



RAADSVOORSTEL

Registr.nr. : 601495
R.nr. : 21.1
Datum besluit B&W *) : 26 maart 2013
Portefeuillehouder : J. Versluijs

Raadsvoorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Groot Vettoord en het volkstuintencomplex"

Vlaardingen, 26 maart 2013

Aan de gemeenteraad.

Toelichting

Het bestemmingsplan Groot Vettoord en het volkstuintencomplex is overwegend een conserverend bestemmingsplan. In het gebied worden geen grootschalige functiewijzigingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt m.u.v. de woonwkeenheden, zalenverhuur annex partycentrum en de kantoorlocatie aan de Industrierweg 9.

Visie

Het bedrijventerrein Groot Vettoord is een verouderd bedrijventerrein. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het terrein weer 'op niveau' te brengen. Uitgangspunt is een kwaliteitsverbetering voor het totale gebied. In het rapport 'Groot Vettoord: samen lossen we het op!' zijn diverse voorstellen en aanbevelingen gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit rapport vindt navolging in het Masterplan herstructurering Groot Vettoord. Wel is het zo dat een groot aantal van de voorgestelde maatregelen en aanbevelingen betrekkingen hebben op aspecten die niet in een bestemmingsplan zijn af te dwingen c.q. te reguleren. Het aanpakken van bijvoorbeeld wegen, verlichting, afval, groenvoorzieningen, uitstraling bedrijfspanden en vormgeven duurzame samenwerking zijn van grote waarde voor de revitalisering van het bedrijventerrein, maar dienen in een ander traject te worden opgepakt. In het voorliggende bestemmingsplan worden derhalve uitsluitend de aanbevelingen met een ruimtelijke component opgenomen.

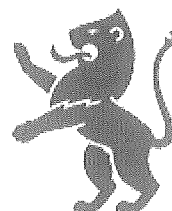
Ontwikkelingen

Woonwkeenheden

In het gebied ten noorden van de Produktiestraat is in het bestemmingsplan de mogelijkheid meegenomen woonwkeenheden te realiseren door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In een eerder stadium bestond het voornemen dit gebied te transformeren naar woongebied. Dit bleek financieel gezien niet haalbaar. Met de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid woonwkeenheden te kunnen realiseren zal uiteindelijk resulteren in een overgangsbied tussen wonen ten noorden en oordoosten van het plangebied en de bedrijvigheid in het zuiden van het plangebied. De woonwkeenheden zijn niet zondermeer toegestaan en moeten aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals parkeren op eigen terrein. Daarnaast moesten de (bedrijfs)woningen milieuhygiënisch mogelijk zijn. In dit kader is voor de aspecten bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en milieuhinder de haalbaarheid getoetst. Uit de onderzoeken blijkt dat de woonwkeenheden gerealiseerd kunnen worden. In dit gebied zijn milieu- categorieën 1 tot en met 3 toegestaan. Het realiseren van woonwkeenheden is alleen mogelijk direct naast een milieucategorie 1 of 2 en op een afstand van 30 meter van categorie 3.1. of 50 meter ten opzichte van milieucategorie 3.2. bedrijven.

Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

Zalenverhuur annex partycentrum

Een zalenverhuur annex partycentrum (horecacategorie 4) is mogelijk in het plangebied door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan is 1 vestiging opgenomen in het gebied ten noorden van de Produktiestraat. De oppervlakte mag ten hoogste 2000 m² bedragen. Er moet worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein op grond van de Parkeernota Vlaardingen.

Hotel/pension

Voor het gemeentekantoor aan de Industrieweg 9 is gekeken naar een vervangende functie. Omzetting naar een complex als hotel/pension heeft momenteel de voorkeur. Voor deze functiewijziging moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. In dit kader is voor de aspecten geluid, externe veiligheid, milieuhinder, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit de haalbaarheid getoetst. Hieraan wordt voldaan. In het bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid voor een hotel/pension of als inbreiding voor het bedrijventerrein opgenomen om een flexibele invulling te geven aan het huidige gemeentekantoor om de kansen op de markt te vergroten.

Autogerelateerde bedrijven

Gelet op de aanwezigheid van de automotive-bedrijven (autohandel, -reparatie, -bewerking en -sloop op het bestaande bedrijventerrein en het huidige functioneren van dit bedrijventerrein, acht de gemeente het niet wenselijk functies weg te bestemmen of te verplaatsen. Voor de zogenaamde automotive-bedrijven is daarom een specifieke regeling opgenomen om de bedrijven op de huidige locaties te fixeren. Om de negatieve ontwikkeling op het bedrijventerrein een halt toe te roepen is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de wet. Daarin is geregeld dat in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen om de achteruitgang van de werkomgeving in een gebied en het uiterlijk aanzien van het gebied te voorkomen dan wel te stuiten. Daartoe zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen voor een positieve bestemming van de huidige 'autobedrijven' en geldt een vestigingsverbod voor nieuwe 'autobedrijven'.

Voor de huidige autobedrijven gelden geen beperkingen. Ook kan hun aangeduide bedrijfskavel met gebouwen worden verkocht/verhuurd aan een ander autobedrijf of andersoortig toegelaten bedrijf. Maar als een aangeduide bedrijfskavel met opstallen eenmaal in gebruik is genomen door een ander toegelaten bedrijf op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of wanneer de bedrijfskavel met opstallen langer dan 2 jaar heeft leeggestaan, kan de gemeente het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat een autobedrijf ter plaatse niet langer is toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - auto' wordt dan van de verbeelding (plankaart) verwijderd. Dat betekent dat nieuwe bedrijven zich alleen nog op het bedrijventerrein kunnen vestigen als een bestaand autobedrijf vertrekt. Op de vrijkomende 'autolocatie' kan dan een nieuw 'autobedrijf' worden gevestigd.

Ontsluiting Taanderijstraat

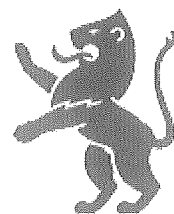
Het zogenaamde 'armpje uit' is rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan.

Milieuzonering

Conform de huidige mogelijkheden zijn de bedrijfscategorieën 1 tot en met 3 zondermeer toegestaan binnen het plangebied. Voor bedrijven in het plangebied met een milieucategorie 4 is een maatbestemming opgenomen door middel van een aanduiding op de verbeelding. Daarnaast is het, middels een afwijking, mogelijk bedrijfsactiviteiten in categorie 4 toe te staan binnen de daarvoor aangewezen zone.

Exploitatieplan

Er is geen reden een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is.



Procesverloop

Voorafgaand aan de tervisielegging hebben er op 12 en 13 december 2012 informatiebijeenkomsten plaatsgevonden op grond van de Inspraakverordening Vlaardingen. Op 12 december 2012 een informatiebijeenkomst voor de ondernemers/gebruikers van het bedrijventerrein Groot Vettenoord en op 13 december 2012 voor de gebruikers en omwonenden van het volkstuinencomplex. Het ontwerpbestemmingsplan "Groot Vettenoord en het volkstuinencomplex" heeft met ingang van 13 december 2012 t/m 23 januari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vier zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn verwoord in de bij dit voorstel behorende Nota van Zienswijzen. In deze Nota wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan, waarna het gemeentelijk standpunt is verwoord. Korthedshalve wordt u hierbij verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde gebundelde Nota van Zienswijzen. Uw raad wordt voorgesteld de zienswijzen genoemd onder:

- Nr. 1 gegrond te verklaren;
- Nr. 2, deels gegrond te verklaren;
- Nrs. 3 en 4 ongegrond te verklaren.

Voor een volledig en gedetailleerd overzicht van de planwijzigingen en –aanpassingen wordt uw raad korthedshalve verwezen naar de bijgaande Staat van Wijzigingen.

Verdere procedure

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de officiële publicatie volgt nogmaals ter inzage legging van het raadsbesluit gedurende een termijn van zes weken.

Financiële consequenties

Er is geen reden een exploitatieplan voor het bestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. De eventuele ontwikkeling van de evenementenhal betreft een particuliere ontwikkeling. De gemeente Vlaardingen heeft hier geen kostenverhaal.

Juridische consequenties

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad vindt de officiële publicatie plaats en terinzagelegging gedurende een termijn van zes weken (termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). Het bestemmingsplan treedt niet eerder in werking dan na afloop van de beroepstermijn of – als binnen de termijn van zes weken – een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan- dat verzoek is afgewezen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de officiële publicatie volgt nogmaals ter inzage legging gedurende een termijn van 6 weken. In deze beroepstermijn kan beroep worden ingesteld tegen het raadsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mededeling aan de indieners van de zienswijzen.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande, stellen wij uw raad voor:

1. In te stemmen met de door ons college naar voren gebrachte weerleggingen van de ingebrachte zienswijzen, verwoord in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.
2. De zienswijze 1, verwoord in de Nota van Zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren.
3. De zienswijzen 2, verwoord in de Nota van Zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
4. De zienswijzen 3 en 4, verwoord in de Nota van Zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen gelet op de artikelen 6.12/6.13 van de Wet ruimtelijke ordening geen noodzaak toe bestaat.

Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

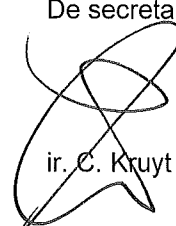
Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

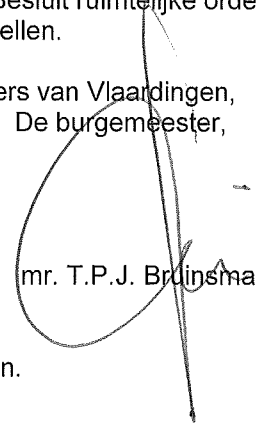


Gemeente Vlaardingen

6. In afwijking van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan "Groot Vettenoord en het volkstuintencomplex" – overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen – en met planidentificatie NL.IMRO.0622.0225bpGrvt2010-0130 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,
De secretaris, De burgemeester,


ir. C. Kruyt


mr. T.P.J. Bruinsma

*) Door opsteller in te vullen.

RAAD/D & W/BURG.
dd. 16 mei 2013
nr. agenda 8
besluit: 4



RAADSBSLUIT

Registr.nr. : 601495
R.nr. : 21.2

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2013, R.nr. 21.1;

Gelet op de desbetreffende bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening;

Overwegende

Dat het ontwerpbestemmingsplan "Groot Vettenoord en het volkstuintencomplex", ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 december 2012 – gedurende zes weken – voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Dat de terinzagelegging op de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze is bekend gemaakt;

Dat gedurende de termijn van terinzagelegging tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in totaal vier zienswijzen zijn ingediend.

Dat hij kan instemmen met de door burgemeester en wethouder naar voren gebrachte reacties op de zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van zienswijzen, inhoudende de zienswijzen genoemd onder nr. 1 gegrond te verklaren, nr. 2 deels gegrond en nrs. 3 en 4 ongegrond te verklaren.

Dat hij kan instemmen met de wijzigingen en aanpassingen van het bestemmingsplan, overeenkomstig de Staat van Wijzigingen.

Dat de zienswijzen, de Nota van Zienswijzen, de Stat van Wijzigingen alsmede de overige overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders, geacht worden deel uit te maken van dit besluit en als ingelast dienen te worden beschouwd.

Besluit:

1. In te stemmen met de door ons college naar voren gebrachte weerleggingen van de ingebrachte zienswijzen, verwoord in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.
2. De zienswijze 1, verwoord in de Nota van Zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren.
3. De zienswijzen 2, verwoord in de Nota van Zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
4. De zienswijzen 3 en 4, verwoord in de Nota van Zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen gelet op de artikelen 6.12/6.13 van de Wet ruimtelijke ordening geen noodzaak toe bestaat.



Gemeente Vlaardingen

6. In afwijking van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan "Groot Vettenoord en het volkstuintencomplex" – overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen – en met planidentificatie NL.IMRO.0622.0225bpGrvt2010-0130 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm gewijzigd vast te stellen.

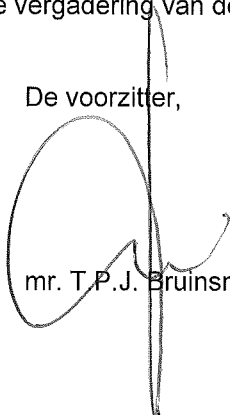
Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 16 mei 2013

De griffier,



drs. E.W.K. Meurs

De voorzitter,



mr. T.P.J. Bruinsma