



RAADSVOORSTEL

Registr.nr. : 539578
R.nr. : 59.1
Datum besluit B&W : 20 november 2012
Portefeuillehouder : J. Versluijs

Raadsvoorstel tot het opnieuw gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen"

Vlaardingen, 20 november 2012

Aan de gemeenteraad.

Toelichting

Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" – overeenkomstig de Staat van Wijzigingen - gewijzigd vastgesteld. Abusievelijk was de verkeerde Staat van Wijzigingen bijgevoegd en daarmee vastgesteld. Hierdoor is onduidelijkheid ontstaan over de diverse bepalingen in het bestemmingsplan. Het betreft vooral de vernummering van de begripsbepalingen. De Provincie zal, naar verwachting opnieuw met een reactieve aanwijzing komen van dezelfde strekking als de aanwijzing van juni 2012, maar dan gebaseerd op de juiste bepalingen. Daarnaast is gebleken dat er, voor wat het mogelijk gemaakte bouwprogramma betreft, onduidelijkheid zou kunnen ontstaan vanwege de wijze van opname daarvan in de toelichting en de vertaling ervan in de planregels. Om een misverstand te voorkomen is de tekst van de toelichting (3.4) en zijn de regels (de artikelen 3, 6 en 7) op punten verduidelijkt. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is het daarom gewenst het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

In de kern is het nieuw vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan niet gewijzigd. Na vaststelling door de raad zal het plan wederom naar de Provincie worden gestuurd. De Provincie zal naar verwachting opnieuw met een reactieve aanwijzing komen, maar nu gebaseerd op de juiste bepalingen.

Uit een inmiddels ingediend beroepschrift is ook gebleken dat er onduidelijkheid zou kunnen ontstaan over de digitale versie van het vastgestelde bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit is daarom iets aangepast. Dat om geen enkele onduidelijkheid te laten bestaan over wat de vastgestelde digitale versie van het bestemmingsplan is.

Financiële consequenties

Het Park is eigendom van OVG Projectontwikkeling BV en zal voor rekening en risico van deze partij worden ontwikkeld. De gemeente heeft met OVG een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de gemeente zijn er daarom aan de planontwikkeling van het Park geen kosten verbonden. De gemeente zal voor eigen rekening en risico de aanleg van de ontsluiting ten gunste van het Park en de directe omgeving realiseren. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat OVG Projectontwikkeling BV een financiële bijdrage levert aan de realisatiekosten van de ontsluiting (kosten van € 7 miljoen worden evenredig verdeeld tussen de gemeente en OVG, beide € 3,5 miljoen).

Overigens is dit ongewijzigd ten opzichte van de vorige vaststelling.



Juridische consequenties

Gemeente Vlaardingen

Na het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" wordt het plan, voordat het plan wordt gepubliceerd, verstuurd naar de Provincie om een reactie. Aangezien het bestemmingsplan in de kern niet is veranderd, zal de Provincie – naar verwachting – wederom een reactieve aanwijzing geven.

Het opnieuw aanbieden ter bestuurlijke besluitvorming is na intensief overleg met onze advocaat en de advocaten van OVG Projectontwikkeling BV tot stand gekomen. Ook de Provincie is er ambtelijk van in kennis gesteld.

De indieners van het beroep bij de Raad van State worden niet in hun belangen geschaad. Er zal toepassing kunnen worden gegeven aan de artikelen 6.18 en 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht. Het nieuwe vaststellingsbesluit zal dan betrokken worden bij het reeds aanhangige beroep. Het heeft derhalve geen negatieve consequenties voor de lopende beroepsprocedure. Het zou onder omstandigheden wel kunnen leiden tot een formeel gegrond beroep met het in stand laten van de rechtsgevolgen. De Raad van State wordt na de nieuwe vaststelling van het bestemmingsplan en de publicatie daarvan op de hoogte gesteld.

Communicatie

Na hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad zal de Provincie in kennis worden gesteld. Na reactie van de Provincie kan het bestemmingsplan (inclusief de (eventueel nieuwe) reactieve aanwijzing) worden gepubliceerd in Groot Vlaardingen, de gemeentelijke website, Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zullen de indieners van de beroepschriften en de Raad van State worden geïnformeerd.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande, stellen wij uw raad voor:

1. Het onderhavige besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" in de plaats te stellen van het vaststellingsbesluit d.d. 24 mei 2012 (kenmerk R.nr. 15.2).
2. In te stemmen met de door het college van burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reacties op de ingebrachte zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen:
Nr. 1 en 5 deels gegrond te verklaren;
Nrs. 2, 3, en 6 ongegrond te verklaren;
Nr. 4 gegrond te verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en er gelet op artikelen 6.12/6.13 Wet ruimtelijke ordening geen noodzaak toe bestaat.
4. In afwijking van het ontwerp, zoals dat er inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" – overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen - en met planidentificatie NL.IMRO.0622.0212bpVijf2007-0130 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 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

RAAD/B & W/BURG.
d.d. 20-12-2012
nr. agendes 12
schiedt: 9



RAADSBESLUIT

Registr.nr. : 539578
R.nr. : 59.2

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2012, R.nr. 59.1;

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

Overwegende

Dat het ontwerpbestemmingsplan "Park Vijfsluizen", ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 augustus 2011 gedurende zes 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 is bekend gemaakt.

Dat gedurende deze termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in totaal zes zienswijzen zijn ingediend.

Dat hij kan instemmen met de door het college van burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reacties op de zienswijzen, verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen genoemd onder nrs. 1 tot en met 6.

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 het college van burgemeester en wethouders, geacht worden deel uit te maken van dit besluit en hier als ingelast dienen te worden beschouwd.

Besluit:

1. Het onderhavige besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" in de plaats te stellen van het vaststellingsbesluit d.d. 24 mei 2012 (kenmerk R.nr. 15.2).
2. In te stemmen met de door het college van burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reacties op de ingebrachte zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen:
Nr. 1 en 5 deels gegrond te verklaren;
Nrs. 2, 3, en 6 ongegrond te verklaren;

Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

- Nr. 4 gegrond te verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en er gelet op artikelen 6.12/6.13 Wet ruimtelijke ordening geen noodzaak toe bestaat.
 4. In afwijking van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" – overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen - en met planidentificatie NL.IMRO.0622.0212bpVijf2007-0130 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm opnieuw gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 20 december 2012.

/ De griffier,

drs. E.W.K. Meurs

De voorzitter,

mr. T.P.J. Bruinsma

Staat van Wijzigingen, behorende bij het voorstel, respectievelijk het besluit, tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Vijfsluizen"

De Staat van Wijzigingen beschrijft de wijzigingen, die in het plan zijn aangebracht ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat van 25 augustus 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. De Staat van Wijzigingen bestaat uit de volgende onderdelen:

Algemeen

Een korte beschrijving van de wijzigingen en aanpassingen in het plan, verband houdend met de ingediende zienswijzen.

In het bestemmingsplan zijn diverse redactionele wijzigingen doorgevoerd. De binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingediende zienswijzen hebben in een viertal gevallen geleid tot een aanpassing of wijziging in het plan.

A. Toelichting

Beschrijving van de aangebrachte wijzigingen en actualisering van de toelichting, inclusief bijlagen.

B. Regels

Gedetailleerde beschrijving van de wijzigingen in de regels.

C. Verbeelding

Algemeen

Hierna volgt, per zienswijze, een korte samenvatting van de inhoud, waarna het gemeentelijk standpunt wordt verwoord met daaraan gekoppeld een conclusie/voorstel voor wat betreft de gevolgen voor het bestemmingsplan.

Aan genoemde zienswijzen is op de volgende wijze tegemoet gekomen:

Zienswijze nr. 1

De definitiebepalingen m.b.t. detailhandel zijn aangepast. Kleinschalige detailhandel is beperkt 200 m², rechtstreeks toelaatbare perifere detailhandel voor één individueel bedrijf is beperkt tot 1.000 m². Verdere perifere- en grootschalige detailhandel is beperkt tot (gezamenlijk) 10.000 m² en niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar alleen op grond van een afwijkingsbevoegdheid onder stringente voorwaarden, die de aan de orde zijnde belangen in voldoende mate beschermen.

Zienswijze nr. 4

De verbeelding is aangepast en ook opgenomen als specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 5

Het tekstonderdeel "campagne" is aangepast. Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen t.a.v. het vestigen van een kinderdagverblijf.

A. Toelichting

Ontwerp-bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
Hoofdstuk 2 Beleid	Hoofdstuk 2 Beleid <u>Toegevoegd</u> onder 2.2. Beleidskader voor Regionaal kantorenprogramma 2011
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige visie	Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige visie
3.4 Bouwprogramma Hotel en voorzieningen max. ca. 15.000 m ² bvo Fitness, ca. 5.000 m ² bvo	3.4 Bouwprogramma Hotel, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen maximaal

Leisure, ca. 5.000 m² bvo Grootschalige detailhandel, max. ca. 15.000 m² bvo Educatie, zorg en/of woningen, max. ca. 40.000 m² bvo De volgende tekst komt te vervallen: De in het bouwprogramma genoemde functies maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg en/of wonen, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen.....Het totale bouwprogramma van park Vijfsluizen zal onafhankelijk van de concrete invulling nooit groter zijn dan 135.000 m² bvo. 3.6 Verkeer en ontsluiting onder kop <i>Algemeen</i>, laatste zin: (zie het rapport 'Verkeer en Park Vijfsluizen' van 6 juni 2011 (OVG058/Bsm/0154), dat als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan is gevoegd). Onder kop <i>Verkeersstructuur</i> 4^e alinea: Uit het rapport van Goudappel Coffeng van 6 juni 2011 blijkt wat de effecten zijn van de realisatie van het voorgenomen programma voor Park Vijfsluizen op de verkeersafwikkeling op een viertal kruispunten in de directe nabijheid van het plangebied..... 5^e alinea, 1^e zin: In het rapport... 5^e alinea, 2^e zin: Deze toename is het hoogst op de wegen direct in de nabijheid van Park Vijfsluizen, zoals de	17.500 m² bvo Grootschalige en perifere detailhandel max. 10.000 m² bvo Maatschappelijke voorzieningen, zoals educatie, zorg en/of woningen, circa 25.000 m² bvo De volgende tekst komt hiervoor in de plaats: Een aantal onderdelen van het bouwprogramma (functies) zijn in meerdere bestemmingen toegelaten. Dat ter vergroting van de benodigde flexibiliteit voor de markt. De planregels waarborgen echter dat, ongeacht de bestemming, de maximale metrage per functie in totaliteit niet wordt overschreden. Dat geldt ook voor de functie kleinschalige detailhandel van maximaal 200 m² bvo. Dergelijke detailhandel kan onder drie bestemmingen worden gerealiseerd, maar mag tezamen nooit meer bedragen dan de maximale 200 m² bvo. In de bestemming Centrum – Centrale parkvoorzieningen (art. 3) is daarnaast nog maximaal 1.000 m² bvo aan publiekgerichte dienstverlening toegelaten. Het totale bouwprogramma van Park Vijfsluizen zal onafhankelijk van de concrete invulling nooit groter zijn dan 135.000 m² bvo. 3.6 Verkeer en ontsluiting Onder kop <i>Algemeen</i>, laatste zin: <u>Tekst gewijzigd:</u> (zie de rapporten 'Verkeer en Park Vijfsluizen' (OVG058/Bsm/0154), Goudappel Coffeng, 6 juni 2011) en 'Berekeningen verkeersafwikkeling Park Vijfsluizen van 28 maart 2012 (Verkeer Vijfsluizen_VDG035_2 april 2012.pdf), dat als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd). Onder kop <i>Verkeersstructuur</i>, 4^e alinea: <u>gewijzigd</u> Uit het rapport van Goudappel Coffeng van 6 juni 2011 blijkt en dit wordt bevestigd in het nieuwe rapport van 28 maart 2012 wat de effecten zijn van de realisatie van het voorgenomen programma voor Park Vijfsluizen op de verkeersafwikkeling op een viertal kruispunten in de directe nabijheid van het plangebied.... 5^e alinea, 1^e zin: <u>Gewijzigd:</u> In het nieuwe rapport... 5^e alinea, 2^e zin: <u>Gewijzigd:</u>
---	--

Schiedamsedijk: +54%. De verkeerstoename veroorzaakt door Park Vijfsluizen is het laagst op verder weg gelegen wegen zoals bijvoorbeeld de Vlaardingerdijk: +3%. 6^e alinea, 1^e zin: In het rapport.... 3.9 Massa en hoogte	Deze toename is het hoogst op de wegen direct in de nabijheid van Park Vijfsluizen, zoals de Schiedamsedijk: +74%. De verkeerstoename veroorzaakt door Park Vijfsluizen is het laagst op verder weg gelegen wegen zoals bijvoorbeeld de Vlaardingerdijk: +2%. 6^e alinea, 1^e zin: <u>Gewijzigd:</u> In de rapporten.... 3.9 Massa en hoogte 2^e alinea laatste zin <u>Toegevoegd:</u> ...en in het noordoostelijke gebouwcluster (maximale bouwhoogte 85 meter).
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving 4.2 Bestemmingen 2^e zin: Rechtstreeks worden bestemd de functies kantoren, fitness, hotel en de overige voorzieningen (waaronder publiekgerichte dienstverlening (tot 1.000 m² bvo) en detailhandel tot 500 m²). 2^e alinea, en verder: <u>Tekst komt te vervallen:</u> Met een uitwerkingsplicht worden opgenomen de functies leisure, (grootschalige) retail, educatie, zorg en/of wonen...publiekgerichte dienstverlening	Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving 4.2 Bestemmingen 2^e zin: <u>Tekst gewijzigd:</u> Rechtstreeks worden bestemd de functies kantoren, horeca, hotel inclusief recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen en sportvoorzieningen en de overige voorzieningen (waaronder publiekgerichte dienstverlening (tot 1.000 m² bvo) en kleinschalige detailhandel (tot 200 m² bvo), maatschappelijke voorzieningen en perifere detailhandel met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.000 m² bvo. <u>Toegevoegd:</u> Verdere perifere- en grootschalige detailhandel is beperkt tot (gezamenlijk) 10.000m² en niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar alleen op grond van een afwijkingsbevoegdheid. 2^e alinea, 1^e zin: <u>Tekst gewijzigd:</u> Op één locatie worden de functies maatschappelijke voorzieningen zoals educatie, zorg en/of wonen, sportvoorzieningen, horeca en een mogelijke uitbreiding van de oppervlakte van de functie kantoren opgenomen met een uitwerkingsplicht. Voordat tot concrete uitwerking van een of meerdere genoemde functies wordt overgegaan, zullen partijen met elkaar in overleg treden over de stedenbouwkundige invulling van dit deelgebied. De in het bouwprogramma genoemde functies zijn voor zover passend binnen het bestemmingsplan, zowel onderling uitwisselbare functies als uitwisselbaar met de functie kantoren.
Hoofdstuk 5 Onderzoek	Hoofdstuk 5 Onderzoek

5.3 Externe veiligheid Onder kop Beoordeling plan <i>Verantwoordingsplicht groepsrisicio</i> Onder c, 2^e opsomming: Campagne "denk vooruit" 5.12 Distributie-planologisch onderzoek (DPO) 1^e alinea Dit rapport is op 12 april 2 012 geactualiseerd op basis van de huidige situatie Het rapport 'DPO retailprogramma 'Park Vijfsluizen' (OVG057/Hft/0151) is als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd. 2^e alinea: Het overige circa 500 m² bvo wordt volgens de plannen met detailhandel ingevuld als een boekwinkel, bloemenzaak, winkel in persoonlijke verzorging en versspeciaalzaak. 5^e alinea: De circa 5.000 werknemers en de circa 50.000 tot 100.000 bezoekers..... 6^e alinea: De in de plannen voor Park Vijfsluizen voorziene ruimte voor grootschalige detailhandel (maximaal 15.000m² bvo) als onderdeel van de functie retail wordt nader uitgewerkt en krijgt de bestemming Gemengd – 1 – Uit te werken. Bij de uitwerkingsplannen zal te zijner tijd een specifiek DPO moeten worden opgesteld dat de realisatie van een concrete ontwikkeling binnen deze categorie onderbouwt. Voorts zal een grootschalige detailhandelontwikkeling slechts gerealiseerd kunnen worden als gelijktijdig eenzelfde metrage aan kantoren wordt gerealiseerd (in een 1 op 1 verhouding).	5.3 Externe veiligheid Onder kop Beoordeling plan <i>Verantwoordingsplicht groepsrisicio</i> Onder c, 2^e opsomming: <u>Tekst gewijzigd:</u> Campagne "goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" 5.12 Distributie-planologisch onderzoek (DPO) 1^e alinea: <u>Tekst gewijzigd:</u> Dit rapport is geactualiseerd op basis van de huidige situatie en aangepast op 11 april 2012. <u>Tekst toegevoegd:</u> Het rapport 'DPO grootschalige en perifere detailhandel Vijfsluizen – eindrapport' is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. 2^e alinea: <u>Tekst gewijzigd:</u> Het overige circa 200 m² bvo wordt volgens de plannen met kleinschalige detailhandel ingevuld als een boekwinkel, bloemenzaak, winkel in persoonlijke verzorging en versspeciaalzaak. 5^e alinea: <u>Tekst gewijzigd:</u> De werknemers en de bezoekers 6^e alinea: <u>Tekst gewijzigd en toegevoegd:</u> De in de plannen voor Park Vijfsluizen voorziene ruimte voor grootschalige detailhandel (maximaal 10.000 m² bvo) krijgt de bestemming Gemengd. Er zal een specifiek DPO moeten worden opgesteld dat de realisatie van een concrete ontwikkeling binnen deze categorie onderbouwt. Goudappel Coffeng heeft op 11 april 2012 een nieuw distributie-planologisch onderzoek (DPO) opgesteld om de mogelijkheden van grootschalige en perifere detailhandel op de locatie Vijfsluizen te analyseren. Doel van het onderzoek is om enerzijds te bepalen welke branches haalbaar en geschikt zijn om zich met een grote vestiging in de gemeente Vlaardingen te vestigen en anderzijds te bepalen wat de effecten voor de lokale en regionale detailhandelsstructuur zijn. Uit het rapport blijkt dat voor de perifere detailhandel op dit moment mogelijkheden zijn voor de branches buitensport en tuincentra. Voor de grootschalige detailhandel zijn vestigingen mogelijk vanuit de branches elektronica, sport- en sportspeciaalzaken en een supermarkt. Bovendien is onderzocht of de toevoeging van detailhandel niet leidt tot
--	---

	duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. De conclusie van het onderzoek is dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting.
--	--

B. Regels

Ontwerp-bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
<u>Artikel 1 1 Begrippen</u>	<u>Artikel 1 Begrippen</u>
<u>Art. 1.2 bestemmingsplan</u> NL.IMRO.0622.0212bpVijf2007-0120.	<u>Art. 1.2 bestemmingsplan</u> NL.IMRO.0622.0212bpVijf2007- 0130 .
<u>Art. 1.6 was: antenne-installatie</u>	<u>Art. 1.6 aan huis-gebonden-bedrijf</u> Artikel toegevoegd: het op een bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen vergunnings- of meldingsplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kunnen worden uitgeoefend.
<u>Art. 1.7 was: ander bouwwerk</u>	<u>Art. 1.7 aan-huis-gebonden beroep</u> Artikel toegevoegd: het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op medisch, paramedisch, therapeutisch, administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kan worden uitgeoefend.
<u>Art. 1.8 was: archeologische waarde</u>	<u>Art. 1.8: antenne-installatie</u> <u>(was art. 1.6; is doorgenummerd)</u>
<u>Art.1.9: was: bebouwing</u>	<u>Art. 1.9: ander bouwwerk</u> <u>(was art. 1.7; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.10: was: begane grond</u>	<u>Art. 1.10: archeologische waarde</u> <u>(was art. 1.8; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.11: was: bestemmingsgrens</u>	<u>Art. 1.11: bebouwing</u> <u>(was art. 1.9; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.12: was: bestemmingsvlak</u>	<u>Art. 1.12: begane grond</u> <u>(was art. 1.10; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.13: was: bouwen</u>	<u>Art. 1.13: bestemmingsgrens</u> <u>(was art. 1.11; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.14: was: bouwgrens</u>	<u>Art. 1.14: bestemmingsvlak</u>

<u>Art. 1.15: was: bouwlaag</u>	<u>(was art. 1.12; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.16: was: bouwvlak</u>	<u>Art. 1.15: bouwen</u> <u>(was art. 1.13; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.17: was: bouwwerk</u>	<u>Art. 1.16: bouwgrens</u> <u>(was art. 1.14; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.18: was: brutovloeroppervlakte</u>	<u>Art. 1.17: bouwlaag</u> <u>(was art. 1.15; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.19: was: bijgebouw</u>	<u>Art. 1.18: bouwvlak</u> <u>(was art. 1.16; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.20: was: dakantenne</u>	<u>Art. 1.19: bouwwerk</u> <u>(was art. 1.17; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.21: was: detailhandel</u>	<u>Art. 1.20: brutovloeroppervlakte</u> <u>(was art. 1.18; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.22: was: evenement</u>	<u>Art. 1.21: bijgebouw</u> <u>(was art. 1.19; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.23: was: gebouw</u>	<u>Art. 1.22: dakantenne</u> <u>(was art. 1.20; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.24: was: grootschalige detailhandel</u> <u>Tekst was:</u> <u>Verkoop aan particulieren van goederen in kleine hoeveelheden maar op grote verkoopoppervlakten, zoals supermarkten en grote meubelzaken.</u>	<u>Art. 1.23: detailhandel</u> <u>(was art. 1.21; is doorgenummerd)</u> <u>Art. 1.24: evenement</u> <u>(was art. 1.22; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.25: was: horeca</u> Tekst gaat naar 1.27; tekst wordt gewijzigd (1.27 onder b)	<u>Art. 1.25: gebouw</u> <u>(was art. 1.23; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.26: was: kantoor</u>	<u>Art. 1.26: grootschalige detailhandel</u> <u>(was art. 1.24; is doorgenummerd)</u> <u>Verwijderd:</u> Verkoop aan particulieren van goederen in kleine hoeveelheden maar op grote verkoopoppervlakten, zoals supermarkten en grote meubelzaken <u>Toegevoegd:</u> detailhandel met een minimum brutovloeroppervlakte van 1.000 m ² per vestiging in goederen anders dan voorzien onder lid 1.35 perifere detailhandel
<u>Art. 1.27: was: maatschappelijke voorzieningen</u>	<u>Art. 1.27: horeca</u> <u>(was art. 1.25; is doorgenummerd)</u>

	<u>Art. 1.27 onder b:</u> (tekst gewijzigd) b. categorie 2: Horeca (restaurant, bistro, shoarma) tekst verwijderd: Ook bedrijven en inrichtingen....vallen onder deze categorie
<u>Art. 1.28: was: nutsvoorzieningen</u>	<u>Art. 1.28: kantoor</u> <u>(was art. 1.26; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.29: was: openbaar gebied</u>	<u>Art. 1.29: kleinschalige detailhandel</u> Artikel toegevoegd: Detailhandel met een maximum brutovloeroppervlakte van 200 m²
<u>Art. 1.30: was: peil</u>	<u>Art. 1.30: maatschappelijke voorzieningen</u> <u>(was art. 1.27; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.31: was: publiekgerichte dienstverlening</u>	<u>Art. 1.31: nutsvoorzieningen</u> <u>(was art. 1.28; is doorgenummerd)</u>
<u>Art. 1.32: was: recreatieve voorzieningen</u>	<u>Art. 1.32: ondergrondse bouwwerken:</u> Artikel toegevoegd: een (gedeelte van) een bouwwerk, waarbij de vloeren van de bovengelegen bouwlaag onder dan wel gelijk aan het maaiveld is gelegen, waaronder een kelder
<u>Art. 1.33: was: straatmeubilair</u>	<u>Art. 1.33: openbaar gebied</u> <u>(was art. 1.29; is doorgenummerd)</u> <u>Art. 1.34: peil</u> <u>(was art. 1.30; is doorgenummerd)</u> <u>Art. 1.35 perifere detailhandel</u> Artikel toegevoegd: • detailhandel in zeer volumieuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen; • tuincentra; • bouwmarkten; <u>Art. 1.36: publieksgerichte dienstverlening</u> <u>(was art. 1.31; is doorgenummerd)</u> <u>Art. 1.37: recreatieve voorzieningen</u> <u>(was art. 1.32; is doorgenummerd)</u> Tekst gewijzigd (toegevoegd: bioscopen en)

	Voorzieningen ter zake van recreatie hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals fitness-, bowling-, snooker- en biljartcentra, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen; onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen bioscopen en seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen. <u>Art. 1.38: straatmeubilair</u> <u>(was art. 1.33; is doorgenummerd)</u> <u>Art. 1.39 Woning</u> <u>Artikel toegevoegd:</u> een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Artikel 2 Wijze van meten Art. 2.6 was: brutovloeroppervlakte	Artikel 2 Wijze van meten Art. 2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk <u>Artikel toegevoegd:</u> vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend. Art. 2.7: brutovloeroppervlakte (was art. 2.6; is doorgenummerd)
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels Artikel 3 Centrum – Centrale parkvoorzieningen Art. 3.1. Bestemmingsomschrijving onder f. detailhandel onder g: recreatieve voorzieningen, Art. 3.2. Bouwregels Art. 3.2.1. toegestane bouwwerken Onder b. andere bouwwerken, zoals geluidwerende voorzieningen, luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten en beeldende kunstwerken. Art. 3.2.2. Bouwen	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels Artikel 3 Centrum – Centrale parkvoorzieningen Art. 3.1. Bestemmingsomschrijving Onder f. kleinschalige detailhandel. Onder g. recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen. Art. 3.2. Bouwregels Art. 3.2.1. toegestane bouwwerken Onder b. andere bouwwerken, zoals geluidwerende voorzieningen, luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten en (beeldende) kunstwerken. Art. 3.2.2. Bouwen <u>Toevoegen art. 3.2.2 onder d</u> De gezamenlijke brutovloeroppervlakte van hetgeen is toegelaten op grond van lid 3.1 a t/m i mag in combinatie met het gerealiseerde dan wel vergunde

Onder d. in tabel, 3^e regel: hotel en voorzieningen inclusief publiekgerichte dienstverlening en detailhandel 15.000 m² onder d. in tabel, 4^e regel tekst bij * Onder d. in tabel: detailhandel 500 m² Onder e. in tabel: <i>bouwwerken</i> Licht- en andere masten en beeldende kunstwerken.	brutovloeroppervlakte op basis van artikel 6 onder a t/m i (Gemengd) en artikel 7 onder a t/m h (Gemengd – Uit te werken) niet meer bedragen dan 135.000m² <u>Wordt:</u> Onder e (doorgenummerd) in tabel, 3^e regel: <u>Tekst gewijzigd in:</u> Hotel, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen, sportvoorzieningen 17.500 m² Onder d in tabel, 4^e regel Tekst is verwijderd Onder e (is doorgenummerd) in tabel: kleinschalige detailhandel 200 m² Onder f (is doorgenummerd). in tabel: <i>bouwwerken</i> Licht- en andere masten en (beeldende) kunstwerken. <u>Nieuw toegevoegd:</u> Onder g, h en i Onder g. <u>Nieuwe tekst toegevoegd</u> De gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kleinschalige detailhandel als bedoeld in lid 3.1 onder f. mag in combinatie met kleinschalige detailhandel gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 6 (Gemengd) en artikel 7 (Gemengd – Uit te werken) niet meer dan 200 m² bedragen. Onder h: <u>Nieuwe tekst toegevoegd</u> de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kantoren mag in combinatie met kantoren gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 6 (Gemengd) en artikel 7 (Gemengd - Uit te werken) niet meer dan 80.000 m² bedragen; <u>toevoegen: onder i</u> onder i: de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan hotel, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen en sportvoorzieningen mag in combinatie met hotel, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen en sportvoorzieningen gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 6 (Gemengd) en artikel 7 (Gemengd – Uit te werken) niet meer bedragen dan 17.500 m²;
---	---

Was: onder f (tekst verplaatst naar j) 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden 3.3.1.Omgevingsvergunning voor het slopen (wordt verplaatst naar 3.5.1) 3.3.2. Uitzonderingen vergunningplicht (wordt verplaatst naar 3.5.2) 3.3.3. Toelaatbaarheid sloopwerkzaamheden (wordt verplaatst naar 3.5.3) 3.3.4 Advies (wordt verplaatst naar 3.5.4)	onder j.: (was f; is doorgenummerd) Nieuw <u>toegevoegd</u>: onder k en l Onder k: <u>Toegevoegd</u>: Onder gebouwen is ondergronds bouwen toegestaan, waarbij de ondergrondse bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 2 meter; Onder l: <u>Toegevoegd</u>: Er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernota Vlaardingen; Tekst gewijzigd/artikel toegevoegd: 3.3 Afwijken van de bouwregels 3.3.1.Afwijken van de bouwregels ondergrondse diepte <u>Toegevoegd</u> (nieuwe tekst/nieuw artikel): Het bevoegd gezag kan op de aangewezen gronden bij omgevingsvergunning afwijken van de ondergrondse bouwdiepte, mits: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan aantonen aan de hand van een archeologisch rapport of aan de hand van nadere archeologisch onderzoek dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. <u>Toegevoegd</u>: 3.4 Specifieke gebruiksregels (Toegevoegd) 3.4.1. Specifieke gebruiksregel kinderdagverblijf (Toegevoegd):
---	---

3.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht d. was op de in lid 3.1 onder m 3.3.3 Toelaatbaarheid sloopwerkzaamheden 3.3.4 Advies	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van een kinderdagverblijf binnen 230 meter van de rijksweg A4 gerekend vanaf de rechterzijde van de rechterrijbaan, mits: de aanvrager van de omgevingsvergunning een toereikende motivering/rapportage heeft overgelegd over externe veiligheid in verband met vervoer gevaarlijke stoffen over wegen. 3.4.2: Specifieke gebruiksregel verblijfsgebied (Toegevoegd) De op de verbeelding aangeduide bestemming is uitsluitend toegestaan als verblijfsgebied. 3.5: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (Toegevoegd) 3.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen (was 3.3.1; is doorgenummerd) 3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht (was 3.3.2; is doorgenummerd) <u>Toegevoegd:</u> onder d. normaal onderhoud en beheer betreffen. Onder e: (Was 3.3.2 onder d, is doorgenummerd) e (was 3.3.2 onder d is doorgenummerd) tekst "onder m" vervalt. 3.5.3 Toelaatbaarheid sloopwerkzaamheden (was 3.3.3; is doorgenummerd), verwijzing naar andere artikelen ook doorgenummerd 3.5.4 Advies (was 3.3.4; is doorgenummerd), verwijzing naar andere artikelen ook doorgenummerd
Artikel 4. Groen Art. 4.2.1. Toegestane bouwwerken Onder c. andere bouwwerken, zoals	Artikel 4. Groen Art. 4.2.1. Toegestane bouwwerken <u>Tekst gewijzigd:</u>

vlaggen- en andere masten, beeldende kunstwerken en straatmeubilair. Art. 4.2.2. Bouwen Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties en beeldende kunstwerken mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.	Onder c. andere bouwwerken, zoals vlaggen- en andere masten, (beeldende) kunstwerken en straatmeubilair. Art. 4.2.2. Bouwen <u>Tekst gewijzigd:</u> Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties en (beeldende) kunstwerken mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.
Artikel 5 Verkeer Art. 5.1. bestemmingsomschrijving Onder a. wegen met ten hoogste 7 rijstroken. Artikel 5.2.2. Bouwen Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, beeldende kunstwerken, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.	Artikel 5 Verkeer Art. 5.1. bestemmingsomschrijving <u>Tekst gewijzigd:</u> Onder a. wegen met ten hoogste 8 rijstroken. Art. 5.2.2. Bouwen <u>Tekst gewijzigd:</u> Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, (beeldende) kunstwerken, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.
Artikel 6 Gemengd -1- Uit te werken Art. 6.1. Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd – 1 – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Onder a: (grootschalige) detailhandel onder b: horeca categorie 1 (wordt verplaatst naar d) Onder c: horecacategorie 2 (wordt verplaatst naar e) Onder d: kantoren (wordt verplaatst naar g)	Wordt: Artikel 6 Gemengd Art. 6.1. Bestemmingsomschrijving <u>Tekst gewijzigd:</u> De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Onder a: <u>Tekst gewijzigd:</u> grootschalige detailhandel <u>Toegevoegd</u> onder b. kleinschalige detailhandel. <u>Toegevoegd</u> onder c. perifere detailhandel. Onder d: horeca categorie 1 (was b, is doorgenummerd)

onder e: recreatieve voorzieningen (wordt verplaatst naar h) Onder f: sportvoorzieningen (wordt verplaatst naar i) Onder g: ontsluitingswegen en verblijf (wordt verplaatst naar j) onder h: voet- en fietspaden (wordt verplaatst naar k) onder i: groenvoorzieningen en water (wordt verplaatst naar l) Onder j: bij een en ander behorende speelvoorzieningen en tuinen (wordt verplaatst naar m) Onder k: bij een en ander behorende in- en uitritten...Warmte-Koude-Opslag (wordt verplaatst naar n) Art. 6.2. Uitwerkingsregels <u>Tekst onder 6.2 is verplaatst naar 6.2.2 onder kop Bouwen</u> <u>6.2 onder f t/m i:</u> <u>De teksten onder f t/m i komen te vervallen</u>	Onder e: horecacategorie 2 (was c, is doorgenummerd) <u>Toegevoegd</u> Onder f: hotel Onder g: kantoren (was onder d, is doorgenummerd) <u>Toegevoegd</u> onder h. recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen (was e, is doorgenummerd) Onder i: sportvoorzieningen (was onder f, is doorgenummerd) onder j: ontsluitingswegen en verblijf (was g, is doorgenummerd) onder k: voet- en fietspaden (was h, is doorgenummerd) onder l: groenvoorzieningen en water (was i, is doorgenummerd) Onder m: bij een en ander behorende speelvoorzieningen en tuinen (was j, is doorgenummerd) Onder n: bij een en ander behorende in- en uitritten...Warmte-Koude-Opslag (was k, is doorgenummerd) Wordt: Artikel 6.2. Bouwregels Art. 6.2.1. Toegestane bouwwerken <u>Toegevoegd</u> Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd: a. hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen, en b. andere bouwwerken, zoals geluidwerende voorzieningen, luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en (beeldende) kunstwerken. art. 6.2.2. Bouwen <u>doorgenummerd: naar 6.2.2 onder a t/m e</u> <u>(was: 6.2 onder a t/m e)</u> <u>Toegevoegd: f, g, h, i, j, en k:</u>
--	--

Onder j: Is verplaatst naar I	onder f. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van hetgeen is toegelaten op grond van lid 6.1. a t/m i mag in combinatie met het gerealiseerde dan wel vergunde brutovloeroppervlakte op basis van artikel 3 onder a t/m i (Centrum – Centrale Parkvoorzieningen) en artikel 7 onder a t/m h (Gemengd – Uit te werken) niet meer bedragen dan 135.000 m². Onder g. de brutovloeroppervlakte van perifere detailhandel voor één individueel bedrijf maximaal 1.000 m² mag bedragen; Onder h. de brutovloeroppervlakte van grootschalige detailhandel mag maximaal 0 m² bedragen; Onder i. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kleinschalige detailhandel in combinatie met kleinschalige detailhandel gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 3 (Centrum – Centrale Parkvoorzieningen) en artikel 7 (Gemengd – Uit te werken) mag niet meer dan 200 m² bedragen; onder j: de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kantoren mag in combinatie met kantoren gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 3 (Centrum – Centrale Parkvoorzieningen) en artikel 7 (Gemengd – Uit te werken) niet meer dan 80.000 m² bedragen; onder k: de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan hotel, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen en sportvoorzieningen mag in combinatie met hotel, recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 3 (Centrum – Centrale Parkvoorzieningen) en artikel 7 (Gemengd – Uit te werken) niet meer bedragen dan 17.500 m². Onder l: <u>Tekst gewijzigd</u> Er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernota Vlaardingen.
---	---

Art. 6.3 Bouwregels <u>Tekst komt te vervallen</u>	(was j, is doorgenummerd) Wordt: Art. 6.3 Specifieke gebruiksregels <u>Toegevoegd (6.3.1 ; 6.3.2 en 6.3.3):</u> 6.3.1 perifere detailhandel Burgemeester en wethouder zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder g voor meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel en/of een groter oppervlak aan perifere detailhandel dan 1.000 m², mits: a. een distributie-planologisch onderzoek voor het onderhavige project aanwezig is waaruit blijkt dat geen sprake is van een ontwrichting van het voorzieningenniveau; b. positief advies voorligt van het Regionaal Economisch Overleg van de Stadsregio Rotterdam; c. de gezamenlijke oppervlakte (gerealiseerd dan wel vergund) aan perifere en grootschalige detailhandel nooit meer mag bedragen dan 10.000 m². 6.3.2 grootschalige detailhandel Burgemeester en wethouder zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder h voor grootschalige detailhandel, mits: a. de grootschalige detailhandel zich beperkt tot de branches elektronica, sport- en sportspecialzaken en supermarkt. b. een distributie-planologisch onderzoek voor het onderhavige project aanwezig is waaruit blijkt dat geen sprake is van een ontwrichting van het voorzieningenniveau; c. positief advies voorligt van het Regionaal Economisch Overleg van de Stadsregio Rotterdam; c. de gezamenlijke oppervlakte (gerealiseerd dan wel vergund) aan perifere en grootschalige detailhandel nooit meer mag bedragen dan 10.000 m². 6.3.3 verkoop nevenproducten Voor perifere detailhandel ondergeschikte verkoop van nevenproducten, passend bij het hoofdassortiment, is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 20% van het
---	--

Art. 6.4 Afwijken van de bouwregels Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.3 indien het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.	netto verkoopvloeroppervlakte indien uit een distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur en het Regionaal Economisch Overleg van de Stadsregio Rotterdam een positief advies heeft uitgebracht. Wordt: art. 6.4 Afwijken van de gebruiksregels <u>tekst gewijzigd</u> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.3.2 onder a voor het vestigen van andere branches indien uit distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.
Artikel 7 Gemengd -2- Uit te werken Art. 7.1. Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd – 2 – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor: onder a. wonen onder f: detailhandel (verplaatst naar g) Onder g: sportvoorzieningen (verplaatst naar h) Onder h: ontsluitingswegen en verblijf (is verplaatst naar i) Onder i: voet- en fietspaden (is verplaatst naar j) Onder j: groenvoorzieningen en water (is verplaatst naar k) Onder k: bij een en ander behorende speelvoorzieningen en tuinen (is verplaatst naar l) Onder l: bij een en ander behorende in- en uitritten....Warmte-Koude-Opslag	Wordt: Artikel 7 Gemengd - Uit te werken Art. 7.1. Bestemmingsomschrijving <u>Tekst gewijzigd:</u> De voor 'Gemengd – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor: <u>Onder a: Tekst gewijzigd:</u> Onder a. wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep dan wel een aan-huis-gebonden bedrijf. <u>Onder f: tekst toegevoegd</u> Onder f. hotel <u>Onder g (tekst gewijzigd)</u> Onder g: kleinschalige detailhandel (was f, is doorgenummerd) onder h: sportvoorzieningen (was g, is doorgenummerd) Onder i: ontsluitingswegen en verblijf (was h, is doorgenummerd) Onder j. voet- en fietspaden (was i, is doorgenummerd) Onder k. groenvoorzieningen en water (was j, is doorgenummerd) Onder l: bij een en ander behorende speelvoorzieningen en tuinen

(is verplaatst naar m) Art. 7.2. Uitwerkingsregels onder f. bij uitwerking mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan detailhandel in combinatie met detailhandel gerealiseerd op basis van artikel 3 (Centrum - Centrale Parkvoorziening) en artikel 6 (Gemengd -1 – Uit te werken) niet meer dan 1.500 m² bedragen. (wordt g) onder h: blijft h Gemengd – Uit te werken onder i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de Parkeernota Vlaardingen. (wordt j) Art. 7.4. Afwijken van de bouwregels Tekst verplaatst naar art. 7.4.1	(was k, is doorgenummerd) onder m: bij een ander behorende in- en uitritten....Warmte-Koude-Opslag (was l, is doorgenummerd) Art. 7.2. Uitwerkingsregels <u>Toegevoegd,</u> <u>Nieuwe tekst onder f</u> onder f: bij uitwerking mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van hetgeen is toegelaten op grond van lid 7.1 a t/m h in combinatie met het gerealiseerde dan wel vergunde brutovloeroppervlakte op basis van artikel 3 onder a t/m i (Centrum – Centrale Parkvoorzieningen) en artikel 6.1 a t/m i (Gemengd) niet meer bedragen dan 135.000 m². <u>Onder g: tekst gewijzigd</u> onder g. bij uitwerking mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kleinschalige detailhandel in combinatie met kleinschalige detailhandel gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 3 (Centrum – Centrale Parkvoorziening) en artikel 6 (Gemengd) niet meer dan 200 m² bedragen. (was onder f, gewijzigde tekst) <u>Onder h: blijft h:</u> <u>Tekst wijzigen in:</u> Gemengd <u>Toegevoegd:</u> <u>Onder i</u> De gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan hotel, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen en sportvoorzieningen gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 3 (Centrum – Centrale Parkvoorzieningen) en artikel 6 (Gemengd) mag niet meer bedragen dan 17.500 m². <u>Onder j: (was onder i)</u> <u>Tekst gewijzigd</u> er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de als bedoeld in bijlage 1 Parkeernota Vlaardingen. Art. 7.4. Afwijken van de bouwregels
--	---

	<u>Toegevoegd:</u> Art. 7.4.1 Is tekst onder kopje art. 7.4 <u>Toegevoegd</u> art. 7.4.2 kinderdagverblijf Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van een kinderdagverblijf binnen 230 meter van de rijksweg A4 gerekend vanaf de rechterzijde van de rechterrijbaan, mits: de aanvrager van de omgevingsvergunning een toereikende motivering/rapportage heeft overgelegd over externe veiligheid in verband met vervoer gevaarlijke stoffen over wegen.
Artikel 16 Algemene gebruiksregels Tekst onder kop artikel 16	Artikel 16 Algemene gebruiksregels <u>Toegevoegd</u> art. 16.1 (tekst onder kop artikel 16) <u>Toegevoegd:</u> Art. 16.2. Beroep en bedrijf aan huis Beroep en bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan, mits: a. dit ondergeschikt is aan de woonfunctie b. de gezamenlijke oppervlakte die wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis niet meer bedraagt dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m².
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels Onder f. ten behoeve van het bouwen van een reclamemast of beeldende kunstwerken, vanaf peil met een bouwhoogte van maximaal 40 m.	Artikel 17 Algemene afwijkingsregels Onder f. ten behoeve van het bouwen van een reclamemast of (beeldende) kunstwerken, vanaf peil met een bouwhoogte van maximaal 40 m. <u>Toegevoegd:</u> Onder g. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernota Vlaardingen.
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels Onder a. In tabel: vlakken met de bestemming: Gemengd -1- Uit te werken Gemengd -2- Uit te werken	Artikel 18 Algemene wijzigingsregels Onder a. In tabel: vlakken met de bestemming: <u>Tekst gewijzigd:</u> Gemengd Gemengd - Uit te werken

C. Verbeelding

Uit te werken bestemming GD-1-U gemengd -1- Uit te werken Uit te werken bestemming GD-2-U gemengd -2- Uit te werken Functieaanduiding (sv-ocr) (specifieke vorm van verkeer – ontsluiting calamiteitenroute). Bouwwlak hoofdgebouw	Is gewijzigd in GD Gemengd. Uit te werken bestemming GD-U Functieaanduiding (sv-ocr) (specifieke vorm van verkeer – ontsluiting calamiteitenroute) is <u>verschoven</u> ten gunste van het toekomstige geluidsschermb van Rijkswaterstaat ivm doortrekking A4. <u>Toegevoegd</u>: Functieaanduiding (vb) verblijfsgebied ter hoogte van het Bastionhotel . Functieaanduiding (sv-rw) (specifieke vorm van verkeer – rondweg) is opgenomen er hoogte van het Bastionhotel. Bouwwlak hoofdgebouw m.u.v. het karakteristieke deel is vergroot tot aan het bestemmingsvlak. <u>Toegevoegd</u>: Hoogteaccent noordoost hoek 85 m.
--	--



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
mw L. Berkemeijer
T 070 - 441 83 72
l.berkemeijer@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Raad van de gemeente Vlaardingen
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Datum

29 JAN. 2012
Ons kenmerk
PZH-2013-365952802
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 van de Wro;
bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen' opnieuw vastgesteld

Geachte leden van de Raad van gemeente Vlaardingen,

Op 24 mei 2012 heeft u het bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen' (gewijzigd) vastgesteld. Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ontvingen wij op 31 mei 2012, langs elektronische weg het raadsbesluit.

Bij besluit van 26 juni 2012 hebben wij, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 van de Wro, een aanwijzing gegeven ten aanzien van perifere en grootschalige detailhandel.

Op 20 december 2012 heeft u het bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen' opnieuw (gewijzigd) vastgesteld. Op 14 januari 2013 ontvingen wij langs elektronische weg het raadsbesluit.

Op grond van artikel 3.8, lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders het raadsbesluit na de vaststelling *onverwijld* langs elektronische weg aan ons toe te zenden. Wij betreuren het dat het vaststellingsbesluit pas zo laat is toegezonden. Dit heeft tot gevolg dat onze beslistermijn voor het geven van een aanwijzing onnodig aanzienlijk is verkort.

U hebt het plan 'Park Vijfsluizen' in hoofdzaak opnieuw (gewijzigd) vastgesteld omdat gebleken is dat abusievelijk de verkeerde Staat van Wijzigingen was bijgevoegd en door de gemeenteraad vastgesteld.

Na bestudering van uw hernieuwd besluit vinden wij het noodzakelijk om, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 van de Wro, een aanwijzing te geven ten aanzien van perifere en grootschalige detailhandel, er toe strekkende dat de regels 6.3.1, 1.26, 6.1a, 6.3.2 en 6.4 geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen', zoals (gewijzigd) vastgesteld door de raad van de gemeente op 20 december 2012.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Op grond van artikel 3.8 Wro hebben wij op 20 september 2011 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vijfsluizen'. De zienswijze heeft betrekking op kantoren en detailhandel. Mede naar aanleiding van onze zienswijze heeft u het bestemmingsplan (gewijzigd) vastgesteld.

Proces

In de nota van zienswijzen constateert u dat het ontwerpbestemmingsplan "Park Vijfsluizen" met ingang van 25 augustus 2011 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen. De Ontwerp Actualisering Provinciale Structuurvisie/Verordening Ruimte 2011 (hierna PSV/VR 2011) is op 3 oktober 2011 ter inzage gelegd. U geeft aan dat de Provinciale Structuurvisie op dat moment vigerend was en niet de Ontwerp Actualisering PSV/VR 2011. Dit is op zich juist. Het gaat echter om de datum van vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststelling heeft plaatsgevonden op 24 mei 2012 en het plan had toen in overeenstemming moeten zijn met de op 29 februari 2012 vastgestelde en op 29 maart 2012 in werking getreden Actualisering PSV/VR 2011.

Kantoren

Ten aanzien van kantoren kunnen wij instemmen met het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Detailhandel

Ten aanzien van detailhandel kunnen wij slechts ten dele met het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan instemmen.

Het detailhandelsbeleid van de provincie heeft als doelstelling de detailhandelsstructuur te versterken en de dynamiek in de sector te bevorderen. Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel moet worden gevestigd in de bestaande winkelgebieden in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra. Uitzonderingen zijn slechts mogelijk voor enkele (specifiek genoemde) branches die niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra.

De beperking van kleinschalige detailhandel op gronden buiten de centra tot een maximum brutovloeroppervlakte van 200m² past in dit beleid en is in overeenstemming met de Verordening Ruimte (VR). Hetzelfde geldt voor de vestiging van één individueel perifeer detailhandelsbedrijf tot maximaal 1.000m² brutovloeroppervlakte.

Buiten de op de kaart 7 van de VR aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel is uitsluitend de vestiging van een individueel bedrijf mogelijk (VR artikel 9 lid 2 onder b). Verder mag dat alleen bedrijven betreffen die vallen in de categorieën zoals opgenomen in artikel 9 lid 3 onder a, b, c en d. Regel 6.3.1 perifere detailhandel uit het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan maakt meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel mogelijk en is

derhalve in strijd met de VR.

Grootschalige detailhandel, zoals opgenomen in regel 1.26, 6.1a, 6.3.2 en 6.4 van het bestemmingsplan wordt in de VR in zijn geheel uitgesloten.

Voor ontwikkelingen groter dan 1.000m² met perifere detailhandel is een extra verantwoordingsplicht in de VR opgenomen (artikel 9 lid 6). De plannen voor ontwikkelingen van een dergelijke omvang dienen vergezeld te gaan van een DPO. Uit dat onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Wij constateren dat u dit artikel gebruikt als extra vrijstellingsmogelijkheid voor ontwikkelingen waarbij:

- meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel wordt toegestaan;
- een groter oppervlak dan 1.000m² wordt toegestaan en/of
- andere categorieën perifere detailhandel worden toegestaan als in artikel 9 lid 3 van de VR geformuleerd.

U hebt deze voorwaarden in de bestemmingsplanregels 6.3.1 perifere detailhandel en 6.3.2 grootschalige detailhandel opgenomen, teneinde dergelijke ontwikkelingen toe te kunnen staan. Zoals voorgaand beschreven is buiten de op kaart 7 van de VR aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel uitsluitend de vestiging van een individueel bedrijf mogelijk en uitsluitend de categorieën zoals opgenomen in artikel 9 lid 3 onder a, b, c en d. In de VR zijn op deze regels geen uitzonderingsregels opgenomen. De bepalingen zijn derhalve in strijd met ons beleid.

Ten overvloede merken wij op dat er van ons een voorstel ligt om het detailhandelsbeleid in PSV en VR bij de komende actualisering PSV/VR 2012 aan te passen. De uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Randstad (KSO) geven aan dat de leegstand in de detailhandel weliswaar nog niet zo groot is als bij de kantoren, maar wel snel oploopt. Verwacht wordt dat in de toekomst de leegstand onder invloed van het internet fors zal toenemen. Het KSO leert ook dat de provinciale detailhandelsstructuur onder druk staat. De meeste centra, maar bijvoorbeeld ook woonboulevards, verliezen omzet. Mede naar aanleiding van de actualisering van de regionale visies detailhandel van de Regionale Economische Overleggen (REO's) op deze onderwerpen zal mogelijk de VR nog verder worden aangescherpt.

Nadere toelichting inzet reactieve aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 Wro.

Ten aanzien van de in artikel 3.8, lid 6 opgenomen voorwaarde dat moet worden aangegeven welke feiten, omstandigheden en overwegingen ons hebben belet het betrokken belang met inzet van andere bevoegdheden te beschermen, merken wij het volgende op.

De betreffende extra motiveringsplicht is in de wet opgenomen om te voorkomen dat provincie en/of het Rijk het betreffende instrument zouden gebruiken om achteraf in te grijpen, terwijl al vooraf met andere wettelijke bevoegdheden hetzelfde doel had kunnen worden bereikt.

Bij die andere wettelijke bevoegdheden zijn met name de proactieve aanwijzing, het provinciale inpassingsplan en het inzetten van algemene regels (de provinciale verordening) relevant.

Zoals vermeld, is de gemeente tijdig in vooroverleg en door het indienen van een zienswijze, op de strijdigheid met ons detailhandelsbeleid gewezen. De reden waarom in dit geval de reactieve aanwijzing het meest geschikte instrument is om het provinciaal belang veilig te stellen, is gelegen in het feit dat het plan pas bij (gewijzigde) vaststelling is voorzien van de gewraakte

passages in de planregels 6.3.1, 1.26, 6.1a, 6.3.2 en 6.4. Hierdoor zijn wij niet in staat geweest om gebruik te maken van proactieve instrumenten. De reactieve aanwijzing is daarom het geijkte instrument.

Wij verzoeken u om ons aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 en lid 6 Wro.

Wij merken nog op dat de aanwijzing in digitale vorm is vastgesteld en beschikbaar is (NL.IMRO.9928.DOSx2012x0005987AW-VA02).

U kunt deze vinden op de <http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl> en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij verzoeken u om het bovenstaande digitaal aanwijzingsbesluit in de bekendmaking op te nemen.

Beroepsmogelijkheid

Tegen dit besluit is op grond van artikel 8.1 Wro geen bezwaar mogelijk. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 8.2 lid 1 onder d juncto artikel 6:7 Awb, gedurende 6 weken direct beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de termijn voor indiening van een beroepschrift aanvangt met ingang van de dag na die waarop dit besluit terinzage is gelegd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom



J. Franssen

VERZONDEN 30 JAN. 2012



RAADSVOORSTEL

Registr.nr. : VLD/2011/34567
R.nr. : 15.1
Datum besluit B&W : 17 april 2012
Portefeuillehouder : J. Versluijs

Raadsvoorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen"

Vlaardingen, 17 april 2012

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

In september 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan "Kantorenpark Vijfsluizen" met een totaalprogramma van 135.000 m2 bvo (brutovloeroppervlak) waarbij 120.000 m2 bvo kantoren vastgesteld en vrijgegeven voor verzending naar de wettelijke partners. De reacties van de wettelijke partners zoals de Provincie Zuid-Holland, de VROM-inspectie en de gemeente Schiedam gaven aanleiding tot stopzetting van de bestemmingsplanprocedure en in overleg te treden met de desbetreffende wettelijke partners. Een discussiepunt betrof de omvang en het tempo van het in het RR2020 (Ruimtelijk plan Regio Rotterdam 2020) opgenomen programma kantoren. In het Structuurplan Rivierzone wordt uitgegaan van 168.000 m2 bvo tot 2020. IN RR20 staat tot 2015 realisatie van 50.000 m2 bvo kantoren. Dit heeft in september 2008 geleid tot een besluit van het dagelijks bestuur van de Stadsregio Rotterdam om in te stemmen met het voorstel van de gemeente Vlaardingen een bestemmingsplan te maken voor maximaal 80.000 m2 bvo kantoren. Voor de overige vierkante meters moest een andere invulling worden gevonden wat de nodige tijd in beslag heeft genomen.

De gemeente Vlaardingen voorziet voor het voormalige sportpark "Vijfsluizen" een nieuwe kantoorontwikkeling van bovenregionaal niveau in de sfeer van zakelijke dienstverlening en kenniscentra. Grondeigenaar OVG wil op de locatie een multifunctioneel kantorenpark met bijbehorende voorzieningen realiseren en geeft hierbij invulling aan haar filosofie en ambities. Door de implementatie van de ambities ten aanzien van "het Nieuwe Werken" en "duurzaam ontwikkelen" te koppelen aan locaties met al aanwezige bijzondere kwaliteiten en uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en wegverkeer, wordt een geheel nieuwe en unieke typologie aan de bestaande Nederlandse kantorenparkconcepten toegevoegd. In de huidige marktomstandigheden is een multifunctioneel businesspark een pre voor het vinden van afnemers van kantoorruimte. Het verschaft het terrein een functionele duurzaamheid, naast de technische duurzaamheid die OVG nastreeft in de gebouwen en de groene uitstraling die het terrein Vijfsluizen nu al bezit. Daarmee wordt het unieke concept van het oorspronkelijk plan in feite alleen maar versterkt.



Bestemmingsplan

In het algemeen kan worden gesteld dat in het nieuwe bestemmingsplan wordt gestreefd naar bescherming en versterking van de aanwezige kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Voorkomen moet worden dat voor ruimtelijk aanvaardbare bouw- of andere initiatieven een afwijkingsprocedure dan wel een procedure tot wijzigen van het bestemmingsplan moet worden doorlopen. Het zoveel mogelijk voorkomen van binnenplanse afwijkingbepalingen bevordert de rechtszekerheid.

Bouwprogramma

Het totale programma voor het plangebied gaat uit van 135.000 m² bvo met als functies kantoren (maximaal 80.000 m² bvo), horeca, hotel en voorzieningen inclusief publiekgerichte dienstverlening, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen, sportvoorzieningen en kleinschalige detailhandel (ca. 20.000 m² bvo), grootschalige en perifere detailhandel (maximaal 10.000 m² bvo), maatschappelijke voorzieningen zoals educatie, zorg en/of woningen (maximaal 25.000 m² bvo). Parkeren zal conform de parkeernorm van het CROW en de parkeernota Vlaardingen worden opgelost.

Rechtstreeks bestemd

Rechtstreeks worden bestemd de functies kantoren, hotel en de overige voorzieningen (waaronder publiekgerichte dienstverlening tot 1.00 m² bvo en kleinschalige detailhandel tot 200 m² bvo, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen, sportvoorzieningen), horeca en maatschappelijke voorzieningen. De vestiging van één perifere detailhandel is mogelijk gemaakt met een brutovloeroppervlak van 1.000 m². Het openbare gebied van het Park ter waarborging van het groene karakter in het plangebied. Met het opnemen van genoemde directe bestemmingen is de rechtszekerheid voor gebruikers en omwonenden van het grootste deel van het plangebied al in voldoende mate gewaarborgd.

Verdere perifere- en grootschalige detailhandel is beperkt tot (gezamenlijk) 10.000 m² en wordt alleen mogelijk gemaakt op grond van een afwijkingsbevoegdheid onder stringente voorwaarden, die alle aan de orde zijnde belangen beschermen.

Uitwerkingplicht

Voor een kleiner gebied, grenzend aan het spoor is ervoor gekozen om de uit te werken bestemming "Gemengd-U" op te nemen, waarmee de functies maatschappelijke voorzieningen zoals zorg en educatie, sportvoorzieningen, kleinschalige detailhandel, horeca en wonen en een mogelijk uitbreiding met kantoren mogelijk worden gemaakt, nadat de toekomstige stedenbouwkundige invulling van dit deelgebied duidelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in een (gebruikelijke) mate van flexibiliteit, dat met waarborgen is omgeven, die de gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk maakt.

(Ambtshalve) aanpassingen

Een van de belangrijkste wijzigingen in de bestemmingsomschrijvingen zijn de functies kleinschalige, perifere en grootschalige detailhandel en wijziging van het bouwprogramma en het aantal/omvang van de uit te werken bestemmingen is gewijzigd.

De kleinschalige detailhandel is in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte waarin is gesteld dat een maximum van 200 m² bvo toelaatbaar is. De bepalingen vanuit de Verordening Ruimte op grond van de perifere detailhandel zijn overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij de brutovloeroppervlakte voor één individueel bedrijf maximaal 1.000 m² mag bedragen. Ook is in de bestemmingsomschrijving "gemengd" de functie grootschalige detailhandel opgenomen.

Bij besluit van 6 maart jl. heeft het college van B&W opdracht gegeven tot het opstellen van een distributie-planologisch onderzoek (DPO) om de mogelijkheden van grootschalige en perifere detailhandel op de locatie Vijfsluizen te bekijken.



Uit dit onderzoek komt naar voren dat er op dit moment mogelijkheden zijn voor de perifere detailhandel voor de branches buitensport (kampeerartikelen) en tuincentra. Voor beide branches wordt aangegeven dat er genoeg marktruimte is en weinig verdringingseffecten zijn. Voor de grootschalige detailhandel zijn de branches elektronica, sport- en sportspeciaalzaken en een supermarkt haalbaar. Voor zowel de elektronica als voor de sport- en sportspeciaalzaken geldt dat er enig verdringingseffect is te verwachten. Een grote vestiging in het centrum biedt voordelen, maar bij onvoldoende pandruimte biedt een vestiging op Vijfsluizen voordelen voor de regionale consument. Hierbij geldt hoe unieker de functie (electronica-outlet of sportspeciaalzaak) hoe aantrekkelijker. Daarnaast biedt de locatie ruimte voor verplaatsing- of uitbreidingswensen van bestaande ondernemers. Voor de vestiging van een supermarkt geldt dat dit haalbaar is en dat er enige marktruimte aanwezig is. Hoe groter de supermarkt, hoe groter de regionale aantrekkingskracht, maar ook hoe groter de marktverdringing lokaal en in de regio. Afgewogen dient te worden of dit past binnen de gemeentelijke/regionale structuur. Desondanks geldt ook bij een grootschalige supermarkt dat duurzame ontwrichting in principe niet plaatsvindt. Het betreft een unieke aanbieder voor de regionale consument.

In het bestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de functies perifere en grootschalige detailhandel. Op grond van een afwijkingsbevoegdheid is het college van B&W bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen, mits er een DPO aan ten grondslag ligt waaruit blijkt dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, een advies van het REO van de Stadsregio (onduidelijk is nog hoe zich dit verhoudt na 1 januari 2013) en dat de gezamenlijke oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 10.000 m².

Mede naar aanleiding van een ingediende zienswijze, voortschrijdend inzicht en verandering van het bouwprogramma is een nieuwe worst-case scenarioberekening voor het verkeer uitgevoerd. In het worst-case scenario zitten niet alleen de ontwikkelingen van Park Vijfsluizen, maar ook de autonome ontwikkelingen en alle ontwikkelingen tot 2020 waarvoor besluiten zijn genomen, zoals het Actieplan Wonen, het verplaatste P&R-terrein, het tankstation Tank Easy en de groei van DFDS.

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

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" omvat de realisering van een multifunctioneel park met kantoorfunctie en bijbehorende voorzieningen. Het terrein is eigendom van OVG projectontwikkeling en zal voor rekening en risico van deze partij worden ontwikkeld. De voorgenomen realisatie van de ontsluitingslus voor een betere ontsluiting van het oostelijk deel van Vlaardingen en mede van Park Vijfsluizen wordt via een kapitaalskrediet in het meerjaren investeringsprogramma van de gemeente opgenomen. De projectontwikkelaar draagt daarin substantieel bij. Dit is contractueel overeengekomen tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De financiële uitvoerbaarheid kan daarmee als voldoende gewaarborgd worden geacht.

Exploitatieplan

Er is geen reden een exploitatieplan vast te stellen. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden, voor zover aan de orde, is namelijk anderszins verzekerd. De gemeente heeft met de projectontwikkelaar op 30 maart 2011 een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Procesverloop

Voorafgaand aan de tervisielegging heeft er op 23 augustus jl. een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op grond van de Inspraakverordening Vlaardingen. Het ontwerpbestemmingsplan "Park Vijfsluizen" heeft met ingang van 25 augustus t/m 5 oktober 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er zes zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn behandeld in een Nota van Zienswijzen.



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. Kortheidshalve wordt u hierbij verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde gebundelde Nota van Zienswijzen. Uw raad wordt voorgesteld de zienswijzen genoemd onder:

Nrs. 1 en 5 deels gegrond te verklaren;
Nrs. 2, 3 en 6 ongegrond te verklaren;
Nr. 4 gegrond te verklaren.

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 (thans Inspectie Leefomgeving en Transport) gebruik kunnen maken van de hen toekomende bevoegdheid een reactieve aanwijzing te geven. Nadien zal het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" bekend worden gemaakt.

In het ontwerpbestemmingsplan was de functie grootschalige detailhandel via een uit te werken bestemming mogelijk gemaakt. Indien een functie via een uit te werken bestemming mogelijk wordt gemaakt, heeft de Provincie geen mogelijkheden meer voor een reactieve aanwijzing en moeten zij via een beroepsprocedure naar de Raad van State. Dit is in het kader om te komen tot een oplossing geen gewenste optie. Dit is de reden dat deze bestemming nu mogelijk is via een afwijkingsbevoegdheid. De functie is en blijft namelijk in strijd met de Verordening Ruimte.

De verwachting is dat de Provincie tegen deze functie een reactieve aanwijzing zal geven. Dit houdt in dat het deel van het bestemmingsplan waarop de aanwijzing betrekking heeft, niet wordt bekendgemaakt. De beroepstermijn neemt dan geen aanvang en dit onderdeel treedt dan ook niet in werking. De kennisgeving van het vaststellingsbesluit dient vergezeld te gaan van de kennisgeving van het reactieve aanwijzingsbesluit. Tegen deze besluiten gezamenlijk kan dan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State worden ingesteld door belanghebbenden. Zoals de Afdeling niet op het beroep heeft beslist, treedt het bestemmingsplan op dat onderdeel niet in werking. Voor het overige deel zou het bestemmingsplan definitief kunnen worden – afhankelijk van andere bezwaren – zodat OVG verder kan met de kantorenontwikkeling en overige ontwikkelingen op de locatie. De functie "grootschalige detailhandel" is alleen mogelijk gemaakt binnen de bestemming "gemengd" en bevat zoals zichtbaar op de verbeelding (plankaart) maar één locatie. Bovenstaande is uitgebreid besproken met de projectontwikkelaar OVG en akkoord bevonden.

Digitaal versus analoog bestemmingsplan

De gemeenteraad dient een bestemmingsplan vast te stellen conform de RO standaarden 2008, die sinds 1 januari 2010 wettelijk van kracht zijn. Als gevolg hiervan moet er in diverse planfasen ook een *digitaal* bestemmingsplan worden gemaakt. Het digitale bestemmingsplan is echter een wezenlijke andere vorm dan het (oude) analoge bestemmingsplan. In tegenstelling tot het analoge bestemmingsplan kan het digitale bestemmingsplan niet in de gebruikelijke boek-plus-kaartvorm worden gepresenteerd. Het digitale bestemmingsplan kan slechts worden *geviewd* via een scherm. Het digitale bestemmingsplan moet wat dat betreft raadpleegbaar en beschikbaar worden gesteld op de zogeheten 'landelijke voorziening' (www.ruimtelijkeplannen.nl). Het afdelingshoofd SOT is gemandateerd om deze actie uit te (laten) voeren. Omdat het digitale bestemmingsplan formeel onderdeel dient uit te maken van het raadsbesluit is daar hieronder naar verwezen. Voor het eenvoudig / gebruikersvriendelijk kunnen beoordelen van de inhoud van het bestemmingsplan wordt echter de (oude) analoge vorm nog steeds het meest geschikt geacht. Die vorm (boekje plus kaart) wordt daarom meegeleverd ten behoeve van de besluitvorming.



Financiële consequenties

De financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Projectontwikkelaar OVG zal de locatie Vijfsluizen voor eigen rekening en risico gaan ontwikkelen. Ten behoeve van de ontwikkeling is er tussen de gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin de nodige afspraken zijn gemaakt (kosten van € 7 miljoen worden evenredig verdeeld tussen gemeente en OVG, beiden € 3,5 miljoen). Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en behoeft in het kader van dit plan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld.

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 (thans Inspectie Leefomgeving en Transport) gebruik kunnen maken van de hen toekomende bevoegdheid een reactieve aanwijzing te geven. Nadien zal het bestemmingsplan bekend worden gemaakt ex artikel 3.32 Wro. Er vindt publicatie plaats en terinzagelegging van het bestemmingsplan 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 en 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, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen Nrs. 1 en 5 deels gegrond te verklaren; Nrs. 2, 3 en 6 ongegrond te verklaren; Nr. 4 gegrond te verklaren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en er gelet op artikel 6.12/6.13 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen noodzaak toe bestaat;
3. In afwijking van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" – overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen – gewijzigd vast te stellen.

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

ir. C. Kruijt

mr. T.P.J. Bruinsma

RAAD/B & W/BUK
dd. 24 - 5 - 2012
nr. agenda: 11
besluit:



RAADSBESLUIT

Registr.nr. : VLD/2011/34567
R.nr. : 15.2

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2012, R.nr. 15.1;

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

Overwegende

dat het ontwerpbestemmingsplan "Park Vijfsluizen", ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto 3.4 van de Algemene wet bestuurrecht met ingang van 25 augustus 2011 gedurende zes weken - voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

dat gedurende deze termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in totaal zes 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 tot en met 6;

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 het college 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 van burgemeester en wethouders naar voren gebrachte reacties op de ingebrachte zienswijzen, verwoord in de Nota van Zienswijzen, inhoudende de zienswijzen:
nrs. 1 en 5 deels gegrond te verklaren;
nrs. 2, 3 en 6 ongegrond te verklaren;
nr. 4 gegrond te verklaren.

Stadsontwikkeling en Toezicht

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en er gelet op artikel 6.12/6.13 Wro geen noodzaak toe bestaat;
3. In afwijking van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" – overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen – gewijzigd vast te stellen.

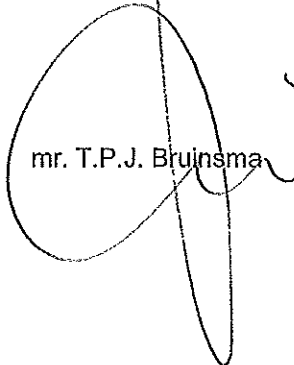
Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 24 mei 2012.

De griffier,



drs. E.W.K. Meurs

De voorzitter,



mr. T.P.J. Bruinsma

Staat van Wijzigingen, behorende bij het voorstel, respectievelijk het besluit, tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Vijfsluizen"

De Staat van Wijzigingen beschrijft de wijzigingen, die in het plan zijn aangebracht in het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat van 25 augustus 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, ten opzichte van het thans vast te stellen bestemmingsplan. De Staat van Wijzigingen bestaat uit de volgende onderdelen:

Algemeen

Een korte beschrijving van de wijzigingen en aanpassingen in het plan, verband houdend met de ingediende zienswijzen.

In het bestemmingsplan zijn diverse redactionele wijzigingen doorgevoerd. De binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingediende zienswijzen hebben in een viertal gevallen geleid tot een aanpassing of wijziging in het plan.

A. Toelichting

Beschrijving van de aangebrachte wijzigingen en actualisering van de toelichting, inclusief bijlagen.

B. Regels

Gedetailleerde beschrijving van de wijzigingen in de regels.

C. Verbeelding

Algemeen

Hierna volgt, per zienswijze, een korte samenvatting van de inhoud, waarna het gemeentelijk standpunt wordt verwoord met daaraan gekoppeld een conclusie/voorstel voor wat betreft de gevolgen voor het bestemmingsplan.

Aan genoemde zienswijzen is op de volgende wijze tegemoet gekomen:

Zienswijze nr. 1

De definitiebepalingen m.b.t. detailhandel zijn aangepast. Kleinschalige detailhandel is beperkt tot 200 m², rechtstreeks toelaatbare perifere detailhandel voor één individueel bedrijf is beperkt tot 1.000 m². Verdere perifere- en grootschalige detailhandel is beperkt tot (gezamenlijk) 10.000 m² en niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar alleen op grond van een afwijkingsbevoegdheid onder stringente voorwaarden, die de aan de orde zijnde belangen in voldoende mate beschermen.

Zienswijze nr. 4

De verbeelding is aangepast en ook opgenomen als specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 5

Het tekstonderdeel "campagne" is aangepast. Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen t.a.v. het vestigen van een kinderdagverblijf.

A. Toelichting

Ontwerp-bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
Hoofdstuk 2 Beleid	Hoofdstuk 2 Beleid Toegevoegd onder 2.2. Beleidskader voor regionaal kantorenprogramma
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige visie 3.4 Bouwprogramma Hotel en voorzieningen max. ca. 15.000 m ² bvo Fitness, ca. 5.000 m ² bvo Leisure, ca. 5.000 m ² bvo	Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige visie 3.4 Bouwprogramma Hotel en voorzieningen incl. publiekgerichte dienstverlening, kleinschalige detailhandel, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen

Grootschalige detailhandel, max. ca. 15.000 m² bvo Educatie, zorg en/of woningen, max. ca. 40.000 m² bvo 3.6 Verkeer en ontsluiting 3.9 Massa en hoogte	m.u.v. bioscopen ca. 20.000 m² bvo Grootschalige detailhandel en perifere detailhandel max. ca. 10.000 m² bvo Maatschappelijke voorzieningen, zoals educatie, zorg en/of woningen, max. ca. 25.000 m² bvo 3.6 Verkeer en ontsluiting 3.9 Massa en hoogte Toegevoegd: 1 hoogteaccent in de noordoosthoek van 85 meter.
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving 4.2 Bestemmingen Rechtstreeks worden bestemd de functies kantoren, fitness, hotel en de overige voorzieningen (waaronder publiekgerichte dienstverlening (tot 1.000 m² bvo) en detailhandel tot 500 m²). Met een uitwerkingsplicht worden opgenomen de functies leisure, (grootschalige) retail, educatie, zorg en/of wonen.	Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving 4.2 Bestemmingen Rechtstreeks worden bestemd de functies kantoren, horeca, hotel inclusief de publiekgerichte detailhandel, kleinschalige detailhandel tot 200 m², sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen en perifere detailhandel tot een brutovloeroppervlak van maximaal 1.000 m². De functie leisure en retail zijn aangepast naar de functies sport- en recreatieve voorzieningen en retail naar de functie grootschalige detailhandel. Op één locatie een uitwerkingsplicht met kantoren, horeca, kleinschalige detailhandel tot een maximum van 200 m², maatschappelijke voorzieningen zoals educatie, zorg en/of wonen, recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen. Via een afwijkingsbevoegdheid is verdere perifere en grootschalige detailhandel tot (gezamenlijk) 10.000 m² onder stringente voorwaarden mogelijk gemaakt.
Hoofdstuk 5 Onderzoek 5.3 Externe veiligheid Beoordeling plan Campagne "denk vooruit" 5.12 Distributie-planologisch onderzoek (DPO)	Hoofdstuk 5 Onderzoek 5.3 Externe veiligheid Beoordeling plan Campagne "goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" 5.12 Distributie-planologisch onderzoek (DPO) Toegevoegd: DPO grootschalige en perifere detailhandel Vijfsluizen.

B. Regels

Ontwerp-bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
Hoofdstuk 1 Inleidende regels Artikel 1.1 Begrippen Art. 1.2 bestemmingsplan NL.IMRO.0622.0212bpVijf2007-0120. Art. 1.6 aan huis-gebonden-bedrijf	Hoofdstuk 1 Inleidende regels Artikel 1 Begrippen Art. 1.2 bestemmingsplan NL.IMRO.0622.0212bpVijf2007-0130. Art. 1.6 aan huis-gebonden-beroep Toegevoegd: het op een bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten

	waarvoor geen vergunnings- of meldingsplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kunnen worden uitgeoefend.
Art. 1.7 aan-huis-gebonden beroep	Art. 1.7 aan-huis-gebonden beroep Het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op medisch, paramedisch, therapeutisch, administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kan worden uitgeoefend.
Art. 1.24 grootschalige detailhandel Verkoop aan particulieren van goederen in kleine hoeveelheden maar op grote verkoopoppervlakten, zoals supermarkten en grote meubelzaken.	Art. 1.24 grootschalige detailhandel Verkoop aan particulieren van andere goederen als bedoeld in lid 1.34 perifere detailhandel op grote verkoopoppervlakten met minstens 1.000 m² brutovloeroppervlakte.
Art. 1.29 kleinschalige detailhandel	Art. 1.29 kleinschalige detailhandel Toegevoegd: detailhandel met een maximum brutovloeroppervlakte van 200 m²
1.32 ondergrondse bouwwerken	1.32 Ondergrondse bouwwerken Toegevoegd: een (gedeelte van) een bouwwerk, waarbij de vloeren van de bovengelegen bouwlaag onder dan wel gelijk aan het maaiveld is gelegen, waaronder een kelder
Art. 1.34 perifere detailhandel	Art. 1.35 perifere detailhandel Toegevoegd: • detailhandel in zeer voluminieuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grot bouwmaterialen en landbouwwerktuigen; • tuincentra; • bouwmarkten; • grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met ene brutovloeroppervlakte van minimaal 1.000 m².
Art. 1.36 recreatieve voorzieningen Voorzieningen ter zake van recreatie hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals fitness-, bowling-, snooker- en	Art. 1.37 recreatieve voorzieningen Voorzieningen ter zake van recreatie hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals fitness-, bowling-, snooker- en

biljartcentra, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen; onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen. 1.39 woning	biljartcentra, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen; onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen bioscopen en seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen. 1.39 woning Toegevoegd: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Artikel 2 Wijze van meten Art. 2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk	Artikel 2 Wijze van meten Art. 2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk Toegevoegd: vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels Artikel 3 Centrum – Centrale parkvoorzieningen Art. 3.1. Bestemmingsomschrijving Onder f. detailhandel . Onder g. recreatieve voorzieningen Art. 3.2. Bouwregels Art. 3.2.1. toegestane bouwwerken Onder b. andere bouwwerken, zoals geluidwerende voorzieningen, luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten en beeldende kunstwerken. Onder d. hotel en voorzieningen inclusief publiekgerichte dienstverlening en detailhandel 15.000 m² detailhandel 500 m² Onder e. bouwwerken Licht- en andere masten en beeldende kunstwerken. Onder f.	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels Artikel 3 Centrum – Centrale parkvoorzieningen Art. 3.1. Bestemmingsomschrijving Onder f. kleinschalige detailhandel. Onder g. recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen. Art. 3.2. Bouwregels Art. 3.2.1. toegestane bouwwerken Onder b. andere bouwwerken, zoals geluidwerende voorzieningen, luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten en (beeldende) kunstwerken. Onder d. hotel en voorzieningen inclusief publiekgerichte dienstverlening en detailhandel 20.000 m² Kleinschalige detailhandel 200 m² Onder e. bouwwerken Licht- en andere masten en (beeldende) kunstwerken. Onder f. De gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kleinschalige detailhandel als bedoeld in lid 3.1 onder f. mag in combinatie met kleinschalige detailhandel gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 6 (Gemengd) en artikel 7 (Gemengd – Uit te werken) niet meer dan 200 m² bedragen. Rest vernummerd.

Onder g.	Toegevoegd: Onder g. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kantoren mag in combinatie met kantoren gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 6 (Gemengd) en artikel 7 (Gemengd - Uit te werken) niet meer dan 80.000 m ² bedragen;
Onder i. parkeren	Onder i.. Toegevoegd: er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernota Vlaardingen.
Onder j.	Onder j. Toegevoegd: onder gebouwen is ondergronds bouwen toegestaan, waarbij de ondergrondse bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 2 meter.
3.3.1.Omgevingsvergunning voor het slopen 3.3.2. Uitzonderingen vergunningplicht	3.3.1.Omgevingsvergunning voor het slopen 3.3.2. Uitzonderingen vergunningplicht Toegevoegd: onder d. normaal onderhoud en beheer betreffen.
3.3. Afwijken van de bouwregels	3,3, Afwijken van de bouwregels Toegevoegd: Het bevoegd gezag kan op de aangewezen gronden bij omgevingsvergunning afwijken van de ondergrondse bouwdiepte, mits: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan aantonen aan de hand van een archeologisch rapport of aan de hand van nadere archeologisch onderzoek dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
3.4. Specifieke gebruiksregel kinderdagverblijf	3.4. Specifieke gebruiksregel kinderdagverblijf Toegevoegd: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van een kinderdagverblijf binnen 230 meter van de rijksweg A4 gerekend vanaf de rechterzijde van de rechterrijbaan, mits: de aanvrager van de omgevingsvergunning een toereikende motivering/rapportage heeft overgelegd over externe veiligheid in verband met vervoer gevaarlijke stoffen over wegen.

Specifieke gebruiksregel verblijfsgebied	Specifieke gebruiksregel verblijfsgebied De op de verbeelding aangeduide bestemming is uitsluitend toegestaan als verblijfsgebied.
Artikel 4. Groen Art. 4.2.1. Toegestane bouwwerken Onder c. andere bouwwerken, zoals vlaggen- en andere masten, beeldende kunstwerken en straatmeubilair. Art. 4.2.2. Bouwen Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties en beeldende kunstwerken mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.	Artikel 4. Groen Art. 4.2.1. Toegestane bouwwerken Onder c. andere bouwwerken, zoals vlaggen- en andere masten, (beeldende) kunstwerken en straatmeubilair. Art. 4.2.2. Bouwen Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties en (beeldende) kunstwerken mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.
Artikel 5 Verkeer Art. 5.1. bestemmingsomschrijving Onder a. wegen met ten hoogste 7 rijstroken. Artikel 5.2.2. Bouwen Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, beeldende kunstwerken, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.	Artikel 5 Verkeer Art. 5.1. bestemmingsomschrijving Onder a. wegen met ten hoogste 8 rijstroken. Art. 5.2.2. Bouwen Onder b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, (beeldende) kunstwerken, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties mag niet meer dan 15 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.
Artikel 6 Gemengd -1- Uit te werken Artikel 6.2. Uitwerkingsregels Art. 6.2.1. Art. 6.3 Bouwregels	Artikel 6 Gemengd Toegevoegd onder b. kleinschalige detailhandel. Toegevoegd onder c. de vestiging van ten hoogste één individueel bedrijf in perifere detailhandel. Toegevoegd onder g. recreatieve voorzieningen m.u.v. bioscopen Rest vernummerd. Artikel 6.2. Bouwregels Toegevoegd Art. 6.2.1. Toegestane bouwwerken Toegevoegd art. 6.2.2. Bouwen De brutovloeroppervlakte van perifere detailhandel voor een individueel bedrijf maximaal 1.000 m ² bedragen; De brutovloeroppervlakte van grootschalige detailhandel mag maximaal 0 m ² bedragen;

Art. 6.4. Afwijken van de bouwregels	De gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kleinschalige detailhandel in combinatie met kleinschalige detailhandel gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 3 (Centrum – Centrale Parkvoorzieningen) en artikel 7 (Gemengd – Uit te werken) niet meer dan 200 m² mag bedragen; Art. 6.3. Vervangen door specifieke regels met toegevoegde artikelen. Art. 6.4 vervangen door afwijken van de gebruiksregels. 6.3 Specifieke regels 6.3.1 perifere detailhandel Burgemeester en wethouder zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder g. voor meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel en/of een groter oppervlak aan perifere detailhandel dan 1.000 m², mits: a. een distributie-planologisch onderzoek voor het onderhavige project aanwezig is waaruit blijkt dat geen sprake is van een ontwrichting van het voorzieningenniveau; b. positief advies voorligt van het Regionaal Economisch Overleg van de Stadsregio Rotterdam; c. de gezamenlijke oppervlakte (gerealiseerd dan wel vergund) aan perifere en grootschalige detailhandel nooit meer mag bedragen dan 10.000 m². 6.3.2 grootschalige detailhandel Burgemeester en wethouder zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder g. voor grootschalige detailhandel, mits: a. de grootschalige detailhandel zich beperkt tot de branches elektronica, sport- en sportspeciaalzaken en supermarkt. b. een distributie-planologisch onderzoek voor het onderhavige project aanwezig is waaruit blijkt dat geen sprake is van een ontwrichting van het voorzieningenniveau; c. positief advies voorligt van het Regionaal Economisch Overleg van de Stadsregio Rotterdam; c. de gezamenlijke oppervlakte (gerealiseerd dan wel vergund) aan perifere en grootschalige
---	--

	detailhandel nooit meer mag bedragen dan 10.000 m². 6.3.3 verkoop nevenproducten Voor perifere detailhandel ondergeschikte verkoop van nevenproducten, passend bij het hoofdassortiment, is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 20% van het netto verkoopvloeroppervlakte indien uit een distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur en het Regionaal Economisch Overleg van de Stadsregio Rotterdam. 6.4 Afwijken van de gebruiksregels Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.3.2 onder a voor het vestigen van andere branches indien uit distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.
Artikel 7 Gemengd -2- Uit te werken Art. 7.1. Bestemmingsomschrijving onder a. wonen Art. 7.2. Uitwerkingsregels onder f. bij uitwerking mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan detailhandel in combinatie met detailhandel gerealiseerd op basis van artikel 3 (C-CP_ en artikel 6 (Gemengd-1 – Uit te werken) niet meer dan 1.500 m² bedragen. onder g. bij uitwerking t.b.v. detailhandel dient eerst minimaal eenzelfde hoeveelheid vloeroppervlakte aan kantoren te zijn gebouwd op grond als bedoeld in artikel 3 (C-CP), 6 (Gemengd -1 –Uit te werken) of 7 (Gemengd – 2- Uit te werken). onder h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de Parkeernota Vlaardingen.	Artikel 7 Gemengd - Uit te werken Art. 7.1. Bestemmingsomschrijving Onder a. wonen al dan niet in combinatie met een huis-aan-huis-gebonden beroep dan wel een aan-huis-gebonden bedrijf. Onder f. kleinschalige detailhandel. Art. 7.2. Uitwerkingsregels onder f. bij uitwerking mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kleinschalige detailhandel in combinatie met kleinschalige detailhandel gerealiseerd dan wel vergund op basis van artikel 3 (C-CP) en artikel 6 (Gemengd) niet meer dan 200 m² bedragen. Vervallen en verder vernummerd. onder h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernota Vlaardingen.

	Art. 7.4. Specifieke gebruiksregel kinderdagverblijf Toegevoegd: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van een kinderdagverblijf binnen 230 meter van de rijksweg A4 gerekend vanaf de rechterzijde van de rechterrijbaan, mits: de aanvrager van de omgevingsvergunning een toereikende motivering/rapportage heeft overgelegd over externe veiligheid in verband met vervoer gevaarlijke stoffen over wegen.
Artikel 16 Algemene gebruiksregels Art. 16.2.	Artikel 16 Algemene gebruiksregels Art. 16.2. toegevoegd beroep en bedrijf aan huis.
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels Onder f. ten behoeve van het bouwen van een reclamemast of beeldende kunstwerken, vanaf peil met een bouwhoogte van maximaal 40 m. Onder g.	Artikel 17 Algemene afwijkingsregels Onder f. ten behoeve van het bouwen van een reclamemast of (beeldende) kunstwerken, vanaf peil met een bouwhoogte van maximaal 40 m. Onder g. toegevoegd: ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernota Vlaardingen..
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels Onder a. vlakken met de bestemming: Gemengd -1- Uit te werken Gemengd -2- Uit te werken	Artikel 18 Algemene wijzigingsregels Onder a. vlakken met de bestemming: Gemengd Gemengd - Uit te werken

C. Verbeelding

Uit te werken bestemming GD-1-U gemengd -1- Uit te werken	Is gewijzigd in GD Gemengd.
Uit te werken bestemming GD-2-U gemengd -2- Uit te werken	Uit te werken bestemming GD-U
Functieaanduiding (sv-ocr) (specifieke vorm van verkeer – ontsluiting calamiteitenroute).	Functieaanduiding (sv-ocr) (specifieke vorm van verkeer – ontsluiting calamiteitenroute) is verschoven ten gunste van het toekomstige geluidsscherm van Rijkswaterstaat ivm doortrekking A4.
	Toegevoegd: Functieaanduiding (vb) verblijfsgebied ter hoogte van het Bastionhotel . Functieaanduiding (sv-rw) (specifieke vorm van verkeer – rondweg) is opgenomen er hoogte van het Bastionhotel.
Bouwwlak hoofdgebouw	Bouwwlak hoofdgebouw m.u.v. het karakteristieke deel is vergroot tot aan het bestemmingsvlak.

	Toegevoegd: Hoogteaccent noordoost hoek 85 m.
--	--



provincie **HOLLAND**
ZUID

n.m.
Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
mw L. Berkemeijer
T 070 - 441 83 72
l.berkemeijer@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Raad van de gemeente Vlaardingen
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Datum **26 JUNI 2012**

Ons kenmerk
PZH-2012-340138852
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 van de Wro;
bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen'

Geachte heer/mevrouw ,

Op 24 mei 2012 heeft u het bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen' (gewijzigd) vastgesteld. Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ontvingen wij op 31 mei 2012, langs elektronische weg het raadsbesluit.

Na bestudering van uw besluit vinden wij het noodzakelijk om, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 van de Wro, een aanwijzing te geven ten aanzien van perifere en grootschalige detailhandel, er toe strekkende dat de regels 6.3.1, 1.24, 6.1a, 6.3.2 en 6.4 en 1.35 laatste opsomming: 'grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een brutovloeroppervlakte van minimaal 1.000 m²' geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 24 mei 2012.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Op grond van artikel 3.8 Wro hebben wij op 20 september 2011 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vijfsluizen'. De zienswijze heeft betrekking op kantoren en detailhandel. Mede naar aanleiding van onze zienswijze heeft u het bestemmingsplan (gewijzigd) vastgesteld.

Proces

In de nota van zienswijzen constateert u dat het ontwerpbestemmingsplan "Park Vijfsluizen" met ingang van 25 augustus 2011 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen. De Ontwerp Actualisering Provinciale Structuurvisie/Verordening Ruimte 2011 (hierna PSV/VR 2011) is 3 oktober 2011 ter inzage gelegd. U geeft aan dat de Provinciale Structuurvisie op dat moment vigerend was en niet de Ontwerp Actualisering PSV/VR 2011. Dit is op zich juist. Het gaat echter om de datum van vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststelling heeft plaatsgevonden op

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



VERZONDEN 02 JULI 2012

24 mei 2012 en het plan had toen in overeenstemming moeten zijn met de op 29 februari 2012 vastgestelde en op 29 maart 2012 in werking getreden Actualisering PSV/VR 2011.

Kantoren

Ten aanzien van kantoren kunnen wij instemmen met het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Detailhandel

Ten aanzien van detailhandel kunnen wij slechts ten dele met het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan instemmen.

Het detailhandelsbeleid van de provincie heeft als doelstelling de detailhandelsstructuur te versterken en de dynamiek in de sector te bevorderen. Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel gevestigd moet worden in de bestaande winkelgebieden in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra. Uitzonderingen zijn slechts mogelijk voor enkele (specifiek genoemde) branches die niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra.

De beperking van kleinschalige detailhandel op gronden buiten de centra tot een maximum brutovloeroppervlakte van 200m² past in dit beleid en is in overeenstemming met de Verordening Ruimte (VR). Hetzelfde geldt voor de vestiging van één individueel perifeer detailhandelsbedrijf tot 1.000m².

De in het plan opgenomen begripsbepaling voor perifere detailhandel past slechts ten dele binnen de regels van de VR. 'Grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een brutovloeroppervlakte van minimaal 1.000 m² zijn uitsluitend op de op kaart 7 van de VR aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel toegestaan. Vijfsluizen is een locatie buiten deze opvanglocaties. Regel 1.35 laatste opsomming: 'grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een brutovloeroppervlakte van minimaal 1.000 m²' dient daarom uit het vastgestelde plan geschrapt te worden.

Buiten de op de kaart 7 van de VR aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel is uitsluitend de vestiging van een individueel bedrijf mogelijk (VR artikel 9 lid 2 onder b) en uitsluitend de categorieën zoals opgenomen in artikel 9 lid 3 onder a, b, c en d. Omdat Vijfsluizen buiten deze locaties gelegen is regel 6.3.1 perifere detailhandel uit het vastgestelde bestemmingsplan in strijd met de VR. Hierin wordt namelijk meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Grootschalige detailhandel, zoals opgenomen in regel 1.24, 6.1a, 6.3.2 en 6.4 van het bestemmingsplan wordt in de VR in zijn geheel uitgesloten.

Voor ontwikkelingen groter dan 1.000m² met perifere detailhandel is een extra verantwoordingsplicht in de VR opgenomen (artikel 9 lid 6). De plannen voor ontwikkelingen van een dergelijke omvang dienen vergezeld te gaan van een DPO. Uit dat onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Wij constateren dat u dit artikel gebruikt als extra vrijstellingsmogelijkheid voor ontwikkelingen waarbij:

- meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel wordt toegestaan;
- een groter oppervlak dan 1.000m² wordt toegestaan en/of
- andere categorieën perifere detailhandel worden toegestaan als in artikel 9 lid 3 van de VR geformuleerd.

U heeft deze voorwaarden in de bestemmingsplanregels 6.3.1 perifere detailhandel en 6.3.2 grootschalige detailhandel opgenomen, teneinde dergelijke ontwikkelingen toe te kunnen staan. Zoals voorgaand beschreven is buiten de op kaart 7 van de VR aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel uitsluitend de vestiging van een individueel bedrijf mogelijk en uitsluitend de categorieën zoals opgenomen in artikel 9 lid 3 onder a, b, c en d. In de VR zijn op deze regels geen uitzonderingsregels opgenomen. De bepalingen zijn derhalve in strijd met ons beleid.

Ten overvloede merken wij op dat er een ambtelijk voorstel ligt om het detailhandelsbeleid in PSV en VR bij de komende actualisering PSV/VR 2012 aan te passen. De uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Randstad (KSO) geven aan dat de leegstand in de detailhandel weliswaar nog niet zo groot is als bij de kantoren, maar wel snel oploopt. Verwacht wordt dat in de toekomst de leegstand onder invloed van het internet fors zal toenemen. Het KSO leert ook dat de provinciale detailhandelsstructuur onder druk staat. De meeste centra, maar bijvoorbeeld ook woonboulevards, verliezen omzet. Mede naar aanleiding van de actualisering van de regionale visies detailhandel van de Regionale Economische Overleggen (REO's) op deze onderwerpen zal mogelijk de VR nog verder worden aangescherpt.

Nadere toelichting inzet reactieve aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 Wro.

Ten aanzien van de in artikel 3.8, lid 6 opgenomen voorwaarde dat moet worden aangegeven welke feiten, omstandigheden en overwegingen ons hebben belet het betrokken belang met inzet van andere bevoegdheden te beschermen, merken wij het volgende op.

De betreffende extra motiveringsplicht is in de wet opgenomen om te voorkomen dat provincie en/of het Rijk het betreffende instrument zouden gebruiken om achteraf in te grijpen, terwijl al vooraf met andere wettelijke bevoegdheden hetzelfde doel had kunnen worden bereikt.

Bij die andere wettelijke bevoegdheden zijn met name de proactieve aanwijzing, het provinciale inpassingsplan en het inzetten van algemene regels (de provinciale verordening) relevant.

Zoals vermeld, is de gemeente tijdig in vooroverleg en door het indienen van een zienswijze, op de strijdigheid met ons detailhandelsbeleid gewezen. De reden waarom in dit geval de reactieve aanwijzing het meest geschikte instrument is om het provinciaal belang veilig te stellen, is gelegen in het feit dat het plan pas bij (gewijzigde) vaststelling is voorzien van de gewraakte passages in de planregels 6.3.1, 1.24, 6.1a, 6.3.2 en 6.4 en 1.35 laatste opsomming. Hierdoor zijn wij niet in staat geweest om gebruik te maken van proactieve instrumenten. De reactieve aanwijzing is daarom het gekozen instrument.

Wij verzoeken u om ons aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 en lid 6 Wro.

Hierbij merken wij op dat de aanwijzing ook in digitale vorm vastgesteld en beschikbaar is (NL.IMRO.9928.DOSx2012x0005987AW-VA01) via <http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl> of www.ruimtelijkeplannen.nl

Bronbestanden: [http://ro.zuid-holland.nl/Reactieve_aanwijzingen/Gemeente Vlaardingen/ vastgesteld/](http://ro.zuid-holland.nl/Reactieve_aanwijzingen/Gemeente_Vlaardingen/_vastgesteld/)

Wij verzoeken u om bovenstaand digitaal aanwijzingsbesluit in de bekendmaking op te nemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom



J. Franssen

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid
OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V., gevestigd te
Rotterdam,
2. de raad van de gemeente Vlaardingen,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
verweerder.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad niet-ontvankelijk voor zover gericht tegen het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 26 juni 2012, nr. PZH-2012-340138852;
- II. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad voor het overige ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenberg, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

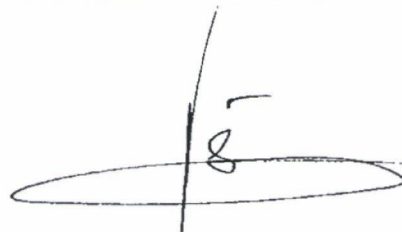
w.g. Van Steenberg
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 augustus 2013

528-685.

Verzonden: 7 augustus 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid
OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V., gevestigd te
Rotterdam,
2. de raad van de gemeente Vlaardingen,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 juni 2012, nr. PZH-2012-340138852, heeft het college aan de raad een aanwijzing gegeven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) met betrekking tot het door de raad bij besluit van 24 mei 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" (hierna: het plan).

Tegen dit besluit hebben OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad beroep ingesteld.

Bij besluit van 20 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" gewijzigd vastgesteld.

Bij besluit van 29 januari 2013 heeft het college aan de raad een aanwijzing gegeven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wro met betrekking tot het besluit van 20 december 2012.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over het besluit van 29 januari 2013 naar voren te brengen.

OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad hebben een zienswijze naar voren gebracht.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 april 2013, waar OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V., vertegenwoordigd door ir. R. van Aaren, bijgestaan door mr. F.M.G.M. Leyendeckers en mr. N.A. Renssen, beiden advocaat te Amsterdam, de raad, vertegenwoordigd door C.C. Nooteboom, werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door mr. S.W. Boot, advocaat te Rotterdam, en het college, vertegenwoordigd door drs. L.M.P. Berkemeijer en drs. P.B.H. Nijssen, beiden werkzaam bij de provincie, zijn verschenen.

Overwegingen

De plannen en de reactieve aanwijzingen

1. De plannen zijn vastgesteld in verband met de beoogde realisering van een multifunctioneel park met kantoorfuncties en bijbehorende voorzieningen op bovenregionaal niveau bij het voormalige sportpark "Vijfsluizen" in Vlaardingse.

Wegens strijd met de Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland zoals deze luidde ten tijde van het bestreden besluit van 26 juni 2012 (hierna: de verordening) heeft het college bij dat besluit een reactieve aanwijzing gegeven die ertoe strekt dat artikel 6, leden 6.1, onder a, 6.3.1, 6.3.2, en 6.4, alsmede artikel 1, leden 1.24 en 1.35 laatste opsomming: "grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting geen stoffering) met een brutovloeroppervlakte van

minimaal 1.000 m² van de planregels geen deel blijven uitmaken van het op 26 juni 2012 vastgestelde plan.

2. Met het opnieuw vastgestelde bestemmingsplan "Vijfsluizen" heeft de raad beoogd om onduidelijkheden in het plan te herstellen door – onder meer – de juiste Staat van wijzigingen bij het vaststellingsbesluit te voegen.

Het college heeft bij besluit van 29 januari 2013 aan de raad een reactieve aanwijzing gegeven die ertoe strekt dat artikel 6, leden 6.1, onder a, 6.3.1, 6.3.2, en 6.4, alsmede artikel 1, lid 1.26 van de regels van het bij het opnieuw vastgestelde bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" geen deel blijven uitmaken van dit plan.

3. Het besluit van 29 januari 2013 is een besluit in de zin van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb).

Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb heeft het bezwaar of beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben. Nu het besluit van 29 januari 2013 niet geheel aan de beroepen tegemoet komt, hebben de beroepen mede betrekking op dat besluit.

Wettelijk kader

4. Ingevolge artikel 3.8, vierde lid, van de Wro, voor zover hier van belang, wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door het college een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van het college. In zodanig geval zendt het college van burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan het college.

Ingevolge het zesde lid, eerste volzin, kan het college, indien aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarden is voldaan, onverminderd andere aan hem toekomende bevoegdheden, binnen de in dat lid genoemde termijn met betrekking tot het desbetreffende onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan aan de raad een aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, geven, ertoe strekkende dat dat onderdeel geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld (hierna: reactieve aanwijzing). Ingevolge de vierde volzin vermeldt het college in de redengeving de aan het besluit ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen die de provincie beletten het betrokken provinciaal belang met inzet van andere aan hem toekomende bevoegdheden te beschermen.

Ingevolge artikel 4.1, eerste lid, van de Wro – voor zover hier van belang – kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Ingevolge artikel 4.2, eerste lid, kan, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, het

college aan de raad een aanwijzing geven om binnen een daarbij te bepalen termijn een bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig daarbij gegeven voorschriften omtrent de inhoud van dat bestemmingsplan.

De beroepen tegen het aanwijzingsbesluit van 26 juni 2012

5. Bij uitspraak van heden, in zaak nr. 201208706/1/R4 (www.raadvanstate.nl), is het beroep tegen het opnieuw vastgestelde plan ongegrond verklaard zodat dit besluit, met de bekendmaking van deze uitspraak, onherroepelijk is geworden, behoudens voor zover het aanwijzingsbesluit van 29 januari 2013 hierop ziet.

Hieruit volgt dat het besluit van de raad van 24 mei 2012, en daarmee het aanwijzingsbesluit van 26 juni 2012 – dat immers naar aanleiding van het besluit van 24 mei 2012 is genomen – geen betekenis meer hebben. Onder deze omstandigheden en nu ook overigens niet is gebleken van enig belang bij een inhoudelijke bespreking van hun beroep tegen het aanwijzingsbesluit van 26 juni 2012 ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad in zoverre geen procesbelang meer hebben.

In verband hiermee dienen de beroepen van OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad niet-ontvankelijk te worden verklaard voor zover gericht tegen het besluit van 26 juni 2012.

De beroepen tegen het aanwijzingsbesluit van 29 januari 2013

6. De raad betoogt dat het reguleren van detailhandel waarin artikel 9 van de verordening voorziet, niet kan worden aangemerkt als een provinciaal belang. Het betreft hier volgens de raad een regionaal belang dat reeds in het regionale detailhandelsbeleid van de Stadsregio Rotterdam wordt gereguleerd en daarom niet in de verordening mag worden gereguleerd.

6.1. Het betoog van de raad strekt tot onverbindendverklaring van artikel 9 van de verordening. De Afdeling overweegt dat aan een algemeen verbindend voorschrift, zoals hier aan de orde, slechts verbindende kracht kan worden onzegd, indien het in strijd is met een hoger wettelijk voorschrift dan wel in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel.

6.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 16 februari 2011, in zaak nr. 201005138/1/R3; www.raadvanstate.nl) is, voor het antwoord op de vraag of een bepaald belang een provinciaal belang is, bepalend of het belang zich leent voor behartiging op provinciaal niveau vanwege de daaraan klevende bovengemeentelijke aspecten.

Niet valt in te zien dat provinciale staten het, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, ten onrechte noodzakelijk hebben geacht om ter bescherming van provinciale belangen algemene regels in de verordening op te nemen over het provinciale detailhandelsbeleid dat als doelstelling heeft de detailhandelsstructuur te versterken en de dynamiek in de sector te bevorderen. Dat voor het plangebied ook regionaal detailhandelsbeleid geldt, doet er niet aan af dat bovengemeentelijke aspecten kleven aan de regulering van detailhandel, zodat zij gelet op voornoemde uitspraak van 16 februari 2011 een provinciaal belang aanwezig konden achten. Dat

hiermee tevens regionale belangen zijn gemoeid, doet daar niet aan af. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat provinciale staten zijn getreden buiten de hun in artikel 4.1 van de Wro gegeven regelgevende bevoegdheid. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 9 van de verordening onverbindend moet worden verklaard wegens strijd met artikel 4.1, eerste lid, van de Wro.

7. OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. betogen dat uit het aanwijzingsbesluit onvoldoende blijkt waarom het college niet heeft gekozen voor het inzetten van andere wettelijke instrumenten.

7.1. Blijkens het aanwijzingsbesluit heeft het college zich op het standpunt gesteld dat een zogenoemde proactieve aanwijzing en provinciaal inpassingplan in dit geval geen geschikte instrumenten zijn om het provinciaal belang te beschermen. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 15 april 2011 in zaak nr. 200902874/1/R3 (www.raadvanstate.nl), ligt het toepassen van deze instrumenten in de rede voor ontwikkelingen die het provinciebestuur met het oog op een goede ruimtelijke ordening juist wenselijk of noodzakelijk acht, terwijl het in dit geval gaat om een ontwikkeling die het college wil tegengaan. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zijn standpunt dat het provinciaal belang onvoldoende kon worden beschermd door het toepassen van andere bevoegdheden dan het geven van een reactieve aanwijzing onvoldoende heeft gemotiveerd.

Voorts heeft de Afdeling eerder overwogen (uitspraak van 20 oktober 2010 in zaak nr. 200910210/1/R1; www.raadvanstate.nl) dat het feit dat het college ook beroep had kunnen instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan niet betekent dat daarmee zijn vrijheid om te kiezen voor het geven van een reactieve aanwijzing is beperkt.

Gelet op het voorgaande bestaat geen grond voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre in strijd is met artikel 3.8, zesde lid, gelezen in samenhang met het vierde lid, van de Wro. Dit betoog faalt.

8. OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. betogen dat het college niet bevoegd is tot het geven van deze aanwijzing, omdat uit de zienswijze die het college naar aanleiding van het ontwerpplan tegen het plan naar voren heeft gebracht, onvoldoende blijkt op welke wijze het plan moet worden aangepast om een aanwijzing te voorkomen. In dat verband wijzen zij er op dat de verordening geen definitie van de begrippen "grootschalige detailhandel" en "perifere detailhandel" bevat, zodat onduidelijk is hoe deze begrippen uit het bestemmingsplan in overeenstemming konden worden gebracht met de verordening.

8.1. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 19 oktober 2011, in zaak nr. 200907617/1/R3 (www.raadvanstate.nl), dient het college in de zienswijze duidelijk aan te geven op welke onderdelen de raad het plan bij de vaststelling dient te wijzigen ten opzichte van het ontwerp om een reactieve aanwijzing te voorkomen.

8.2. Ingevolge artikel 9, derde lid, van de verordening, wordt onder perifere detailhandel, bedoeld in lid 2 onder a en b, verstaan:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen;
- c. tuincentra;
- d. bouwmarkten;
- e. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

8.3. In zijn zienswijze naar aanleiding van het ontwerpplan heeft het college er onder meer op gewezen dat het ontwerpplan zowel gewone detailhandel van 500 m² tot maximaal 1.500 m² als grootschalige detailhandel tot maximaal 15.000 m² bvo mogelijk maakt. Dit is volgens het college in strijd met artikel 9 van de verordening nu in het plangebied alleen ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 200 m² mag worden toegestaan. Het college heeft de raad er op gewezen dat de begripsomschrijving van grootschalige detailhandel in de planregels in overeenstemming dient te worden gebracht met de verordening. Naar het oordeel van de Afdeling is de zienswijze van het college duidelijk gericht tegen detailhandel anders dan ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 200 m², die in het gewijzigd vastgestelde plan mogelijk is gemaakt in artikel 6 van de planregels. Anders dan OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. kennelijk veronderstellen, bevat de verordening, zoals blijkt uit 8.2, wel een omschrijving van wat in de verordening wordt verstaan onder "perifere detailhandel". In artikel 9 van de verordening wordt het begrip "grootschalige detailhandel" niet gebruikt. Duidelijk is dan ook dat de zienswijze ertoe strekt dat het plan niet in strijd met artikel 9 van de verordening perifere detailhandel als bedoeld in de verordening mogelijk maakt en dat, voor zover die strijd voortkomt uit de begripsomschrijving van "grootschalige detailhandel" in het plan, deze begripsomschrijving zodanig moet worden aangepast dat die strijd wordt opgeheven.

Gelet op het vorenstaande geeft het aangevoerde de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat uit de zienswijze onvoldoende blijkt in welke zin het plan moest worden aangepast om een reactieve aanwijzing te voorkomen. Gelet hierop is voldaan aan de voorwaarde van artikel 3.8, zesde lid, van de Wro, gelezen in samenhang met het vierde lid. Het betoog faalt.

9. Volgens OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad zijn er geen provinciale belangen die in dit geval het geven van een reactieve aanwijzing met het oog op een goede ruimtelijke ordening rechtvaardigen. Het in de aanwijzing genoemde belang van het versterken van de bestaande detailhandelstructuur is volgens de raad weliswaar ruimtelijk relevant maar is niet zonder meer een provinciaal belang. Volgens de raad zijn de in de aanwijzing genoemde belangen leegstand in de detailhandel en omzetsdaling bij de bestaande detailhandel niet ruimtelijk relevant en daarom niet aan te merken als provinciale belangen die met het oog op een goede ruimtelijke ordening bescherming verdienen.

9.1. Het college is terecht ervan uitgegaan dat leegstand in de detailhandel een ruimtelijk relevant aspect betreft (vergelijk onder meer het

overwogene onder 2.3 van de uitspraak van de Afdeling van 12 oktober 2011 in zaak nr. 201009466/1/R4; www.raadvanstate.nl).

De reactieve aanwijzing is gebaseerd op hetgeen de verordening in artikel 9 regelt omtrent detailhandel. Gelet op de omvang van het plangebied en van de gewenste mogelijkheden voor detailhandel daarbinnen, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid de handhaving van de verordening op dit punt als provinciaal belang heeft kunnen aantrekken.

De Afdeling overweegt voorts dat uit de redactie van het aanwijzingsbesluit niet blijkt dat het college de omzetsdaling bij de bestaande detailhandel als provinciaal belang heeft aangemerkt en ten grondslag heeft gelegd aan zijn besluit. Weliswaar is omzetsdaling in de overwegingen van het bestreden besluit genoemd, maar de Afdeling begrijpt deze passage aldus dat het college op de omzetsdaling heeft gewezen in verband met de snel oplopende leegstand in de detailhandel en de door het college geuite verwachting dat deze leegstand in de toekomst, mede onder invloed van het internet, fors zal toenemen.

10. OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad betogen dat de in het plan vervatte detailhandelsmogelijkheden waarop de aanwijzing ziet niet in strijd zijn met de verordening. Zij voeren daartoe aan dat deze mogelijkheden niet bij recht maar via afwijkingsbevoegdheden zijn toegestaan. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden kunnen volgens hen indien nodig rechtsmiddelen worden aangewend. Verder mag, in overeenstemming met de vereisten uit de verordening, alleen van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 6, leden 6.3.1 en 6.3.2 van de planregels gebruik worden gemaakt indien voor het betreffende project een distributieplanologisch onderzoek (hierna: DPO) aanwezig is waaruit blijkt dat geen sprake is van ontvruchting van het voorzieningenniveau. Daarnaast dient bovendien een advies van het Regionaal Economisch Overleg (hierna: het REO) te worden opgesteld. Ten slotte stelt de raad dat het plan, in overeenstemming met de verordening, regels bevat die voorzien in een beperking van de verkoop van nevenassortiment. Gelet op deze afwijkingsvoorwaarden worden volgens OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad, ook indien eventueel sprake zou zijn van strijd met de letterlijke bewoordingen van de verordening, de provinciale belangen gewaarborgd.

10.1. Het college constateert in het aanwijzingsbesluit dat Vijfsluizen buiten de op kaart 7 bij de verordening aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel is gelegen. Gelet hierop mag, zo stelt het college, perifere detailhandel in het plan mogelijk gemaakt worden mits het gaat om vestiging van een individueel bedrijf zoals neergelegd in artikel 9, tweede lid, onder b, van de verordening en het bovendien gaat om de categorieën perifere detailhandel zoals opgenomen in het derde lid, onder a, b, c en d. Nu in artikel 6, lid 6.3.1 van de planregels meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel mogelijk wordt gemaakt is dit lid in strijd met de verordening.

Grootschalige detailhandel, zoals opgenomen in artikel 1, lid 1.26 en artikel 6, leden 6.1, onder a, 6.3.2 en 6.4 van de planregels wordt in de

verordening volgens het college geheel uitgesloten zodat het plan volgens het college wat deze artikelen betreft in strijd is met de verordening.

10.2. Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de verordening wijzen bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

Ingevolge het tweede lid is het bepaalde in het eerste lid niet van toepassing op bestemmingsplannen die de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

(...)

b. perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 3, onder a, b, c en d, buiten de op kaart 7 aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel, mits het gaat om de vestiging van een individueel bedrijf en geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat en voorzover vestiging plaatsvindt op een bedrijventerrein het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

(...)

Ingevolge het derde lid wordt onder perifere detailhandel, bedoeld in lid 2 onder a en b, verstaan:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen;
- c. tuincentra;
- d. bouwmarkten;
- e. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

Ingevolge het zesde lid dienen bestemmingsplannen die ontwikkelingen van perifere detailhandel mogelijk maken, zoals bedoeld in lid 2 onder a en b en lid 3 onder b, c, d en e bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m² (bruto vloeroppervlak) vergezeld te gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het REO.

Ingevolge artikel 1, vijfde lid, van de verordening wordt onder detailhandel verstaan een inrichting voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

10.3. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, onder a en c, van de regels van het bij besluit van 20 december 2012 vastgestelde plan zijn de voor de bestemming "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor grootschalige onderscheidenlijk perifere detailhandel.

Ingevolge lid 6.2.2, onder g, mag de brutovloeroppervlakte van perifere detailhandel voor één individueel bedrijf maximaal 1.000 m² mag bedragen;

Ingevolge lid 6.2.2, onder h, mag de brutovloeroppervlakte van grootschalige detailhandel maximaal 0 m² bedragen;

Ingevolge lid 6.3.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder g voor meer dan één individueel bedrijf in perifere detailhandel en/of een groter oppervlak aan perifere detailhandel dan 1.000 m², mits:

- a. een distributie-planologisch onderzoek voor het onderhavige project aanwezig is waaruit blijkt dat geen sprake is van een ontwrichting van het voorzieningenniveau;
- b. positief advies voorligt van het REO van de Stadsregio Rotterdam;
- c. de gezamenlijke oppervlakte (gerealiseerd dan wel vergund) aan perifere en grootschalige detailhandel nooit meer mag bedragen dan 10.000 m².

Ingevolge lid 6.3.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 onder h voor grootschalige detailhandel, mits:

- a. de grootschalige detailhandel zich beperkt tot de branches elektronica, sport- en sportspecialzaken en supermarkt;
- b. een distributie-planologisch onderzoek voor het onderhavige project aanwezig is waaruit blijkt dat geen sprake is van een ontwrichting van het voorzieningenniveau;
- c. positief advies voorligt van het REO van de Stadsregio Rotterdam;
- d. de gezamenlijke oppervlakte (gerealiseerd dan wel vergund) aan perifere en grootschalige detailhandel nooit meer mag bedragen dan 10.000 m².

Ingevolge lid 6.4 zijn burgemeester en wethouders bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.3.2 onder a voor het vestigen van andere branches indien uit distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van de ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Ingevolge artikel 1, lid 1.26 van de planregels dient onder grootschalige detailhandel te worden verstaan: detailhandel met een minimum brutovloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging, in goederen anders dan voorzien onder lid 1.35 perifere detailhandel;

Ingevolge lid 1.35 dient onder perifere detailhandel te worden verstaan:

- detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- tuincentra;
- bouwmarkten.

10.4. Vast staat dat het plangebied betrekking heeft op gronden als bedoeld in artikel 9, eerste lid van de verordening. Dit betekent dat het plan geen nieuwe detailhandel mogelijk mag maken, behoudens de uitzonderingen neergelegd in het tweede lid. Ingevolge het eerste lid, gelezen in samenhang met het tweede lid, onder b, mag het plan uitsluitend perifere detailhandel als bedoeld in het derde lid onder a, b, c, en d, mogelijk maken, waarbij onder meer als voorwaarde geldt dat het gaat om de vestiging van een individueel bedrijf. Ingevolge artikel 6, lid 6.3.1 van de planregels is het mogelijk om meer dan één individueel bedrijf in de categorie perifere detailhandel te realiseren. Gelet hierop heeft het college terecht gesteld dat het plan in zoverre in strijd is met de verordening.

In de verordening wordt geen onderscheid gemaakt tussen bij recht geboden mogelijkheden en afwijkingsbevoegdheden. De verordening bevat voorts geen uitzondering op dit verbod voor gevallen waarin de vereisten voor het verkrijgen van een ontheffing van de verordening in een bestemmingsplan als voorwaarde zijn opgenomen. Gelet hierop geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het college ten onrechte heeft gesteld dat het plan in zoverre in strijd is met de verordening.

11. OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. hebben ter zitting betoogd dat het college het aanwijzingsbesluit had moeten baseren op het nieuwe detailhandelsbeleid zoals opgenomen in de herziene verordening, welk beleid meer mogelijkheden biedt voor detailhandel.

11.1. Het college heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat hij het niet nodig heeft geacht vooruit te lopen op de toegestane detailhandel volgens artikel 9 van de herziene verordening, nu de herziene verordening op dit punt volgens het college niet veel ruimhartiger is dan de voorheen geldende verordening. De versoepeling ziet volgens het college op de uitbreiding van de categorieën nieuwe perifere detailhandel die buiten bestaande winkelgebieden mogen worden gevestigd. Daarnaast is de beperking dat buiten bestaande winkelgebieden slechts één bedrijf in perifere detailhandel mag worden gevestigd, geschrapt. Dat laatste betekent volgens het college dat een aanwijzingsbesluit thans niet meer zou zien op artikel 6, lid 6.3.1 van de planregels. Daarentegen zou het aanwijzingsbesluit moeten zien op artikel 1, lid 1.35, nu de opsomming van categorieën van perifere detailhandel daarin niet in overeenstemming is met de herziene verordening. Voorts is vestiging van grootschalige detailhandel in de herziene verordening wederom uitgesloten, op grond waarvan het aanwijzingsbesluit nog wel zou zien op artikel 6, lid 6.3.2, aldus het college.

11.2. De Afdeling overweegt dat het aanwijzingsbesluit is gebaseerd op de verordening die op dat moment gold. De herziene verordening is op 30 januari 2013 vastgesteld en op 13 februari 2013 in werking getreden en was derhalve ten tijde van het nemen van het aanwijzingsbesluit in werking getreden noch vastgesteld. De herziene verordening kent een iets ruimere regeling voor perifere detailhandel dan de verordening waarop het bestreden besluit is gebaseerd, zodat een reactieve aanwijzing van het college gebaseerd op de herziene verordening niet zou zien op artikel 6, lid 6.3.1 van de planregels. Het, anticiperend op de herziene verordening, schrappen van dit lid uit het aanwijzingsbesluit door het college zou evenwel niet mogelijk zijn geweest zonder het aanwijzingsbesluit op andere punten aan te passen, zo blijkt uit de hierboven weergegeven uiteenzetting van het college.

Gelet op het voorgaande valt niet in te zien dat het college het aanwijzingsbesluit niet op de geldende verordening heeft mogen baseren en daarentegen gehouden was te anticiperen op de toekomstige wijziging.

12. Overigens staat het de raad vrij om, voor zover de herziene verordening meer ruimte biedt om detailhandel mogelijk te maken, te bezien in hoeverre door een herziening van het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" van deze ruimte gebruik kan worden gemaakt.

Conclusie

13. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen van OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

Proceskosten

14. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad niet-ontvankelijk voor zover gericht tegen het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 26 juni 2012, nr. PZH-2012-340138852;
- II. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen OVG Real Estate B.V. en OVG Landbank B.V. en de raad voor het overige ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenbergen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

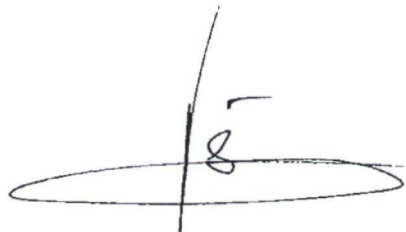
w.g. Van Steenbergen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 augustus 2013

528-685.

Verzonden: 7 augustus 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

mr. H.H.C. Visser