



RAADSVOORSTEL

Registr.nr. : VLD/2011/25067
R.nr. : 100.1
Datum besluit B&W : 29 november 2011
Portefeuillehouder : J. Versluijs

Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Babberspolder Oost

Vlaardingen, 29 november 2011

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

In het plangebied is/wordt, in nauwe samenwerking met woningcorporatie Waterweg Wonen, op grote schaal uitvoering gegeven aan diverse sloop-, nieuwbouw- en herinrichtingsplannen in het verlengde van de ambities van het Actieplan Wonen. Om bewoners te binden en aan te trekken zijn goede voorzieningen en kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijk onderdeel van de plannen.

Voor het plangebied gelden meerdere (oudere) bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen in het Plan van Aanpak actualisatie bestemmingsplannen. De doelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is tweeledig: enerzijds het mogelijk maken van de beoogde herstructurering en herinrichting van de betreffende deelplannen en gronden en anderzijds het verkrijgen van een actueel planologisch-juridisch kader, ook voor de gronden waar geen herstructurering (meer) aan de orde is.

Toelichting

Deelgebieden

(Van noord naar zuid en dan van west naar oost, voor een kaartbeeld wordt verwezen naar afbeelding 1 in §1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.)

• DOTO

In dit deelgebied speelt geen grootschalige herstructurering. De huidige situatie wordt in het bestemmingsplan geconsolideerd met inbegrip van twee recente projecten (verbouwing Emmauskerk, vernieuwing sportcomplex VFC). Aangezien de parkeerdruk rondom de flats aan de Sportlaan en de Burgemeester Van Walsumlaan soms hoog tot zeer hoog is, is daar de realisatie van extra parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. Het betreft overigens eigen terrein (dus behorend bij de betreffende appartementencomplexen..

§ 5.2 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.

• MUWI I

In dit deelgebied speelt vooralsnog geen grootschalige herstructurering. In de Gebiedsvisie Ambacht is dit deelgebied wel aangeduid als ontwikkelingslocatie. MUWI I is echter onlangs gerenoveerd en wordt tot 2022 gehandhaafd. De huidige situatie wordt in het bestemmingsplan geconsolideerd, met de volgende aandachtspunten:

- De beoogde realisatie van het nieuwe winkelcentrum (Deelplan 5a) heeft consequenties voor de nu aanwezige voorzieningen in het woon-/ winkelblok (het noordblok aan de Van Hogendorplaan). Het is de bedoeling dat detailhandel voorzieningen in eerste instantie in het nieuwe winkelcentrum worden ondergebracht, dit met uitzondering van zittende ondernemers die daar geen plek (kunnen) krijgen.



- Direct onder het noordblok is al een supermarkt (MCD) aanwezig. Deze gaat naar het nieuwe winkelcentrum. In het oude/voormalige pand komt een nieuwe supermarkt (hoogstwaarschijnlijk een Aldi). Men heeft aangegeven de locatie van de aanpalende voormalige kerk te willen gaan gebruiken voor uitbreiding. Deze uitbreiding is mogelijk, onder voorwaarde dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

§ 5.3 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.

- MUWI II – Deelplan 5a

Dit deelgebied wordt geherstructureerd. Hierbij zullen het bestaande woon-/winkelblok (het middenblok aan de Van Hogendorplaan) en de achtergelegen woningen worden vervangen door een nieuw, compact winkelcentrum (met een nieuwe supermarkt) gelegen aan een voor- en binnenplein, met bovengelegen eengezinswoningen, grondgebonden woningen en appartementen in een toren. Dit deelplan zal in principe als eerste worden gerealiseerd (tegelijkertijd met Deelplan 9). Er zit tijdsdruk op de planning. Het bouwplan voor Deelplan 5a is met enige globaliteit in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt bedoeld dat de stedenbouwkundig relevante randvoorwaarden (rooilijnen, maximale bouwhoogtes en woningaantallen) weliswaar zijn opgenomen, maar dat de (afzonderlijke) bouwvlakken niet zo gedetailleerd zijn vastgelegd als bij Deelplan 9. Dit heeft te maken met het feit dat de planvorming minder ver was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het opnemen van een uit-te-werken bestemming (zoals het geval is bij Deelplan 6+7+8 en Deelplan 10a) was ongewenst, aangezien het doorlopen van een (extra) uitwerkingsprocedure problematisch was, gelet op de tijdsdruk.

§ 5.4 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.

- MUWI II – Deelplannen 6+7+8

Dit deelgebied wordt geherstructureerd. Hierbij zullen de bestaande woningen – m.u.v. 21 woningen aan de Salviasstraat – worden vervangen door grondgebonden woningen en gestapelde woningen in het zogenoemde slagschip. Deelplannen 6 t/m 9 zullen gefaseerd worden uitgewerkt in diverse bouwplannen. Gelet op gewenste flexibiliteit ten aanzien van de definitieve verkaveling is er voor gekozen om voor de grondgebonden woningen in dit deelgebied een uit-te-werken woonbestemming op te nemen.

§ 5.5 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.

- Complex 9 – Deelplan 10a

Dit deelgebied wordt geherstructureerd. Hierbij zal het bestaande woon-/winkelblok (het zuidblok aan de Van Hogendorplaan) worden vervangen door maatschappelijke en overige voorzieningen (waaronder scholen) en appartementen in een toren. Deelplan 10a zal worden uitgewerkt in één of meerdere bouwplannen. Gelet op gewenste flexibiliteit ten aanzien van de verkaveling is er voor gekozen om voor dit deelgebied een uit-te-werken bestemming op te nemen.

§ 5.6 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.

- Complex 9 – Deelplan 9 (Vlaardings Geluk)

Dit deelgebied wordt geherstructureerd. Hierbij zullen de bestaande woningen worden vervangen door 122 grondgebonden woningen. Dit deelplan zal in principe als eerste worden gerealiseerd. Er zit tijdsdruk op de planning. Het bouwplan voor Deelplan 9 is (min of meer) gedetailleerd in het bestemmingsplan opgenomen, aangezien het DO bouwplan inmiddels is vastgesteld.

§ 5.7 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.

- Complex 9 – Deelplan 2 (Rietsingel en Keerkring/Slagschip)

Het project behelst de realisatie van 150 gestapelde woningen en is in 2009/2010 opgeleverd.

§ 5.8 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.

- Klijnbuurt – Deelplannen 3+4 (Spiegelhof)

Het project behelst de realisatie van 162 grondgebonden woningen en is in 2010 opgeleverd, behalve de 29 woningen die in Deelplan 4 langs de parksingel zijn gepland. Daarvan is de bouw begin 2011 gestart. *§ 5.9 van de plantoelichting gaat in op dit deelgebied.*

Stadsontwikkeling en Toezicht

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

- **Klijnbuurt – Deelplan 1 (Adriaan Pauwstraat / EVEN)**

Het project behelst de realisatie van 132 appartementen en 14 maisonnetwoningen rond een binnentuin op het dak van bedrijfs- en voorzieningenruimten en een parkeergarage. Het complex is in 2007 opgeleverd.

§ 5.10 van de plandoelichting gaat in op dit deelgebied.

- **Spoorbuurt – Locatie voormalige Huishoudschool**

Voor deze locatie ligt er een herontwikkelingswens. De locatie is in de Gebiedsvisie Ambacht opgenomen als nieuwbouwlocatie voor woningen en is in eigendom van de gemeente. Er ligt nog geen inhoudelijk uitgewerkt plan (schetsontwerp, verkavelingsopzet). Er zijn globale uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Daarom is de beoogde ontwikkeling van deze locatie mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Dit heeft als voordeel dat de beoogde ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan, maar dat gedetailleerde verplichtingen t.a.v. uitvoerbaarheid (o.a. geluidhinder, exploitatie, planschade) pas bij het wijzigingsplan aan de orde hoeven te zijn.

§ 5.11 van de plandoelichting gaat in op dit deelgebied.

- **De groene wiggen**

Het is de bedoeling dat de nu aanwezige bebouwing in de wiggen in de loop der tijd zal verdwijnen, met uitzondering van enkele specifieke panden. De wiggen zullen vervolgens aan het openbare gebied worden toegevoegd en worden heringericht. Voor "de kop" van de noordelijke wig (de locatie van de voormalige Spaarbank) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het pand – met behoud van de karakteristieke waarde – desgewenst te kunnen uitbreiden ten behoeve van een nieuwe functie. Aan "de staart" van de middelste wig is inmiddels het speeëiland gerealiseerd. Voor "de kop" van de zuidelijke wig (de locatie van het Projectbureau / OnFF) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om indien noodzakelijk de huidige maatschappelijke activiteiten te kunnen continueren.

§ 5.12 van de plandoelichting gaat in op dit deelgebied.

- **Park 't Nieuwelant**

Het herinrichtingsplan dat voor het park is vastgesteld, is verwerkt in het bestemmingsplan. In het VOJ-pand in het zuiden van het park worden diverse nieuwe functies mogelijk gemaakt (maatschappelijke voorzieningen, atelier, creativiteitscentrum, horeca, sportschool, fitness). Ten behoeve van het mogelijk maken van de benodigde parkeervoorzieningen aldaar is desgewenst een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Van deze bevoegdheid hoeft overigens geen gebruik te worden gemaakt als daar elders in kan worden voorzien.

§ 5.13 van de plandoelichting gaat in op dit deelgebied.

Verder inhoudelijk relevant

- De Regeling erfbebouwing bij woningen is verwerkt, zoals te doen gebruikelijk.
- Er is een regeling opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden, zoals te doen gebruikelijk.
- De Beleidslijn beeldbepalende panden is verwerkt. Er is een specifieke regeling opgenomen voor het gebouw van de voormalige Spaarbank inclusief bovenwoning (Van Hogendorpstraat 45a+b), het gebouw van het Leger des Heils (Magnoliastraat 41), de Emmauskerk (Van den Linden Van den Heuvelsingel 2), het VOJ-pand in park 't Nieuwelant, een drietal nutsvoorzieningen (trafo's), alsook de vier bruggen over het water vanuit/naar het park.
- De locatie van Tante Suus ligt in het deelgebied MUWI I. De bestaande locatie is niet meer in beeld als mogelijke standplaatslocatie. De realisatie van een (vergunningplichtig) gebouw is niet mogelijk gemaakt (zie de Nota van zienswijzen).

Procesverloop

Het voorontwerp bestemmingsplan Babberspolder Oost is op 25 januari 2011 door het college vrijgegeven voor het wettelijke vooroverleg met instanties (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Het ontwerp bestemmingsplan is op 26 april 2011 door het college vrijgegeven voor de



formele ter visie legging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 12 mei gedurende 6 weken ter visie gelegen. Op 30 mei 2011 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze (Duin architecten, namens Kerkgenootschap Leger des Heils) is niet ontvankelijk, omdat deze buiten de periode van terinzagelegging aan de post is aangeboden (wat overigens is erkend door de betrokkene).

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Die termijn is in dit geval niet gehaald. Dit heeft te maken met het wachten op de afronding van de onderhandelingen tussen de ontwikkelaar en de zittende supermarkt. Die zijn inmiddels afgerond. De betreffende zienswijze (Loyens & Loeff, namens cliënten Boon Sliedrecht B.V. en Coop Supermarkten B.V.) is vervolgens ingetrokken en wordt beschouwd niet te zijn ingediend.

Aan het niet halen van de termijn zijn overigens geen consequenties verbonden (met uitzondering van het moeten afdoen van eventueel liggende bouwvoorvragen).

Planaanpassingen

Wettelijk vooroverleg

De binnengekomen reacties van de instanties vormden geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk ingrijpend te wijzigen. De betreffende opmerkingen zijn reeds verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

§ 10.2 van de plantoelichting gaat hier op in.

Zienswijzen

De 3 ontvankelijke zienswijzen hadden betrekking op verscheidene onderdelen van het bestemmingsplan. De zienswijze van Waterweg Wonen geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, die van de heer Van der Zande en de heer en mevrouw Van Strijen (in verband met Tante Suus) niet (zie de Staat van wijzigingen en Nota van zienswijzen). Overigens was het bekend dat Waterweg Wonen de betreffende zienswijze zou indienen; dat was afgesproken in het voortraject. De niet-ontvankelijke zienswijze (Duin architecten, namens Kerkgenootschap Leger des Heils) is verwerkt als ambtelijke aanpassing.

Ambtshalve aanpassingen

Tenslotte dient nog melding te worden gemaakt van enkele (andere) ambtshalve aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan (zie de Staat van wijzigingen). Deze hebben te maken met voortschrijdend inzicht en/of gewenste standaardisering in het kader van de actualisatie van de (diverse) bestemmingsplannen, alsook de niet-ontvankelijke zienswijze namens het leger des Heils.

Financiële consequenties

Met Waterweg Wonen als marktpartij (en erfpachter van de grond en de opstallen) is een tweetal gebiedsovereenkomsten afgesloten voor de herstructurering van Deelplannen 1 tot en met 10a. Deze gebiedsovereenkomsten zijn anterieure overeenkomsten in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en verzekeren het gemeentelijke kostenverhaal voor de deellootjes. De grondexploitatie voor het hele plangebied Babberspolder Oost, waarin de financiële afspraken uit de gebiedsovereenkomsten zijn meegenomen, is op 17 maart 2011 door uw raad vastgesteld.

Aangezien er sprake is van anterieure overeenkomsten, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is er geen wettelijke noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de officiële publicatie volgt nogmaals ter inzage legging van het besluit en bestemmingsplan 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.

Op het besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond daarvan dienen (o.a.) de beroepsgronden in het beroepsschrift te worden opgenomen. Beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Stadsontwikkeling en Toezicht

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

Communicatie

Zie hiervoor – officiële publicatie. Verder worden de indieners van de zienswijzen via een brief met de bijgevoegde Nota van Zienswijzen op de hoogte gesteld van de voorgenomen beslissing aangaande hun zienswijzen.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. De ingebrachte zienswijzen 1, 2 en 3, bijgevoegd bij en verwoord in de Nota van zienswijzen, ontvankelijk te verklaren.
2. De ingebrachte zienswijze 4, bijgevoegd bij en verwoord in de Nota van zienswijzen, niet ontvankelijk te verklaren.
3. In te stemmen met de reactie op de ingebrachte zienswijzen, verwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen, waarbij er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.
4. In te stemmen met de Staat van wijzigingen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen wettelijke noodzaak toe bestaat en er verder ook geen reden voor is.
6. Het bestemmingsplan Babberspolder Oost gewijzigd vast te stellen.

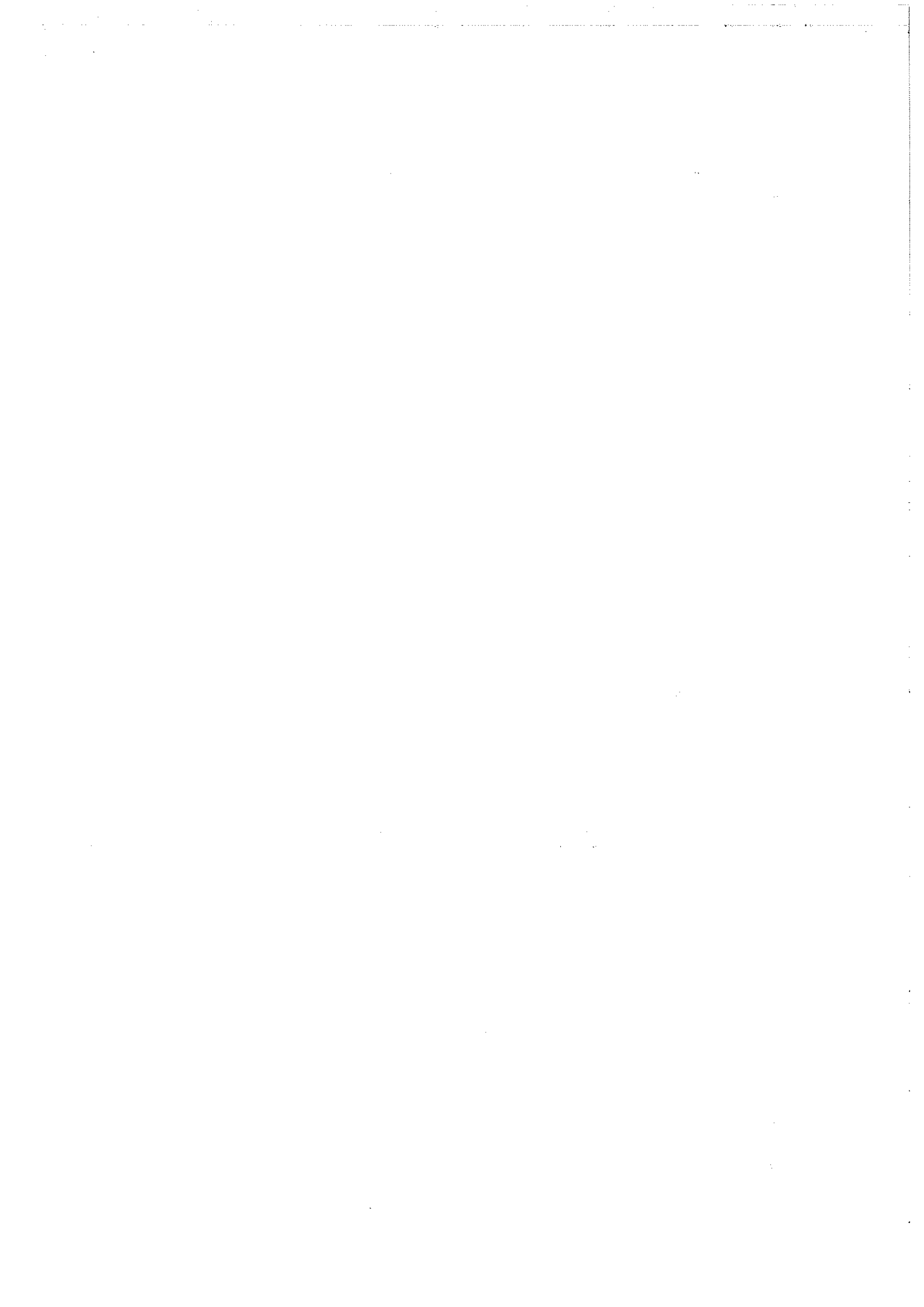
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,
De secretaris,

ir. C. Kruijt

De burgemeester,

mr. T.P.J. Bruinsma

RAAD/B & W/BURG.
dd. 26-1-2012
nr. agenda 16
besluit: Cf





RAADSBESLUIT

Registr.nr. : VLD/2011/25067
R.nr. : 100.2

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2011, R.nr. 100.1;

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

Overwegende

dat de voorbereiding van het bestemmingsplan, ingevolge het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, op 16 juni 2010 op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;

dat er in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan, ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht, overleg is geweest met betrokken instanties;

dat het ontwerp bestemmingsplan, ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 12 mei 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de ter inzage legging op de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;

dat er gedurende de termijn van ter inzage legging bij de raad in totaal 3 zienswijzen zijn ingediend;

dat er buiten de termijn van ter inzage legging één zienswijze is ingediend, die daarmee niet ontvankelijk is;

dat hij met de in de Nota van Zienswijzen, door burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reactie op de zienswijzen kan instemmen, waarbij één zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen;

dat hij met de overige aanpassingen van het bestemmingsplan, overeenkomstig de Staat van Wijzigingen, kan instemmen;

dat de ontvankelijke zienswijzen, de reactie hierop zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen, de Staat van Wijzigingen, alsmede de overige overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders worden geacht deel uit te maken van dit besluit en als ingelast dienen te worden beschouwd;

Stadsontwikkeling en Toezicht

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

dat bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2011, registratienummer VLD/2011/35741, in gevolge het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder, hogere grenswaarden zijn vastgesteld voor 137 woningen/appartementen in Deelplan 5a en 122 woningen in Deelplan 9;

dat er gelet op artikel 6.12, lid 2, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen noodzaak bestaat een exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

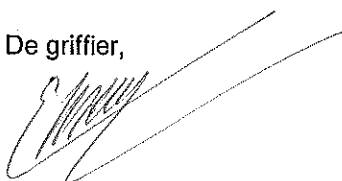
dat gelet op artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet en bijlage I van die wet, afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het onderhavige bestemmingsplan. Reden waarom belanghebbenden er hierbij, alsook in de bekendmaking en mededeling, erop worden gewezen dat voor beroep tegen het bestemmingsplan bijzondere bepalingen gelden. Onder andere dat de verplichting geldt om in het beroepsschrift de beroepsgronden op te nemen en die beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn van 6 weken niet meer kunnen worden aangevuld;

Besluit:

1. De ingebrachte zienswijzen 1, 2 en 3, bijgevoegd bij en verwoord in de Nota van zienswijzen, ontvankelijk te verklaren.
2. De ingebrachte zienswijze 4, bijgevoegd bij en verwoord in de Nota van zienswijzen, niet ontvankelijk te verklaren.
3. In te stemmen met de reactie op de ingebrachte zienswijzen, verwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen, waarbij één zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.
4. In te stemmen met de Staat van wijzigingen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan Babberspolder Oost gewijzigd vast te stellen.

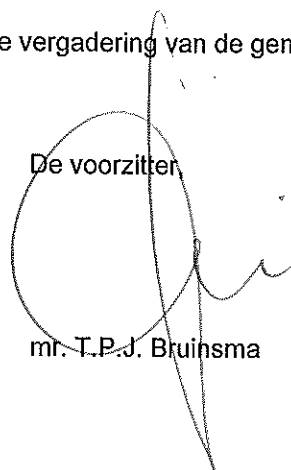
Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 26 januari 2012.

De griffier,



drs. E.W.K. Meurs

De voorzitter



mr. T.P.J. Bruinisma