



Directie:
Afdeling:

Strategie en Beleidsrealisatie
Ruimtelijke ordening en grondzaken

Datum behandeling: 11 maart 2014
Besluitnummer: 2013/13278
Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Rond De Graven

Planning van de bespreking en besluitvorming

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| • Mening + Informatie (Informatie) | Datum |
| • Mening + Informatie (Mening) | Datum 4 maart 2014 |
| • Besluit | Datum 11 maart 2014 |

Aard / doel van de bespreking:

- Informatie:
- Mening: Voorbereiding besluitvorming vaststellen bestemmingsplan

Wijze van bespreking (in te vullen door de Griffie):

De stadsdeelraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Rond de Graven met identificatienummer NL.IMRO.0363.E12106BPSTD-VG01 vast te stellen met de hieronder opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening.
-

Besluitnr: 2013/13278

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Het bestemmingsplan Rond de Graven is voornamelijk conserverend van aard; de delen van het bedrijventerrein Landlust waar verkleuring plaatsvindt zijn in separate bestemmingsplannen opgenomen (Tetterode en ABC-gebouw). Het bedrijventerrein Westerkwartier is in de structuurvisie aangewezen als terrein waar geen verkleuring plaats mag vinden.

Wel wordt op beide terreinen de hoogste milieucategorie van bedrijven, zoals toegestaan in de vorige bestemmingsplannen, uitgesloten, echter bestaande bedrijven in die categorie worden positief bestemd.

Bij vaststelling van bestemmingsplan zal de deelraad ook het besluit tot vaststelling van een geluidszone industrielawaai (7 april 1987) intrekken.

In het bestemmingsplan wordt nieuwvestiging van horeca (categorie 3 en 4) toegestaan in het Da Vincihuis en nabij de molen De Bloem. Bij De Bloem wordt dit middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De zienswijze van woonbootbewoners wordt daarmee gedeeltelijk overgenomen, door bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een expliciete cultuurhistorische afweging te eisen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met de ondernemers van de bedrijventerreinen overleg gevoerd; zij hebben de zorg geuit dat hun bedrijfsvoering in het geding kan komen door vaststelling van dit bestemmingsplan. Hen is daarop verzekerd – en dus in het bestemmingsplan vastgelegd – dat het uitgangspunt van dit bestemmingsplan het voortbestaan van het bedrijventerrein is en dat zij per se niet in hun bedrijfsvoering belemmerd zullen worden. Bestaande bedrijven in milieucategorie 3.2 en 4.1 worden positief bestemd, maar nieuwvestiging is alleen mogelijk tot milieucategorie 3.1; nieuwe bedrijven in de hoogste milieucategorieën zijn in deze tijd niet meer passen te achten te midden van woningen. Voor de bestaande bedrijven in die hoge categorieën worden als nodig maatwerkvoorschriften vastgesteld op grond van het Activiteitenbesluit, juist om continuering van de bedrijfsvoering te garanderen.

In het bestemmingsplan wordt voorzien in ten hoogste vier woonwagenstandplaatsen, noodzakelijk vanwege de verplaatsing vanaf het KET-terrein.

Na de terinzageligging is een initiatief voorgelegd om in het oude postsorteercentrum op Westerkwartier een leisure-activiteit te vestigen; hieraan kan medewerking worden verleend, omdat de centrale stad dit niet in strijd acht met de structuurvisie en de activiteit qua hinderlijkheid niet uitkomt boven de bestaande bedrijvigheid; deze hindercategorie is vastgelegd in de regels.

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):

Voor de betreffende gronden diende op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingplan te zijn vastgesteld; omdat, behoudens de standplaatsen voor woonwagens afkomstig van het KET-terrein, geen ontwikkelingen en bouwaanvragen werden voorzien, is aan andere bestemmingsplannen voorrang gegeven. De wel voorziene ontwikkelingen voor het bedrijventerrein Landlust zijn in separate bestemmingsplannen ondergebracht (Tetterode en ABC-gebouw).

Besluitnr: 2013/13278

Reden van het besluit:

De vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Er wordt voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in ontwikkelingen die zijn aan te merken als een bouwplan in de zin artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor een exploitatieplan is vereist (zoals de bouw van woningen) en/of omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is verzekerd via het erfpachtstelsel.

Kosten, baten en dekking:

e kosten voor het bestemmingsplan passen binnen de lopende begroting.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:

Resultaten van het 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordeningoverleg zijn opgenomen in hoofdstuk 4.11 van de toelichting.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie opgenomen in paragraaf 4.11.2 van de toelichting.

Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:

- Bestemmingsplan (regels met bijlage, verbeelding (=plankaart) en toelichting met bijlage)
- Besluit vaststelling hogere waarden (in bijlage toelichting)

Besloten in de vergadering van: 11 maart 2014

De stadsdeelraad van stadsdeel West,

Wvd. griffier:



G.H. van Geffen

Raadsvoorzitter:



K. Martowirono

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**Wijzigingen n.a.v. art 3.1.1**

1. artikel 3.3, onder d, betreffende het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen schrappen
2. artikel 4.3, onder a vervangen door:
per bedrijf is het toegestaan maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak te gebruiken ten behoeve van kantoor
3. artikel 4.3, onder c, betreffende het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen schrappen
4. artikel 4.3, onder c toegevoegd:

Besluitnr: 2013/13278

voor de in artikel 3.1 genoemde bedrijven geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

5. artikel 1.10, begripsomschrijving van 'bedrijf', wordt aangevuld met ondergeschikte horeca
6. artikel 1.10, begripsomschrijving van 'bedrijf', wordt aangevuld zodat zelfstandig kantoor, detailhandel, horeca, onderwijs of gezondheids- en welzijnszorg niet worden gevat onder het begrip 'bedrijf'
7. artikel 1.48, begripsomschrijving van 'ondergeschikte horeca', wordt aangevuld met de hierna onderstreepte tekst:
(...) maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel dan wel het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie, tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.
8. artikel 3.3 onder a / artikel 4.3 onder c wordt zodanig geredigeerd dat de maximum parkeernorm van toepassing is op parkeervoorzieningen op eigen terrein
9. aan artikel 4.1 wordt na het bepaalde onder k. toegevoegd: 'l. leisure ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - leisure'. Op de verbeelding wordt dit aangegeven.
10. aan artikel 4.3 wordt na het bepaalde onder d. toegevoegd 'e. voor zover leisure is toegestaan, mogen de gronden en gebouwen uitsluitend worden gebruikt voor leisure die valt onder categorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
11. artikel 7, 'Gemengd-Molen', de volgende bepalingen schrappen:
 - a. artikel 7.1, onder b 'bedrijven'
 - b. artikel 7.1, onder c 'wonen'
 - c. artikel 7.1, onder d 'horeca van categorie 3 en 4'
 - d. artikel 7.1, onder g 'terras'
 - e. artikel 7.2.2 onder c, betreffende het bouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van horeca
12. artikel 7, 'Gemengd-Molen', wordt aangevuld met een nieuw lid 7.3 dat komt te luiden als volgt:
7.3 Wijzigingsbevoegdheid
Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen door:
 - a. *ter plaatse één vestiging van horeca van categorie 3 en 4 en bijhorend terras toe te staan*
 - b. *ten behoeve daarvan buiten het bouwvlak gebouwen toe te staan met een maximum bebouwd oppervlak van in totaal 200 m², een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter, mits rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van de molen.*
13. introductie van nieuw artikel 13 'Tuin – 2' ten behoeve van het walgebruik door de woonbootbewoners, met de mogelijkheid nieuwe bergingen tot 9 m² per woonboot te bouwen en bestaande, legale grotere bergingen in stand te houden en te vervangen. Tevens vernummering van de navolgende artikelen.
14. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Water' de aanduiding 'ligplaats' met 3 meter verbreed
15. artikel 14.1 (oud) / 15.1 (nieuw) onder e wordt aangevuld met de hierna onderstreepte tekst:
ligplaatsen voor woonboten met bijbehorende pleziervaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'
16. artikel 14.1 (oud) / 15.1 (oud) wordt aangevuld met een nieuw sublid f, onder vernummering van de navolgende subleden:
ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen en dienstvaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' waar deze zich ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig bevonden
17. artikel 14.3.2 (oud) / 15.3.2 (nieuw) onder b wordt aangepast zodat de maximum hoogte van woonboten 6 meter bedraagt
18. Aan artikel 15, lid 15.1, wordt na 'h' de . vervangen door een puntkomma en toegevoegd: 'i. ligplaats voor woonboten, waarop mede of tevens bedrijven die vallen onder de categorieën A en B van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemening, met bijbehorende pleziervaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – ligplaatsen en bedrijven'
19. Op de verbeelding wordt de onder 18. genoemde aanduiding in de legenda opgenomen en toegekend aan de strook met ligplaatsen langs de Nieuwpoortkade.
20. artikel 20.3 (oud) / 21.3 (nieuw) onder a schrappen van de tekst 'Gemengd-Molen'
21. Bijlage 1 bij de planregels wordt gecorrigeerd in 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'

Besluitnr: 2013/13278

22. Bijlage 2, 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein' wordt vervangen door de richtafstandenlijst van de VNG waarop onder meer tankstations en jachthavens vermeld worden.

Ambtshalve wijziging

23. artikel 3.3 wordt aangevuld met een nieuw sublid c:
de in artikel 3.1 genoemde 'horeca van categorie 5' is uitsluitend toegestaan in de eerste en de tweede bouwlaag.
24. artikel 4.1 wordt aangevuld met een nieuw sublid l:
perifere en/of grootschalige detailhandel
25. artikel 4.3 wordt aangevuld met een nieuw sublid d:
perifere en/of grootschalige detailhandel is uitsluitend toegestaan waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig is gerealiseerd.
26. artikel 12.2.1 wordt gewijzigd zodat expliciet is bepaald dat slechts bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan.
27. Artikel 12.2.2 wordt gewijzigd zodat de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt verlaagd van 3 naar 2 meter.
28. artikel 14.2.1 (oud) / 15.2.1 (nieuw) wordt gewijzigd zodat expliciet is bepaald dat slechts bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan.

