



GEMEENTE WESTVOORNE

DEFINITIEF WIJZIGINGSPLAN DE PINNEPOT 1-5 OOSTVOORNE

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,

Op het bedrijventerrein De Pinnepot in Oostvoorne ligt een woonwagenterrein voor maximaal 3 standplaatsen. Het perceel is plaatselijk bekend als De Pinnepot 1 t/m 5 in Oostvoorne en kadastraal bekend als Westvoorne, sectie C, nummer 1440 (gedeeltelijk). Het perceel is eigendom van de gemeente Westvoorne;

Het woonwagenterrein ligt in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne" en heeft hierin de bestemming "Wonen-woonwagenstandplaats" (artikel 7);

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woonwagens met bijbehorende voorzieningen zoals beroepsmatige en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen, tuinen en water;

Het aantal woonvoorzieningen bedraagt maximaal 3;

De gronden zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" met de aanduiding "A2" (artikel 8);

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van verwachte archeologische waarden;

De gronden zijn tevens voorzien van de functieaanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied";

De standplaats De Pinnepot 1 wordt niet verhuurd, standplaats De Pinnepot 3 wordt wel verhuurd, maar niet bewoond en standplaats De Pinnepot 5 wordt verhuurd en bewoond;

In het kader van het project Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) is een inventarisatie gemaakt van de bedrijventerreinen Moolhoek en Pinnepot;

In het kader van het KVO is besloten een plan van aanpak op te stellen voor het woonwagenterrein, waarbij wordt beoogd het woonwagenterrein op termijn te sluiten;

Het plan van aanpak houdt in dat de bestemming van het woonwagenterrein wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming en dat de huidige bewoonster van standplaats De Pinnepot 5 haar woonwagen mag blijven bewonen via een persoonsgebonden overgangsrecht;

Verder wordt de verhuur van standplaats De Pinnepot 1 beëindigd en wordt de huurovereenkomst voor standplaats De Pinnepot 3 opgezegd;

De woonwagen op standplaats De Pinnepot 3 mag niet langer worden bewoond, maar mag door de huidige huurder nog wel worden gebruikt voor de verlening van zorg aan de bewoonster van De Pinnepot 5;

Na beëindiging van de bewoning van De Pinnepot 5 door de huidige bewoonster wordt het woonwagenterrein gesloten en kan het terrein in gebruik worden genomen als bedrijventerrein;

Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne" bevat met artikel 15.3 een wijzigingsbevoegdheid voor gronden met de functieaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied";

Binnen de functieaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied" mogen gronden met de bestemmingen "Groen", "Water" en "Wonen-woonwagenstandplaats" worden gewijzigd in de bestemmingen "Groen", "Water" en "Bedrijventerrein";

Wijziging is mogelijk mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. De nieuwe bedrijven moeten passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied;
2. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd;
3. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmering ten opzichte van de bestaande woningbouw;
4. Er mogen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd;
5. Er mogen geen geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen worden opgericht;
6. De bouwhoogte mag maximaal 9 meter bedragen;
7. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwvlak;
8. Het maximum oppervlakte van zelfstandige kantoren mag niet meer bedragen dan 1.000 m² per kantoor;
9. Voorafgaand aan de wijziging moet in overleg met het waterschap worden bekeken of en in hoeverre compensatie van oppervlaktewater aan de orde is;

1 stedenbouwkundige karakteristiek

De gronden van het woonwagenterrein en de daarachter gelegen groenstrook krijgen de bestemming "Bedrijventerrein", waarbij de rooilijn van de aangrenzende bedrijvenstrook wordt doorgetrokken. Binnen de bestemming gelden dezelfde maatvoering en bebouwingspercentage als op de aangrenzende bedrijvenstrook. De bestaande stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied wordt hiermee voortgezet;

2 parkeren op eigen terrein

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" gaat een bebouwingspercentage gelden van maximaal 80%, zodat parkeren op eigen terrein mogelijk is. Om parkeren op eigen terrein ook daadwerkelijk af te dwingen wordt een in dit wijzigingsplan het volgende voorschrift opgenomen:

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Voor het minimum aantal beschikbare parkeerplaatsen per bedrijf gelden de parkeernormen uit de gemeentelijke 'Nota Parkeerbeleid';

3 geen milieuhygiënische belemmering t.o.v. bestaande woningbouw

De bestemming "Bedrijventerrein" wordt voorzien van de functieaanduiding "(b≤3.1)" waarmee bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Hiermee vormt de wijziging van de bestemming geen milieuhygiënische belemmering ten opzichte van bestaande woningbouw;

4 geen bedrijfswoningen

De bestemming "Bedrijventerrein" wordt voorzien van de functieaanduiding "(-bw)" waarmee bedrijfswoningen worden uitgesloten;

5 geen geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen

De bestemming "Bedrijventerrein" wordt voorzien van de functieaanduiding "(b≤3.1)" waarmee bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Hiermee kunnen zich geen geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen vestigen op het perceel;

6 bouwhoogte maximaal 9 meter

Voor de bestemming "Bedrijventerrein" geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit is in de planvoorschriften opgenomen en wordt via een aanduiding op de verbeelding weergegeven;

7 bebouwingspercentage 80%

Voor de bestemming "Bedrijventerrein" geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Dit is in de planvoorschriften opgenomen.

8 maximum oppervlakte zelfstandige kantoren 1.000 m²

Zelfstandige kantoren worden niet toegestaan.

9 overleg waterschap

In het kader van de wijzigingsprocedure is overleg gevoerd met Waterschap Hollandse Delta (WSHD) en is de digitale watertoets uitgevoerd. Uit het overleg en de digitale watertoets is gebleken dat watercompensatie niet nodig is;

Gelet op het voorgaande is aan alle voorwaarden voldaan;

Het wijzigingsplan is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 19 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen;

Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend;

Gelet op het bepaalde in artikel 15.3 van het geldende bestemmingsplan en artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

1. het wijzigingsplan "De Pinnepot 1-5 Oostvoorne" vast te stellen, conform de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding;
2. de relevante planvoorschriften uit het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne" van toepassing te verklaren op het wijzigingsplan "De Pinnepot 1-5 Oostvoorne";
3. in het wijzigingsplan "De Pinnepot 1-5 Oostvoorne" de volgende aanvullende planvoorschriften op te nemen:
4. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Voor het minimum aantal beschikbare parkeerplaatsen per bedrijf gelden de parkeernormen uit de Parkeerbeleidsnota Westvoorne 2012-2016;
5. in afwijking van het gestelde in artikel 16.4 van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne" te bepalen dat de woonwag en op standplaats De Pinnepot 5 uitsluitend bewoond mag blijven door de huidige bewoonster die de woonwag en op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bewoont. Dit persoonsgebonden overgangsrecht eindigt als de woonwag en niet langer wordt bewoond door de huidige bewoonster.

Rockanje, 12 mei 2015

Burgemeester en wethouders van Westvoorne

Wim van Noord
secretaris

Peter de Jong
burgemeester

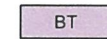
Belanghebbenden worden erop gewezen dat zij binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift kunnen indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag. Tevens kan om het treffen van een voorlopige voorziening worden verzocht.

Plangebied



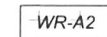
Wijzigingsplan De Pinnepot 1-5

Enkelbestemmingen



Bedrijventerrein

Dubbelbestemmingen



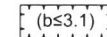
Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

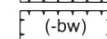


geluidzone - weg - 2

Functieaanduidingen



bedrijf tot en met 3.1



bedrijfswoning uitgesloten

Bouwvlakken



bouwvlak behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Westvoorne
d.d. 12 MEI 2015



Opdrachtgever
Gemeente Westvoorne

Project
Wijzigingsplan De Pinnepot 1-5

Imro-idn NLIMRO 0614 1209wpPinnepot-0100

Status Datum
Ontwerp 04-03-2015
Vaststelling College 12-05-2015

Schaal
1:1000

Tekenaar
S. Israël

Projectleider
M. Winkel

Tekeningnummer
03-218560-WP2-VA-BWV-150105

www.anteagroup.nl



Blad in bladen
1-1

Formaat
A3

