



RAADSVOORSTEL

Registratienummer : 1906631
Datum besluit B&W : 5 juli 2022
Portefeuillehouder : I.M. Somers-Gardenier

Raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Parkweg 2'

Vlaardingen 5 juli 2022,

Aan de gemeenteraad.

Welk besluit moet genomen worden?

1. In te stemmen met de door het college van burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reactie(s) op de kenbaar gemaakte zienswijze en ambtelijke reactie, zoals verwoord in 5.1.3 'Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van de Toelichting van het bestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en er op grond van de artikelen 6.12/6.13 Wro geen noodzaak toe bestaat;
3. Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Parkweg 2'.

Wat is samenvattend de kern van dit advies?

Het bestemmingsplan is opgesteld om een juridisch-planologische basis te bieden voor de bouw van een twee-onder-één-kap-woning aan de Parkweg 2.

Op deze locatie – dat grenst aan de Parkweg (noordkant), Beukestraat (oostkant) en bestaande woningen aan de Beukestraat (zuidkant) - is op dit moment een rijksmonumentale villa gesitueerd. Het oranjepark ligt ten westen van het plangebied. Aan de oostkant van deze woning, in de bestaande tuin, is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van dit bouwvlak is de oprichting van een vrijstaande woning toegestaan. Van deze bouwmogelijkheid is tot op heden geen gebruik gemaakt. De reden voor de wens van de initiatiefnemer een twee-onder-één-kap-woning te realiseren is dat er meer (markt)vraag is naar dit type woningen dan naar een vrijstaande woning. De twee beoogde woningen bevinden zich deels buiten het aangewezen bouwvlak en deels in de bestemming 'Tuin'. Het plan is hiermee in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Oostwijk-Noord'. Voor het planologisch mogelijk maken van het plan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het college heeft hiertoe ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan (op 8 maart 2022) en met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (van 17 maart tot en met 27 april 2022) is één zienswijze ingediend, namelijk door het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD). Tevens is een ambtelijke reactie ontvangen van Port of Rotterdam. De zienswijze van HHD heeft betrekking (1) op het opnieuw invullen van de watersleutel, (2) op de wateropgave en de bijbehorende oplossing, (3) op het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de Regels (omdat de wateropgave wijzigt), (4) op het punt van afvalwater en riolering en (5) op het punt van waterkwaliteit. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de Toelichting en de Regels aangevuld. De ambtelijke reactie van Port of Rotterdam heeft geleid tot het opnemen van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone-Industrie' in de Regels en op de Verbeelding van het bestemmingsplan. De zienswijze en ambtelijke reactie zijn samengevat en beantwoord in paragraaf 5.1.3 'Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van de Toelichting van het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt u hierbij verwezen naar paragraaf 5.1.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan.



Gewijzigde vaststelling

Omdat de zienswijze en de ambtelijke reactie ook hebben geleid tot wijzigingen en een ambtshalve wijziging van de Regels en Verbeelding van het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan nu aan uw gemeenteraad ter – ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - gewijzigde vaststelling aangeboden.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Dit advies is bedoeld om het bestemmingsplan 'Parkweg 2' vast te stellen.

De wens van de initiatiefnemer is het realiseren van een twee-onder-één-kap-woning ter plaatse van het beoogde plangebied. Deze wens vloeit voort uit het gegeven dat er meer (markt)vraag is naar dit type woningen dan naar een – op basis van het geldende bestemmingsplan toegestane - vrijstaande woning. De twee beoogde woningen bevinden zich deels buiten het aangewezen bouwvlak en deels in de bestemming 'Tuin'. Het plan is hiermee in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Oostwijk-Noord'. Voor het planologisch mogelijk maken van het plan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Op 8 maart 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Parkweg 2' en deze – tezamen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder - vrijgegeven voor tervisielegging voor zienswijzen door een ieder. Na ontvangst van de zienswijze en de ambtelijke reactie zijn deze afgewogen. Op een aantal punten heeft dit geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt hierbij aan uw raad voorgelegd ter gewijzigde vaststelling.

Na de vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voor 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode wordt de gelegenheid geboden tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Welk resultaat wordt beoogd?

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Parkweg 2'.

Het vastgestelde bestemmingsplan biedt een actueel planologisch-juridisch kader voor de realisering van twee woningen, in de vorm van een twee-onder-één-kap-woning aan de Parkweg 2.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

- Ladder voor duurzame verstedelijking: het bouwplan voorziet in de realisatie van 2 woningen, waarvan 1 extra woning ten opzichte van het geldende planologisch regime. De realisatie van minder van 11 woningen wordt, op basis van jurisprudentie, niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Daarom geldt het bouwplan niet als stedelijke ontwikkeling en is een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.
- Woningbouwbehoefte: er wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte.
- Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid: de herontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De twee woningen schikken zich qua vorm en formaat goed naar de bestaande woningen in de omgeving. Het bouwplan zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse door de realisatie van twee kwalitatief hoogwaardige woningen. De herontwikkeling heeft de restauratie van een vervallen rijksmonument gestimuleerd / mogelijk gemaakt.
- Riolering: de riolering van de twee woningen wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolsysteem. De vuilwaterbelasting levert geen significante problemen op. Hemelwater wordt op het eigen terrein opgevangen, verwerkt en – indien sprake is van overtollig hemelwater – vertraagd afgevoerd op het gemeentelijk rioolsysteem. De inhoud van de beoogde hemelwaterberging op het eigen terrein voldoet aan de eisen uit de hemelwaterverordening.
- Duurzaamheid: de ontwikkeling voldoet aan de landelijke doelstelling alsmede wet- en regelgeving omtrent de energieprestaties van nieuwbouwwoningen. Met de in de Toelichting van



het bestemmingsplan omschreven maatregelen wordt het bouwplan (bijna volledig) energieneutraal.

- Ontsluiting en verkeersgeneratie: het plangebied wordt ontsloten vanaf de Parkweg. Het aspect verkeer levert – gelet op de planologische toevoeging één woning – geen belemmering op voor het bouwplan.
- Parkeren: in de parkeerbehoefte voor het bouwplan van 3,4 parkeerplaatsen wordt volledig op eigen terrein voorzien. Ten gevolge van de aanleg van een inrit wordt 1 parkeerplaats in de openbare ruimte opgeheven. Naar verwachting levert dit geen belemmeringen op voor de parkeerdruk ter plaatse (er is voldoende capaciteit beschikbaar in de omgeving) en is compensatie op eigen terrein niet noodzakelijk.
- Cultuurhistorie: de rijksmonumentale villa op het perceel stond jarenlang in verval en is in 2020 gerestaureerd door de huidige eigenaar, mede omdat het perceel gesplitst en bebouwd mocht worden. Bij de bebouwing van de tuin komen geen monumentale waarden in het geding. De tuin is niet als zodanig aangewezen en daarmee is akkoord van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gekregen.
- Archeologie: in uitgevoerd onderzoek is geconcludeerd dat er in het plangebied één potentieel archeologisch niveau aanwezig is. Met het opnemen van een beschermende regeling zijn archeologische waarden voldoende beschermd. Het plan schaadt geen naar verwachting archeologische waarden.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Geen

Waar moet rekening mee worden houden?

Financiën

Algemeen:

Het initiatief komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Personele gevolgen:

Geen.

Communicatie:

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het raadsvoorstel bestemmingsplan 'Parkweg 2' en legt dit ter gewijzigde vaststelling voor aan uw gemeenteraad.

Toelichting besluitenlijst:

Het doel van het bestemmingsplan is het creëren van een juridisch-planologische basis voor de bouw van een twee-onder-één-kap-woning aan de Parkweg 2. Op deze locatie – dat grenst aan de Parkweg (noordkant), Beukestraat (oostkant) en bestaande woningen aan de Beukestraat (zuidkant) staat nu een rijksmonumentale villa. Het oranjepark ligt ten westen van het plangebied. Aan de oostkant van deze woning, in de bestaande tuin, is een bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak is de het toegestaan een vrijstaande woning te bouwen. Hiervan is tot op heden geen gebruik gemaakt. De reden voor de wens van de initiatiefnemer een twee-onder-één-kap-woning te realiseren is dat er meer (markt)vraag is naar dit type woningen dan naar een vrijstaande woning. Het plan voor de bouw van de twee-onder-één-kap-woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Oostwijk-Noord'. Voor het planologisch mogelijk maken van het plan is voorliggend bestemmingsplan 'Parkweg 2' opgesteld.

**Participatie**

De plannen voor de realisatie van het planvoornemen zijn in het voorjaar van 2021 per brief verzonden naar alle omwonenden (Beukenstraat, Julianasingel en Parkweg). De reacties waren positief gestemd en er zijn geen negatieve signalen ontvangen, die erop kunnen duiden dat men tegen het planvoornemen is. De buurtbewoners waarderen het plan dat er eindelijk daadwerkelijk iets gebeurt op deze locatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor een periode van zes weken ter inzage gelegen van 17 maart tot en met 27 april 2022. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend en een ambtelijke reactie. Deze zijn samengevat en beantwoord in paragraaf 5.1.3 'Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van de Toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze en de ambtelijke reactie zijn afgewogen en daar waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan. De indieners ontvangen de beantwoording.

Duurzaamheid:

De ontwikkeling voldoet aan de landelijke doelstelling alsmede wet- en regelgeving omtrent de energieprestaties van nieuwbouwwoningen. Het bouwplan is getoetst aan de BENG richtlijnen en voldoet hieraan. Met de in de Toelichting van het bestemmingsplan omschreven maatregelen wordt het bouwplan bijna energieneutraal.

Juridische gevolgen:

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd. Gedurende een termijn van 6 weken kan door belanghebbenden of indieners van zienswijzen schriftelijk beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en tegen het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Omgevingswet

Dit bestemmingsplan kan wordt afgewikkeld onder de huidige wetgeving omdat er voor inwerkingtreding van de Omgevingswet een vastgestelde ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Het oude recht blijft van toepassing tot het besluit op het bestemmingsplan onherroepelijk is. Zodra de besluiten onherroepelijk zijn, gaan zij van rechtswege deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan. Als de herziening van het bestemmingsplan zou worden voorgelegd na invoering van de Omgevingswet, dan zijn de procedure en de rollen van college en raad niet anders.

Privacy toets (AVG):

Niet van toepassing.



Bijlagen

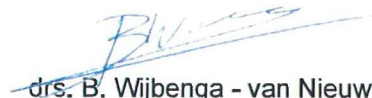
Naam van de bijlage		Registratienummer	Verseon
1.	Bestemmingsplan 'Parkweg 2' – Toelichting	1906596	
2.	Bestemmingsplan 'Parkweg 2' – Regels	1906597	
3.	Bestemmingsplan 'Parkweg 2' – Verbeelding	1906599	
4.	Bestemmingsplan 'Parkweg 2' – Bijlagen Regels	1906601	
5.	Bestemmingsplan 'Parkweg 2' – Bijlagen Toelichting	1906602	

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

De secretaris,


drs. E. Stolk

De burgemeester,


drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen



RAADSBSLUIT

Registratienummer : 1906606
Datum raadsvergadering : 15 september 2022

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022.

Gelet op de betreffende bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

Overwegende

dat ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 maart 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Parkweg 2'.

dat de terinzagelegging van het ontwerp is bekendgemaakt in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

dat één (1) zienswijze en een ambtelijke reactie met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan naar voren is gebracht;

dat de overwegingen in het in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders geacht worden deel uit te maken van dit besluit en als ingelast dienen te worden beschouwd.

Besluit:

- In te stemmen met de door het college van burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reactie(s) op de kenbaar gemaakte zienswijze en ambtelijke reactie, zoals verwoord in paragraaf 5.1.3 'Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van de Toelichting van het bestemmingsplan
- Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en er op grond van de artikelen 6.12/6.13 Wro geen noodzaak toe bestaat;
- Het bestemmingsplan 'Parkweg 2', met planidentificatie NL.IMRO.0622.0303bpPark22021-0030 conform de artikelen 1.21 tot en met 1.25 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm - vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 15 september 2022.

De griffier,

drs. J. Mimpen

De voorzitter,

drs. B. Wijbenga-van Nieuwenhuizen