



RAADSVOORSTEL

Registr.nr. : VLD/2010/40933
R.nr. : 4.1
Datum besluit B&W : 25 januari 2011
Portefeuillehouder : J. Versluijs

Raadsvoorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Park Hoog Lede.

Vlaardingen, 25 januari 2011

Aan de gemeenteraad.

Inleiding.

Het plangebied van het bestemmingsplan Park Hoog Lede wordt globaal begrensd door de Polistraat (oud), de Willem de Zwijgerlaan, de Holysingel, de op-/afrit van de Rijksweg A20 en de Rijksweg A20, ten zuiden van de Watersportweg en de Vlaardingse Vaart.

Het doel van dit bestemmingsplan is een planologisch-juridisch beleidskader te scheppen voor de totstandkoming van ca. 225 woningen op het voormalige terrein van het Vlietlandziekenhuis. De woonkwaliteit van Park Hoog Lede wordt vooral ingegeven door een goede differentiatie in woningtypen in de koopsector waarbij de nadruk ligt op grondgebonden woningen.

Met de totstandkoming van dit bestemmingsplan worden vier bestemmingsplannen - variërend van 1959 t/m 1996 - geactualiseerd. Een actualisatie van dit bestemmingsplan is niet alleen - gelet op de wettelijke regelgeving - noodzakelijk (10 jaar termijn) maar zeker ook om te beschikken over een actueel beleidskader waaraan bouw aanvragen kunnen worden getoetst.

Het programma voor het te ontwikkelen terrein bestaat vooralsnog uit:

86 twee-aaneengebouwde woningen (2/1 kap), 20 vrijstaande woningen, 69 aaneengesloten woningen, 44 appartementen en 6 patio-woningen (het bestemmingsplan biedt namelijk, binnen zekere grenzen, flexibiliteit vanwege marktomstandigheden).

De flexibiliteit in het bestemmingsplan is hierin gelegen dat het aantal woningen binnen een woonblok en het type woning kan wijzigen. Zo kan in een woonblok waar vrijstaande woningen zijn toegestaan ook 2/1 kapwoningen worden gebouwd en waar aaneengesloten woningen zijn toegestaan, mogen ook vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen worden gerealiseerd. Een en ander afhankelijk van de marktsituatie.

Het plangebied Park Hoog Lede ligt binnen de zone van de A20 en de Holysingel. Vanwege deze ligging is een akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeers-lawaai. Uit berekeningen blijkt, dat er een overschrijding plaatsvindt van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 53 dB. Dit betekent dat woningbouw op deze locatie niet zonder meer mogelijk is. De oplossing hiervoor is het aanbrengen van een geluidsscherm met een lengte van 800 meter en een hoogte van 5 meter. Ter voorkoming dat sommige woningen met een 'dove gevel' (een gevel zonder te openen delen) moeten worden uitgevoerd wordt over een lengte van 325 meter het geluidsscherm met 0,50 meter verhoogd.



Het woningbouwprogramma zal door de projectontwikkelaar Park Hoog Lede B.V. in vijf bouwfases worden gerealiseerd. De eerste bouwfase heeft betrekking op de bouw van 2 vrijstaande woningen, 8 2/1 kapwoningen, 15 aaneengesloten woningen, 22 appartementen en een geluidsscherm.

Coördinatie bestemmingsplan en samenhangende vergunningen / Procesverloop.

Uw raad heeft op 30 juni 2010 besloten - op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening - tot de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan met de ontwerpbouwvergunningen 1e fase voor de bouw van 2 vrijstaande woningen, 8 2/1 kapwoningen, 15 aaneengesloten woningen, 22 appartementen en het geluidsscherm.

Hoewel wettelijk niet vereist hebben wij - juist vanwege de vakantieperiode - op 2 augustus 2010 bij een ieder wonende of gevestigd zijnde binnen het plangebied Park Hoog Lede alsmede direct grenzend aan het plangebied huis-aan-huis een brief verspreid. In genoemde brief zijn betrokkenen geïnformeerd dat op 4 augustus 2010 een publicatie verschijnt in Groot Vlaardingen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Park Hoog Lede en is men tevens verwezen naar de website van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan Park Hoog Lede heeft met ingang van 5 augustus 2010 gedurende zes weken (t/m 15 september 2010) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn, m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan, zes zienswijzen ingediend, waarbij een aantal van deze zienswijzen is ingediend door meerdere - en zelfs door een grote groep - personen. Voor de volledigheid: er is ook een aantal zienswijzen kenbaar gemaakt m.b.t. de ontwerpbouwvergunning 1e fase voor de bouw van het geluidsscherm en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Al die zienswijzen zijn behandeld in één Nota van Zienswijzen.

Korthedshalve wordt u hierbij verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde gebundelde zienswijzen. De ingekomen schriftelijke 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 verwijzen wij u hierbij naar de Nota van Zienswijzen.

Uw raad wordt voorgesteld de zienswijzen, betrekking hebbende op het bestemmingsplan, genoemd onder:

- nrs. 1, 2 en 4 ongegrond te verklaren;
- nrs. 3 en 6 deels gegrond te verklaren;
- nr. 5 gegrond te verklaren.

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

Na gewijzigde vaststelling door de raad dient een termijn van zes weken in acht te worden genomen alvorens tot bekendmaking mag worden overgegaan. Dat in verband met het feit, dat het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en/of de VROM-Inspectie gebruik kunnen maken van de hen toekomende bevoegdheid een reactieve aanwijzing te geven. Nadien zal het bestemmingsplan Park Hoog Lede en de daarmee gecoördineerde besluiten m.b.t. de ontwerpbouwvergunningen 1^e fase voor de bouw van 2 vrijstaande woningen, 8 2/1 kapwoningen, 15 aaneengesloten woningen, 22 appartementen en het geluidsscherm gelijktijdig bekend worden gemaakt ex artikel 3.32 Wro.

Financiële consequenties

De financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Projectontwikkelaar Park Hoog Lede B.V. zal de bewuste locatie voor eigen rekening en risico gaan ontwikkelen. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn tussen de projectontwikkelaar en de gemeente de nodige afspraken gemaakt, dat mede ter verzekering van kostenverhaal. Deze afspraken zijn opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst en een koop-/erfpachtovereenkomst. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en behoeft in het kader van dit plan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro te worden op- en vastgesteld. Dat is temeer niet nood-

Stadsontwikkeling en Toezicht

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

zakelijk vanwege het in deze ontbreken van een andere in artikel 6.12/6.13 Wro genoemde overweging daartoe over te gaan.

Juridische consequenties

Na gewijzigde vaststelling door de raad dient een termijn van zes weken in acht te worden genomen alvorens tot bekendmaking mag worden overgegaan. Dat in verband met het feit, dat het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en/of de VROM-Inspectie gebruik kunnen maken van de hen toekomende bevoegdheid een reactieve aanwijzing te geven. Nadien zal het bestemmingsplan Park Hoog Lede en de daarmee gecoördineerde besluiten gelijktijdig bekend worden gemaakt ex artikel 3.32 Wro. Er vindt publicatie plaats en terinzagelgging van het bestemmingsplan en het raadsbesluit 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 een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan - dat verzoek is afgewezen.

Communicatie

Officiële publicaties. Mededeling aan de Indieners van de zienswijzen.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande, stellen wij uw raad voor:

1. In te stemmen met de door het college naar voren gebrachte reacties op de ingebrachte zienswijzen, betrekking hebbende op het bestemmingsplan, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen:
nrs. 1, 2 en 4 ongegrond te verklaren;
nrs. 3 en 6 deels gegrond te verklaren;
nr. 5 gegrond te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd en er, gelet op artikel 6.12/6.13Wro geen noodzaak toe bestaat;
3. In afwijking van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan Park Hoog Lede - overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen - gewijzigd vast te stellen.

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

ir. C. Kruyt

mr. T.P.J. Bruinsma

L.F.M. de Haan

RAAD/B & W/BURG.
d.d. 17-2-2011
nr. ingezonden 9
besluit 5



RAADSBESLUIT

Registr.nr. : VLD/2010/40933
R.nr. : 4.2

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 januari 2011, R.nr. 4.1;

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

Overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan Park Hoog Lede, ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 5 augustus 2010 - 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 is gemaakt;

dat gedurende deze termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in totaal 6 zienswijzen zijn ingediend;

dat hij kan instemmen met de door burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reacties op de zienswijzen, betrekking hebbende op het bestemmingsplan, verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen genoemd onder nrs. 1, 2 en 4 ongegrond te verklaren, nrs. 3 en 6 deels gegrond te verklaren en nr. 5 gegrond 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 Staat 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 het college naar voren gebrachte reacties op de ingebrachte zienswijzen, betrekking hebbende op het bestemmingsplan, verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen:
nrs. 1, 2 en 4 ongegrond te verklaren;
nrs. 3 en 6 deels gegrond te verklaren;
nr. 5 gegrond te verklaren;



Gemeente Vlaardingen

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd en er, gelet op artikel 6.12/6.13Wro geen noodzaak toe bestaat;
3. In afwijking van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan Park Hoog Lede - overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen - gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 17 februari 2011.

De griffier,

drs. E.W.K. Meurs

De voorzitter,

mr. T.P.J. Brunsma