendapunt: 09
Oud-Beijerland, 21 november 2017

Ons kenmerk: Z-17.24204
Algemeen besluit nr. 8342

Vaststelling bestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden Oostdijk 62-64'

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het bestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden Oostdijk 62-64' met nummer NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016039-VG99, waarbij kaart met nummer o-NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016039-VG99 als ondergrond is gebruikt, met inachtneming van de Staat van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Overwegingen:

1 Toelichting:

a. voorgeschiedenis

In het recente verleden hebben wij u via tussentijdse raadsmededelingen betrokken bij het proces inzake de herontwikkeling van het perceel Beneden Oostdijk 62-64 (perceel tuincentrum Tuinwereld). De herontwikkeling betreft de sloop van de bestaande opstallen van het tuincentrum en de bouw van 53 woningen, waarvan ca. 30% in het sociale segment.

Besluit d.d. 12 september 2017

In uw vergadering van 12 september hebt u besloten om het bij het project behorende Beeldkwaliteitsplan Tuinwereld vast te stellen, en het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden Oostdijk 62-64' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (voorbereiding van de besluitvorming) ter inzage te leggen.

Geen zienswijzen

De betreffende stukken, te weten het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden Oostdijk 62-64' maar ook het bij dit bestemmingsplan behorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben met ingang van zaterdag 23 september jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Geluidscherm

Wel is gedurende de termijn van terinzagelegging namens initiatiefnemer verder gewerkt aan het ontwerp van de beneden-bovenwoningen. Tijdens deze ontwerpopgave is

gebleken dat het in geval van het toepassen van een zogenoemde 'dove gevel', te weten een gevel waarin ter plaatse van de geluidsgevoelige ruimten (slaap-woon en eetkamer) geen te openen delen aanwezig zijn, teveel concessies zouden moeten worden gedaan aan het beoogde ontwerp van deze woningen. Mede op basis van deze constatering en het feit dat het naastgelegen caravanbedrijf een nieuwe loods is gebouwd, is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Met verwijzing naar de betreffende actualisatie die als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, blijkt dat als gevolg van de realisatie van de nieuwbouwoods op het achterterrein van het caravanbedrijf volstaan kan worden met een aanzienlijk korter geluidsscherp als geluidreducerende (overdrachts)maatregel. In de oorspronkelijke situatie (zonder nieuwbouwoods) was sprake van een geluidsscherp met een lengte van 65 meter en een bouwhoogte van 4 meter in de vrije ruimte. Er was toen echter nog geen sprake van een nieuwbouwoods. In de nieuwe situatie is sprake van een benodigd geluidsscherp met een lengte van 33 meter en een bouwhoogte van 4,75 meter.

Met verwijzing naar het vorenstaande heeft initiatiefnemer verzocht om alsnog over te mogen gaan tot plaatsing van een geluidsscherp (lengte 33 m en hoogte 4,75) als geluidreducerende maatregel, in plaats van toepassing van de dove gevel. Gelet op de afmeting en het feit dat het scherm niet meer in de vrije ruimte komt te staan, maar de achterliggende loodsen (bouwhoogte 6,7 meter) gedeeltelijke aan het zicht onttrekt, wordt de plaatsing van een scherm als geluidreducerende maatregel stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

In het vast te stellen bestemmingsplan is aldus de verplichte 'dove gevel' ter plaatse van de bebo's, vervangen voor een verplichting tot plaatsing van een geluidsscherp met een lengte van 33 meter en 4,75 meter op de erfscheiding. Met het plaatsen van dit scherm is sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied en wordt het caravanbedrijf Van den Hoek niet in de bedrijfsvoering beperkt. In dat kader wordt nog opgemerkt dat het caravanbedrijf akkoord is met de plaatsing van een geluidsscherp.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

Uw raad is bevoegd om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

c. relatie met eerdere besluitvorming

Op 12 september jl. heeft uw raad o.a. besloten (besluitnr. 8031):

- In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden-Oostdijk 62-64' ;
- Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden Oostdijk 62-64' gedurende 6 weken ter inzage te leggen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

d. relatie met andere beleidsvelden

Over het project is in een eerder stadium vooroverleg gevoerd met de betrokken overlegpartners (provincie Zuid-Holland, Waterschap en Veiligheidsregio). De reacties zijn - indien daar aanleiding voor was - in het bestemmingsplan verwerkt. Op de toezending van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties meer ontvangen. Ook sluit de ontwikkeling aan bij de Regionale Woonvisie en is het project opgenomen in het Regionale woningbouwprogramma.

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

Op grond van artikelen 3.1 jo. 3.8 Wro is uw raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

2 Probleemstelling:

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kloosring/Beneden-Oostdijk 62-64'. De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf-Tuincentrum". Op grond van het bepaalde in de Regels zijn deze gronden uitsluitend bestemd voor een tuincentrum met een bijbehorende bedrijfswoning. De bouw van woningen past niet binnen deze regeling. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

3 Wat willen we bereiken:

Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het perceel Beneden-Oostdijk 62-64 (perceel tuincentrum Tuinwereld), door het slopen van de bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van 53 woningen.

4 Hoe gaan we dit bereiken:

a. voorstel

Door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk om een omgevingsvergunning voor de bouw van de 53 woningen te verlenen.

b. proces/planning

Planning is dat na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, het bestemmingsplan (vaststellingsbesluit) in het kader van de wettelijke beroepsmogelijkheid gedurende een termijn van 6 weken ter inzage wordt gelegd.

Indien gedurende deze termijn geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

5 Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

Wij hebben met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst (artikel 6.12 Wro) gesloten met als onderwerp o.a. het verhaal van kosten. Het is om die reden niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

6 Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:

1. Bestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden-Oostdijk 62-64';
2. Staat van wijzigingen.

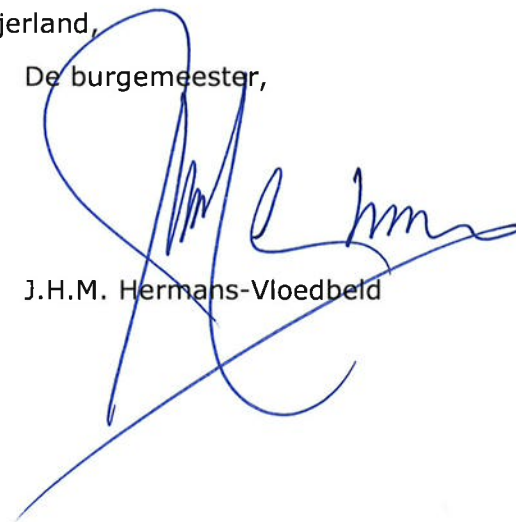
Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris,

R.S.M. Heintjes

De burgemeester,

J.H.M. Hermans-Vloedveld

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2017.

Gelet op het bepaalde in de gemeentelijke welstandsnota en de Wet ruimtelijke ordening.

Overwegende

- dat een voorontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden-Oostdijk 62-64' is opgesteld;
- dat het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening in het kader van het wettelijk vooroverleg is toegezonden aan de overlegpartners;
- dat gedurende de afgesproken reactietermijn één overlegreactie is ontvangen;
- dat het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitsplan met ingang van 13 mei 2017 op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- dat naar aanleiding van de ter inzage ligging van deze ontwerpstukken zes inspraakreacties zijn ontvangen;
- dat de overlegreactie en de inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties concept-Beeldkwaliteitsplan en voorontwerp-bestemmingsplan Tuinwereld' (bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan);
- dat de reacties - voorzover aan de orde - zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden Oostdijk 62-64';
- dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro met ingang van 23 september gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze voornoemde termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;
- dat op basis van voortschrijdend inzicht en het verzoek van initiatiefnemer wel sprake is van een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen, die zijn vastgelegd in een aparte Staat van wijzigingen.
- dat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 Wro is gesloten.

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het bestemmingsplan 'Tuinwereld, Beneden Oostdijk 62-64' met nummer NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016039-VG99, waarbij kaart met nummer o-NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016039-VG99 als ondergrond is gebruikt, met inachtneming van de Staat van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 december 2017.

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

J.H.M. Hermans-Vloedveld