

Raadsvoorstel Openbaar

Stad

zaaknummer	478572	datum advies	7 maart 2023
opsteller advies	Putten, S.F. van (Sjoerd)	agendering	Hamerstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp

Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk

Besluit college van B en W d.d. 04-04-2023

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk
Registratienummer: 478572

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk;
2. de raad voor te stellen het bestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk, met planidentificatie NL.IMRO.0556.BPMSNWBURG-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. de raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
4. het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten
d.d. 04-04-2023

Besluit gemeenteraad

1. de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk";
2. het bestemmingsplan "Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk, met

Besluit gemeenteraad
d.d.
18-04-2023
Stemuitslag: Zonder hoofdelijke
stemming aangenomen

planidentificatie NL.IMRO.0556.BPMSNWBURG-VA01", met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening; 3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.	
--	--

Bestuurssamenvatting

In het kader van het laatste deel van de herontwikkeling van de Burgemeesterswijk is een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de herontwikkeling van het voorzieningsveld. Het plan heeft in ontwerp ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Die is samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen. Het plan is nu gereed voor vaststelling. Naar aanleiding van de zienswijze en ambtelijke wijzigingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Coalitieakkoord

Er wordt ingezet op een goede balans in woonruimte voor alle inkomensgroepen en doelgroepen (jongeren, ouderen, zorgbehoevenden e.d.). Het percentage sociale huurwoningen in de stad zakt niet onder de 33% en er wordt gestreefd naar een percentage van 35%. We koersen hierbij tevens op het realiseren van 15% woningen in de categorie middenhuur en 15% in de categorie betaalbare koop. Tegelijkertijd is er oog voor taakstellingen en afspraken die met/vanuit regio, provincie en Rijk worden overeengekomen/ gesteld. De ruimtelijke ontwikkelingen in de Burgemeesterswijk worden afgerond. In het gebied rondom de Zaneveldflats, inclusief het voorzieningsveld, worden 248 woningen gesloopt en circa 290 woningen teruggebouwd, waarvan circa 50% in de sociale huur. Bij de uitwerking van de plannen wordt onderzocht of van de 50% koopwoningen circa 10% in de middeldure huur en 10% in de goedkope koop tot NHG-grens gerealiseerd kan worden.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Collegebesluit vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling voorzieningsveld Burgemeesterswijk, d.d. 05-07-2022 (Zaaknummer 317266).
- Collegebesluit ontwerpbesluit hogere grenswaarden d.d. 20 december 2022 (Zaaknummer 396367).
- Collegebesluit vrijgeven ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk, d.d. 22-11-2022 (Zaaknummer 396367).

Inhoud

Samen met woningcorporatie Maasdelta werkt de gemeente al een geruime tijd aan de herstructurering van de Burgemeesterswijk. Met de herstructurering is de wijk toekomstbestendig en leefbaar gemaakt. Het laatste deel van de herstructurering betreft onder andere het "voorzieningsveld". Het plangebied bevindt zich tussen de Burgemeester Zaneveldstraat, Burgemeester van de Brandelerlaan, de Burgemeester Wesselinkstraat en de Doctor Jan Schoutenlaan. De bestaande bebouwing van de moskee en de koningszaal worden conform huidige bestemming bestemd. Het overige deel wordt ontwikkeld naar woningbouw. In totaal worden maximaal 71 woningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan bestaat voornamelijk uit de bestemming 'Wonen' en 'Woongebied'. De overige bestemmingen zijn o.a. 'Maatschappelijk', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Groen'. In de bestemming 'Wonen' wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 39 gestapelde woningen te realiseren. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt hier 13 meter. In het 'Woongebied' bedraagt het maximaal aantal wooneenheden 32. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. In de ontwerpfase van de planprocedure werd uitgegaan van maximaal 70 woningen, waarvan 38 gestapeld. Bij de nadere uitwerking van het appartementengebouw bleek er ruimte van 39 woningen. Onderzocht is of toevoegen van een extra woning consequenties heeft voor de onderbouwing van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld op het gebied van geluid en de in dat kader te nemen besluit hogere grenswaarden. Geconstateerd is dat er ruimte is voor een extra woning, wat een positief effect heeft op de woningvoorraad.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 december 2022 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van ter visieligging is een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen op het plan. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk", die als bijlage bij

dit voorstel is toegevoegd. De indiener van de zienswijze heeft reeds aangegeven dat zijn zienswijze naar tevredenheid is beantwoord en dat hij afziet van de mogelijkheid te worden gehoord.

Wijzigingen

In voorliggend bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Paragraaf 4.3 Geluid is aangevuld met het onderdeel nestgeluid.
- In artikel 7.2.1 is het aantal wooneenheden gewijzigd van 38 naar 39.
- De bijlage 'memo stikstofberekening' is aangepast waarbij:
 1. de aanlegfase in de stikstofberekeningen is toegevoegd.
 2. in de toelichting is het maximum aantal woningen aangepast naar 71. Het aantal wooneenheden binnen 'Wonen' is aangepast naar 39.

Crisis- en herstelwet

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt kan de Crisis- en herstelwet van toepassing worden verklaard. Dit betekent dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Bovendien bepaalt de Crisis- en herstelwet dat bij een beroep binnen 6 maanden uitspraak moet worden gedaan.

Beroep

Na het besluit tot vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. In die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden uitgevoerd volgens het gehanteerde klimaatbeleid. Bij aanpassing of vervanging van installaties in het gebied, zoals openbare verlichting, verkeerslichten en rioolgemalen, wordt gekozen voor energiezuinige en duurzame varianten.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor voorliggend project vindt een grondverkoop plaats waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd en waarbij tevens een grondexploitatie is vastgesteld.

Juridische consequenties

Tijdens de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Personele- of organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

De bekendmaking van de ter visielegging zal via de reguliere kanalen bekend worden gemaakt.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk";
2. het bestemmingsplan "Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk, met planidentificatie NL.IMRO.0556.BPMSNWBURG-VA01", met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2023

besluit

1. de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk";
2. het bestemmingsplan "Herontwikkeling Voorzieningsveld Burgemeesterswijk, met planidentificatie NL.IMRO.0556.BPMSNWBURG-VA01", met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. 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 april 2023.

De griffier,


mr. R. van der Hoek

De voorzitter,


dhr. D. Snoeck