



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1	College van burgemeester en wethouders 28 mei 2019	Zaaknummer 34938
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 6 juni 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 13 juni 2019	

Geadviseerd besluit

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren, overeenkomstig de bij dit raadsbesluit en vast te stellen bestemmingsplan behorende bijlage "samenvatting en beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1"
 2. Het bestemmingsplan "Herstructurering Rembrandtweg Fase 1" gewijzigd vast te stellen waarbij artikel 6.2.1. g tekstueel wordt aangepast, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPWEST2018Rembrand-VG01
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Woonvisie gaat de woningen aan de Rembrandtweg, de Frans Halsstraat en de Hobbemastraat in twee fasen herstructureren. Binnen de aangegeven kaders heeft Woonvisie de plannen gefaseerd uitgewerkt.

Voor Fase 1 is het ontwikkelplan gereed en in procedure gebracht.

De woningen Rembrandtweg 1 t/m 127, Paulus Potterstraat 74 t/m 96 en Frans Halsstraat 6 t/m 34 zijn gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Er worden 3 blokken met in totaal 90 woningen/appartementen teruggebouwd. Twee blokken van ieder 30 sociale huurwoningen (Woonvisie) en één blok van 30 zorgappartementen (Stichting IJsselmonde Oost). Dat betekent dat het woningblok aan de Frans Halsstraat een gecombineerde bestemming wonen/zorg zal krijgen met een ruimte voor dagbesteding.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan en ook de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht, is het nodig een passend planologisch juridisch kader en dus een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Een nieuw ontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor fase 1 om de gewenste ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is onderwerp geweest van een informatieavond dat op dinsdag 8 januari 2019 in het gebouw van Woonvisie, Koningsplein te Ridderkerk heeft plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan en ook het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere waarde (wet geluidhinder) hebben allebei voor 6 weken ter inzage gelegen. Gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen.

Tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1, is één zienswijze ingediend.

Het plan is klaar om door de raad vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Realiseren project Herstructurering Rembrandtweg Fase 1. Dat is de bouw van 60 sociale woningen en 30 zorgappartementen aan de Rembrandtweg mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

Prestatieafspraken met Woonvisie.
Duurzaamheid.

Argumenten

1.1. Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan die in behandeling is genomen
Er is één zienswijze d.d. 13 februari 2019 ingediend op het ontwerpbestemmingsplan "Herstructurering Rembrandtweg Fase 1". De zienswijze is ingediend door een bewoner van Ridderkerk.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn van 6 weken ingediend en daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

De indiener van de zienswijze heeft met het vaststellen van dit bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling geen direct belang. De woning van de indiener ligt hemelsbreed op meer dan 500 meter afstand en buiten de invloedssfeer en zicht van de voorgenomen ontwikkeling.

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Niet is gebleken dat indiener van de zienswijze rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen, als gevolg waarvan indiener niet als belanghebbende is aan te merken. Om die reden wordt geadviseerd deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. De zienswijze van een reactie voorzien

Gelet op het ontbreken van een rechtstreeks belang wordt de raad geadviseerd de zienswijze ongegrond te verklaren, overeenkomstig de bijlage "samenvatting en beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1". De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. De herstructurering is nodig voor het op peil houden van kwalitatief goede (sociale) woningen

De voormalige portiekwoningen in het gebied waren uit de jaren 50 en voldeden niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Ze waren klein en geluids- en warmte-isolatie lieten te wensen over. De bouwtechnische staat en de beperkte oppervlakte van deze appartementen boden onvoldoende basis voor hoogwaardige renovatie. Daarom is gekozen voor het slopen van de bestaande portiekflats en de bouw van nieuwe woningen. Ook heeft Woonvisie een overeenkomst gesloten met Stichting IJsselmonde Oost waardoor er ook 30 zorgappartementen gerealiseerd gaan worden. Deze herstructurering levert een bijdrage aan een meer gemengd woonmilieu en de nieuwe woningen zullen voor wat betreft grootte en kwaliteit gaan voldoen aan de eisen van deze tijd.

2.2. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan

Om de bouw van de nieuwe woningen en ook de openbare ruimte volgens het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken, is het nodig een passend planologisch juridisch kader en dus een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, dat heeft zes weken ter inzage gelegen, één zienswijzen is ingediend.

3.1 Een anterieure overeenkomst is gesloten

Met het sluiten van de overeenkomst zijn plankosten anderszins verzekerd. Op grond van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal. Door het sluiten van de overeenkomst wordt voldaan aan deze eis tot plankosten verhaal.

Overleg gevoerd met

Woonvisie en waterschap hollandse Delta (WSHD) en Stichting IJsselmonde.

Kanttekeningen

2.1. Voor het plan heeft het college (bevoegd gezag) een besluit hogere grenswaarden genomen.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het college is bevoegd gezag om binnen het vastgesteld beleid, hogere waarden vast te stellen. Voor 7 appartementen is een hogere waarde van 51dB, voor 4 appartementen een hogere waarde van 56 dB en voor 4 appartementen een hogere waarde van 57 dB vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan. De procedure voor het besluit hogere grenswaarde wordt overeenkomstig goede ruimtelijke ordening gekoppeld aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Tegen dit ontwerpbesluit zijn ook geen zienswijzen ingediend.

2.2 Er worden twee verbeterpunten voorgesteld

Omdat geen zienswijzen zijn ingekomen behoeven er ook niet meer belangen afgewogen te worden. Toch zijn er redenen om twee ambtelijke aanpassingen voor te stellen.

Water

Woonvisie realiseert de watercompensatie bijna volledig op eigen terrein. Waterberging onder de verharding middels "kratten". Een klein deel ca. 90m2 wordt in het openbaar gebied gecompenseerd. Het is nuttig de tekst in de toelichting hiervoor aan te passen. De gemeente en Woonvisie en WSHD hebben afspraken gemaakt voor de extra benodigde waterberging van 90 m2 in de buitenruimte. Daartoe zal het wateroppervlak van de singel vergroot worden. Vanuit het plangebied vindt dan de afvoer van hemelwater via een hemelwater riolering naar de singel plaats. De waterberging is daarmee door het waterschap als voldoende beoordeeld.

Aanscherping tekst in de regel wonen

De tekst van artikel 6.2.1. g is niet helemaal duidelijk. Omdat het niet de bedoeling is dat een deel van het hoofdgebouw -ook niet de hoofdentree-, in de bestemming tuin komt, wordt een aanscherping van de tekstregel geadviseerd. In artikel 6 Wonen, artikel 6.2.1 g. zullen de woorden "en de hoofdentree" worden toegevoegd, zodat de tekst volledig zal luiden:

Artikel 6.2.1 g : 'de voorgevel en de hoofdentree van een hoofdgebouw dient binnen de bestemming wonen en in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Tuin' te worden gebouwd'.

Uitvoering/vervolgstappen

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, legt het college het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kan tegen het besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Dit kan alleen door iemand die belanghebbende is, een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen dat hij / zij niet redelijkerwijs in staat was om eerder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Voor dit project draagt de gemeente niet bij in de kosten, omdat de herstructurering grotendeels op eigen terrein plaats vindt. De plankosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Juridische zaken

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is een besluit in publiekrechtelijke zin, dat open staat voor beroep bij de Raad van State.

Met het onherroepelijke bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de woningen.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen gaan voldoen aan de eisen die daar nu aan gesteld worden, zoals gasloos bouwen en "nul-op-de-meter" bouwen. Hierdoor zal het energieverbruik en dus de CO2-uitstoot worden verlaagd.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het besluit van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indiener van de zienswijze ontvangt schriftelijk het besluit. Belanghebbenden kunnen een beroep indienen.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

-
1. besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder Rembrandtweg Fase1
 2. bestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1, NL.IMRO.0597.BPWEST2018Rembrand-VG01
 3. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg fase 1
 4. Samenvatting en beantwoording zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1 .

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1	Gemeenteraad: 13 juni 2019	Zaaknummer: 34938
	Commissie Samen wonen 6 juni 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 28 mei 2019,

gelet op

Wet op de ruimtelijke ordening.

overwegende, dat

met ingang van 24 januari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:

- het ontwerpbestemmingsplan 'herstructurering Rembrandtweg fase 1 met bijbehorende stukken;
- het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden ontwerpbestemmingsplan 'herstructurering Rembrandtweg fase 1;

iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;

daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en Blauwkai van 23 januari 2019 en bekendmaking op de gemeentelijke website;

over de stukken, zoals deze ter inzage hebben gelegen, één zienswijze is ingediend op het bestemmingsplan;

deze zienswijze in de bijlage is samengevat en beantwoord en deze bijlage opgenomen wordt in de toelichting van het bestemmingsplan en behoort bij het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan;

de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren, overeenkomstig de bij dit raadsbesluit en vast te stellen bestemmingsplan behorende bijlage "samenvatting en beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1"

2. Het bestemmingsplan "Herstructurering Rembrandtweg Fase 1" gewijzigd vast te stellen waarbij

artikel artikel 6.2.1. g tekstueel wordt aangepast, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPWEST2018Rembrand-VG01

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Herstructurering Rembrandtweg Fase 1" heeft van 24 januari 2019 tot en met 6 maart 2019 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze d.d. 13 februari 2019 ingediend op het ontwerpbestemmingsplan "Herstructurering Rembrandtweg Fase 1". De zienswijze is ingediend door een bewoner in Ridderkerk.

Samenvatting en beantwoording zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1 .

De wenswaarde voor geluid in binnenstedelijk gebied is 48dB. Aan de eisen voor bestaande bouw wordt nu al niet voldaan, volgens het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, van Rho. Die komen uit op 68dB.

Er is onderzoek gedaan naar stil asfalt bij 50 km/h, een snelheidsreductie naar 30km/h en een snelheidsreductie naar 30km/h in combinatie met gewoon asfalt. Niet naar de combinatie van stil asfalt en snelheidsreductie naar 30km/h. Waarom niet? Want dan kom je wellicht aan een lagere gevelbelasting, die wel voldoet aan de wenswaarde. Ook is niet onderzocht wat het effect is van stille vrachtwagens. Want het bevoorraden van het winkelcentrum gaat deels langs de Frans Hals straat. Tevens ontbreekt bij de geluidsaccumulatie het getoeter van de brandweer, die er tegenover gehuisvest is.

De weerstand tegen het verlagen van de snelheid in het gebied naar 30km/h is onbegrijpelijk als je bedenkt dat de gehele bebouwde kom van Rockanje een 30km/h zone is. Het kan dus wel. Maar er is geen visie of ambitie om het binnenstedelijk probleem echt op te lossen. En dan gebeurt er niets. Men verschuilt zich in de stukken achter het vigerende (verlopen) actieplan geluid. Met einddatum 2018. Het concept actieplan geluid is net zo ambitie loos als de voorganger: men gaat gewoon schaamteloos op de maximale wettelijke grenswaarde zitten. Beter is het om te streven naar de wensgrenswaarde van 48dB.

Want nu komen er veel dove gevels juist aan de zonkant van de bebouwing. Dit vraagt dan om airco in de nieuwbouw. Wat het energiegebruik weer niet ten goede komt

Er moet in dit plan een paragraaf worden opgenomen die verplicht stelt dat in de verkoop brochure moet worden gewaarschuwd voor de hoge waarden van het omgevingsgeluid. De kopers en huurders hebben dan informatie om te besluiten of zij dit acceptabel vinden. Tevens hebben mensen in continudienst dan de mogelijkheid om een stillere woonruimte te zoeken.

Het argument dat de Frans Hals straat een deel van de centrumring is en **dus** geen 30km/h zone kan worden is klinkklare onzin. De rest van de centrumring: Ridderstraat, verlengde kerkweg, Willem Drees straat en de Klaas Kater straat zijn nu ook al 30km/h wegen. Dus gewoon ook voor de Frans Hals straat 30km/h invoeren.

Er komen 30 zorgwoningen. Die bewoners moetje al helemaal niet belasten met herrie. In de hele argumentatie over oprekken van de geluidsgrenzen komen deze extra kwetsbare mensen niet voor. Waarom niet? Om bovenstaande redenen moet ook het ontwerpbesluit hogere waarden wet geluidhinder (kenmerk 37497) worden afgevoerd naar de gemeentelijke prullenbak! Want als je het goed wilt doen moeten er aan de bron maatregelen worden genomen.

Nergens in de plannen kom ik iets tegen over de ambitie om de woningen gasloos te bouwen. Ook niets over actieve waterberging op de daken of over zonnedaken. Door dit gelijk in een plan te regelen wordt het makkelijker om de daken optimaal te benutten. Of afkoppelen van de daken en lozen op de er voor lopende Blaak Wetering.

In de toelichting staat dat je kunt parkeren bij de Ridderhof. Dat is onzin, omdat hier op vrijdag niet mag parkeren wegens de markt. Ook is weer niet nagedacht over het toenemend aantal huishoudens met meer dan 1 auto. Hier is gewoon de "norm gevolgd". Parkeren is al een ramp in dit gebied, en dat wordt door de reductie van het aantal plekken met 24 alleen maar erger.

Ik stel voor het plan af te keuren en geheel opnieuw de rekensommen te gaan maken. Ontvankelijkheid; geluid gaat iedere inwoner aan, en wachten tot je eigen straat "aan de beurt is" duurt te lang. Men moet nu in actie komen voor een leefbaar dorp.

Beantwoording van de zienswijze

Belang

De woning van de indiener ligt op meer dan 500 meter van het plangebied en de ontwikkellocatie en

dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen zicht op het plangebied en er wordt ook geen direct belang geschaad van de stedenbouwkundige uitvoering (hoogte breedte, impact gebouw) of anderszins. Indiener vertegenwoordigt ook geen belang namens iemand die wel een direct belang zou kunnen hebben.

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Niet is gebleken dat indiener van de zienswijze rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen, als gevolg waarvan indiener niet als belanghebbende is aan te merken.

Geluid

De zienswijze is (niet gericht tegen ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder, wel) tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener heeft zelf geen direct belang in het kader van het akoestisch onderzoek en ook niet de vast te stellen hogere waarde. Belanghebbenden zijn de toekomstig eigenaren en bewoners. Die worden vertegenwoordigd door Woonvisie en Stichting IJsselmonde Oost. Beide partijen zijn op de hoogte van de akoestische resultaten en de maatregelen die getroffen moeten gaan worden.

De gemeente bewaakt het algemeen belang en heeft tot taak de onderzoeken en resultaten te toetsen. Daarbij is de conclusie dat de te bereiken binnenwaarde, het voldoen aan de wettelijke uitgangspunten in voldoende mate wordt geborgd.

Inhoudelijke reactie op het akoestisch onderzoek:

- In het akoestisch onderzoek is niet de combinatie van snelheidsverlaging tot 30 km/h en geluidsreducerend asfalt onderzocht, omdat bij een weg van 30 km/h weg het motorgeluid het bandengeluid overheerst. Een combinatie van deze maatregelen heeft geen toegevoegde waarde. Onderzocht zijn de volgende verschillende maatregelen:
 - het afwaarderen van de maximumsnelheid van 50 km/u naar 30 km/u met klinkers (huidige situatie);
 - het afwaarderen van de maximumsnelheid naar 30 km/u in combinatie met het toepassen van standaard asfalt;
 - het handhaven van de huidige maximumsnelheid en het toepassen van geluidsreducerend asfalt in de vorm van een dunne deklaag B.
- Voor het bevoorraden van winkels zijn er geluidsnormen opgenomen in het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), op basis hiervan hebben (grote) bedrijven stille vrachtwagens om ook in de avond en nacht te bevoorraden. Deze wetgeving zorgt ervoor dat het geluid gereguleerd wordt.
- Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid (ook de brandweer) en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, is gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De richtafstand van een brandweerkazerne is 50 meter. Deze ruimtelijke ontwikkeling ligt daar ver buiten.
- In het akoestisch onderzoek moet uitgegaan moet worden van de feitelijke situatie. Het verlagen van de rijsnelheid van de Frans Halsstraat moet in samenhang met andere wegen bekeken worden. Dit wordt in het Mobiliteitsplan opnieuw bekeken. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling kunnen we niet anticiperen op een mogelijke toekomstige situatie.

Een verplichting opleggen om in de verkoopbrochure te waarschuwen voor de hoge waarden van het omgevingsgeluid is geen bevoegdheid van de gemeente. Bij woningen waarvoor een besluit hogere waarden Wet geluidhinder is vastgesteld is in het Kadaster een aantekening voor opgenomen zodat eenieder hiervan kennis kan nemen (wet publiekrechtelijke beperkingen).

De gemeente is volgens de Wet geluidhinder verplicht om bij het bouwen van nieuwe woningen te onderzoeken wat het geluid van wegverkeer op de nieuwbouwwoningen is. Als uit het onderzoek blijkt dat het geluid boven de 48 dB komt dan moet er onderzocht worden welke maatregelen er mogelijk zijn om het geluid op de gevel van de nieuw te bouwen woningen te verminderen.

De gemeente is verplicht om een besluit hogere waarden Wet geluidhinder te nemen als het geluid boven de 48 dB is op de gevel van de nieuwbouwwoningen. Door dit besluit te nemen borgt de gemeente dat er een goede afweging van de maatregelen plaatsvindt om een goed woon- en leefklimaat te realiseren, hierbij wordt getoetst aan het vigerende geluidbeleid (Actieplan geluid). Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft alleen betrekking op de nieuw te bouwen woningen.

Waterberging

Daar wordt in de onderbouwing van de plannen wel aandacht aan besteedt. Woonvisie realiseert de watercompensatie bijna volledig op eigen terrein (waterberging onder de verharding middels "kratten"). Een klein deel ca. 90m² wordt in het openbaar gebied gecompenseerd, concreet vindt deze maatregel plaats in de vijver langs de Rembrandtweg. De waterberging is daarmee door het waterschap als voldoende beoordeeld.

Parkeren

De parkeerbalans is door verkeersdeskundige getoetst en als voldoende beoordeeld. Het is juist dat de CROW-normen zijn gevolgd, waardoor wordt voldaan aan de voorgeschreven en vereiste methodiek

Gasloos en duurzaam bouwen

Alle nieuw te bouwen woningen waarvan de omgevingsvergunning aanvraag van na 1 juli 2018 is, worden gasloos gebouwd. De aanvraag omgevingsvergunning is van na 1 juli 2018, te weten op 22 februari 2019 is deze ingediend en in behandeling genomen. De drie te realiseren bouwblokken gasloos opgeleverd. In het Project worden woningen van het type NOM-ready ("nul-op-de-meter") gerealiseerd. De betekent energie neutraal wonen; de woningen zullen evenveel energie opnemen als verbruiken.

Conclusies

De ingediende zienswijze is binnen de termijn van 6 weken ingediend en daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

Vastgesteld kan worden dat de indiener van de zienswijze met het vaststellen van dit bestemmingsplan geen direct belang heeft. De zienswijze is niet gegrond.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.