

# Raadsvoorstel Openbaar

## Stad



|                       |                       |              |                  |
|-----------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| zaaknummer            | 148306                | datum advies | 19 februari 2021 |
| opsteller advies      | Tilburg, M.J.M. van   | agendering   | Bespreekstuk     |
| Clustermanager        | Stad                  |              |                  |
| Portefeuillehouder(s) | Wethouder S.B. Kuiper |              |                  |

Onderwerp

### Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan De Vlootschouwer

#### Besluit college van B en W d.d. 30-03-2021

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan De Vlootschouwer

Registratienummer: 148306

Het college besluit:

1. Hogere grenswaarde voor het plangebied vast te stellen, onder opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad het bestemmingsplan De Vlootschouwer vaststelt;
2. De raad voor te stellen de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. De zienswijze als aanleiding te zien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie bijlage 10 van het bestemmingsplan);
4. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "De Vlootschouwer" met plan identificatie NL.IMRO.0056.90DeVloot-VA01 met bijbehorende bijlagen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
5. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
6. Het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten  
d.d. 30-03-2021

#### Besluit gemeenteraad

1. De indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze als aanleiding te zien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie bijlage 10 van het bestemmingsplan);
3. Het bestemmingsplan "De Vlootschouwer" met planidentificatie NL.IMRO.0056.90DeVloot-VA01 met bijbehorende bijlagen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de

Besluit gemeenteraad  
d.d.  
18-05-2021  
Stemuitslag: Zonder hoofdelijke  
stemming aangenomen.

|                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4. Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;<br>Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4. Wet ruimtelijke ordening. |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**Bestuurssamenvatting**

Binnen de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Vlootschouwer" is een zienswijze naar voren gebracht. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan vast te stellen naar aanleiding van de ingediende zienswijze en ambtshalve aanpassing.

### **Coalitieakkoord**

De herontwikkeling van de voormalige locatie Albeda past binnen Programma 9 Ruimtelijke ordening en de stedelijke vernieuwing:

- Senioren wonen langer zelfstandig en kunnen alleen bij zware zorgindicatie doorstromen naar een andere vorm van huisvesting. Daarom gaan wij meer levensloopbestendige woningen bouwen die verzorgd wonen mogelijk maken en sociale cohesie bevorderen. Dat worden moderne complexen met senioren woningen met ontmoetingsruimte, zowel in de koop als de (sociale) huursector.
- Om de woningvoorraad optimaal aan te laten sluiten bij de behoefte in de samenleving gaan we de doorstroming naar passende woningen verder bevorderen.

### **Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen**

- Collegebesluit d.d. 21 mei 2019: Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling voormalige Albeda-locatie (ADV-19-05860)
- Collegebesluit d.d. 8 september 2020- Mer-beoordelingsbesluit Vlootschouwer (zaaknr 84676);
- Collegebesluit d.d. 27 oktober 2020 Ontwerpbestemmingsplan De Vlootschouwer (zaaknr 91744).

### **Inhoud**

#### *Aanleiding*

Tussen de Westlandseweg en de Maasdijk in Maassluis ligt de voormalige Albeda-locatie. Nadat het Albeda College in 2013 verhuisd is naar de nieuwbouwlocatie is het schoolgebouw gesloopt.

De gemeente is met Maasdelta en met de Sint Franciscus Vlietland Groep op 1 juli 2019 de 'Samenwerkingsovereenkomst De Vlootschouwer' aangegaan. In deze overeenkomst zijn de hoofdlijnen voor de (her)ontwikkeling van het projectgebied 'de Vlootschouwer' en de onderlinge samenwerkingen vastgelegd.

Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt en wensen betrokken partijen over te gaan tot realisatie van een woontoren bestaande uit maximaal 70 sociale huurwoningen en een polikliniek van de Sint Franciscus Vlietland Groep in de plint van het gebouw.

De ter plaatse vigerende bestemming voorziet niet in de beoogde ontwikkeling. Aanvullende afspraken ter uitwerking en realisatie van dit plan en ook het kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening.

De gewenste ontwikkeling met bijbehorend programma is vertaald in het, hierbij ter vaststelling aangeboden, bestemmingsplan 'de Vlootschouwer'. Met het oog op de akoestische situatie is als gevolg van het bestaande wegverkeer op de Westlandseweg is voor de woningen in het ontwerpbestemmingsplan tevens de vaststelling van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

De ontheffing wordt verleend voor de gevelbelasting aan de appartementen aan De Vloot en de Westlandseweg. Voor de 30 km/uur weg De Vloot geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde met maximaal 3 dB overschrijdt. Voor de Westlandseweg geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 7 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

### **Zienswijze**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 20 november 2020 tot en met 7 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen in een nota aangebracht. Deze nota maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan, zie bijlage 10 van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft geleid tot een tekstuele aanpassingen van de toelichting. Daarnaast in onder artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen het plangebied ten minste 60 mm waterberging wordt gerealiseerd. De riolering moet berekend worden op een bui van 09.

### **Verdere procedure bestemmingsplan**

Na vaststelling zal het voorliggende bestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer deze belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp kenbaar hebben gemaakt, of tegen die onderdelen die de raad gewijzigd heeft vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking en is onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld. Wanneer er wel beroep is ingesteld maar geen sprake is van een verzoek om voorlopige voorziening, dan treedt het plan na de beroepstermijn in werking maar is pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan inzake het beroep. Is wel een voorlopige voorziening aangevraagd dan treedt het plan in werking nadat door de voorzieningenrechter op het verzoek is beslist.

### **Besluit ruimtelijke ordening**

Dit bestemmingsplan met de naam "De Vlootschouwer" en met planidentificatie NL.IMRO.0556.90DeVloot-VA01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening elektronisch vastgelegd en kan als zodanig in die vorm worden vastgesteld.

### **Duurzaamheid**

Deze paragraaf is niet van toepassing.

### **Financiële consequenties**

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan bevat een ontwikkeling in de zin van artikel 6.12 eerste lid Wro jo. 6.2.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd. Voor het realiseren van de nieuwbouw is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

### **Juridische consequenties**

Tegen het vaststellingsbesluit kan door belanghebbenden direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer deze

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2021

### **besluit**

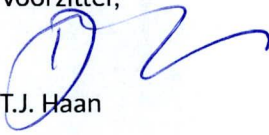
1. De indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze als aanleiding te zien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie bijlage 10 van het bestemmingsplan);
3. Het bestemmingsplan "De Vlootschouwer" met planidentificatie NL.IMRO.0056.90DeVloot-VA01 met bijbehorende bijlagen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4. Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 18 mei 2021.

De griffier,

  
mr. R. van der Hoek

De voorzitter,

  
dr. T.J. Haan

belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp kenbaar hebben gemaakt, of tegen die onderdelen die de raad gewijzigd heeft vastgesteld. Verder vormt het bestemmingsplan vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en handhaving.

#### **Personele- of organisatorische consequenties**

Deze paragraaf is niet van toepassing.

#### **Inkoop en aanbesteding**

Deze paragraaf is niet van toepassing.

#### **Communicatieparagraaf**

Het vaststellingsbesluit (incl. beroepstermijn) zal als te doen gebruikelijk bekend worden gemaakt in de Maassluisse Courant, Het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken zullen gedurende de beroepstermijn ter inzage worden gelegd en elektronisch raadpleegbaar zijn. De indiener van de zienswijze ontvangt een afschrift van de gemeentelijke beantwoording van de zienswijze en wordt tevens geïnformeerd over de rechtsmiddelen.

#### **Voorstel aan de gemeenteraad**

1. De indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze als aanleiding te zien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie bijlage 10 van het bestemmingsplan);
3. Het bestemmingsplan "De Vlootschouwer" met planidentificatie NL.IMRO.0056.90DeVloot-VA01 met bijbehorende bijlagen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4. Wet ruimtelijke ordening.

#### **Bijlagen**