

Raadsvoorstel Openbaar

Stad

zaaknummer	383266	datum advies	3 oktober 2022
opsteller advies	Hewitt, A. (Angela)	agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp

Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Wilgenrijk Noord en hogere grenswaarden Wilgenrijk Noord

Besluit college van B en W d.d. 08-11-2022

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Wilgenrijk Noord en hogere grenswaarden Wilgenrijk Noord
Registratienummer: 383266

Het college besluit:

1. De hogere grenswaarde voor het gebied Wilgenrijk Noord vast te stellen;
2. De raad voor te stellen de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wilgenrijk Noord (incl. Staat van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Wilgenrijk Noord" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPWilgenNoord-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. Het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten
d.d. 08-11-2022

Besluit gemeenteraad

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wilgenrijk Noord (incl. Staat

Besluit gemeenteraad
d.d.
06-12-2022
Stemuitslag: Zonder hoofdelijke

van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit; 2. het bestemmingsplan "Wilgenrijk Noord" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPWilgenNoord-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen; 3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;	stemming aangenomen
--	----------------------------

Bestuurssamenvatting

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Wilgenrijk Noord" zijn zienswijzen naar voren gebracht. Het college besluit de hogere grenswaarde voor Wilgenrijk Noord vast te stellen en de gemeenteraad voor te stellen de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Coalitieakkoord

H9 Ruimtelijke Ordening en stedelijke Vernieuwing

Om de woningvoorraad optimaal aan te laten sluiten bij de behoefte in de samenleving wordt de doorstroming naar passende woningen verder bevorderd. Voor een goede balans in de stad wordt gehecht aan het bieden van woonruimte voor alle inkomens.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Raadvoorstel tot vaststellen Masterplan Dijkpolder (ADV-11-388, besluit 30 januari 2012)
- Collegeadvies Voorontwerp bestemmingsplan Dijkpolder (ADV-12-800, besluit 4 juni 2012)
- Raadsinformatiebrief Voorontwerp bestemmingsplan Dijkpolder (ADV-12-803, besluit 5 juni 2012)
- Raadvoorstel tot instemmen met MER-beoordelingsnotitie Dijkpolder (ADV-13-01373, besluit 16 april 2013)
- Collegeadvies vaststelling Ontwerp bestemmingsplan en Realisatieovereenkomst Dijkpolder (ADV-12-01279, besluit 12 maart 2013)
- Raadsinformatiebrief Realisatieovereenkomst Dijkpolder (ADV-13-01515, besluit 20 maart 2013)
- Collegeadvies archeologie Dijkpolder (ADV-13-01779, besluit 25 juni 2013)
- Raadvoorstel tot instemmen wijziging bebouwde komgrens Dijkpolder (ADV-13-01696, besluit 9 juli 2013)
- Raadvoorstel tot het vaststellen van de uitbreiding bodemkwaliteitskaart, functieklassenkaart en bodembeheersplan (ADV-13-01797, ter behandeling aangeboden)
- Collegeadvies Vaststelling allonge 1 Wilgenrijk (ADV-18-05291, besluit 22 mei 2018)
- Vaststelling Woonvisie 2019 - 2024, raadsbesluit 15 oktober 2019
- Vaststelling Doelgroepenverordening, raadsbesluit 10 maart 2020
- Collegeadvies Ontwerpbestemmingsplan Wilgenrijk Noord en Allonge II (267933, d.d. 15 maart 2022)
- Collegeadvies ontwerpbesluit hogere grenswaarden t.b.v. ontwerpbestemmingsplan Wilgenrijk Noord (317663, d.d. 7 juni 2022)

Inhoud

Voor de ontwikkeling van de Dijkpolder heeft de gemeenteraad van Maassluis in 2012 het Masterplan Dijkpolder vastgesteld. Dit Masterplan gaat uit van een ontwikkeling van circa 1.750 woningen in het deel van de Dijkpolder, dat in 2004 aan Maassluis is toegevoegd.

Na interventie van de provincie heeft de gemeenteraad op 4 februari 2014 het bestemmingsplan Dijkpolder gewijzigd vastgesteld, waarmee slechts een deel van de Dijkpolder is gemoeid. Dit bestemmingsplan maakt de eerste fase van het nieuwe woongebied 'Wilgenrijk', bestaande uit maximaal 1.150 woningen, planologisch mogelijk in het zuidelijke gedeelte van de Dijkpolder. Dit aantal is gebaseerd op destijds geldende Provinciale woningbouwprognoses. Het noordelijke deel van de Dijkpolder behield daarbij een agrarische bestemming.

De meest recente woningbouwprognose van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat Maassluis behoefte heeft aan meer woningen en specifiek ook aan meer betaalbare woningen. Dat heeft de gemeenteraad vastgelegd in de Woonvisie. Deze extra behoefte is merkbaar in de ontwikkeling van

Wilgenrijk, die voorloopt op de beoogde planning. De 1.150 woningen, die op basis van het geldende bestemmingsplan Dijkpolder mogelijk zijn, zijn deels gerealiseerd of zullen op korte termijn ontwikkeld gaan worden in dit zuidelijke deel van het gebied Wilgenrijk.

De Woonvisie en Doelgroepenverordening en de toezeggingen bij de bespreking daarvan zijn aanleiding geweest om opnieuw met Wilgenrijk B.V. in onderhandeling te gaan, teneinde in de volgende ontwikkelingsfase van het nieuwe woongebied tot een hoger aandeel van het segment met bereikbare woningen (sociale huur, middeldure huur en bereikbare koop) te komen.

Op basis van de Woonvisie / de actuele woningbouwprognoses (grote woningbehoefte) en de Doelgroepenverordening is daarom in 2020 in stedenbouwkundig en programmatisch opzicht kritisch gekeken naar de kwantitatieve én kwalitatieve mogelijkheden in de Dijkpolder. Hieruit bleken mogelijkheden voor verdichting met een groter aandeel sociale woningbouw te bestaan. Daarover zijn met Wilgenrijk B.V. aanvullende afspraken gemaakt.

De extra woningen zullen in het noordelijke deel van de Dijkpolder gerealiseerd worden. De gronden in dit deel zijn in eigendom van twee verschillende partijen. Daarom zullen er voor dit onderdeel van de Dijkpolder 2 bestemmingsplannen gemaakt worden, namelijk Bestemmingsplan Wilgenrijk Noord en Bestemmingsplan Westgaag. Het Bestemmingsplan Wilgenrijk Noord is het plan, dat nu in procedure wordt gebracht. Met dit bestemmingsplan worden 475 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

In tabel 1.a. (bijlage 4) worden de aantallen woningen samengevat.

Resultaat van de heronderhandeling voor het deelgebied Wilgenrijk-Noord

In de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst (2013) werd voor Wilgenrijk een aandeel van het 'bereikbare' woningsegment van 25% afgesproken, conform de door uw raad aangenomen motie bij de bespreking van de nota van uitgangspunten Dijkpolder.

Vanwege het tekort aan betaalbare woningen, zoals ook vastgesteld in de Woonvisie, zijn met Wilgenrijk B.V. (en andere ontwikkelaars) nieuwe onderhandelingen aangegaan. Ook is met het vaststellen van de Doelgroepenverordening door de gemeenteraad een percentage van 33% sociale huur en 10% middenhuur voor nieuwe ontwikkelingen als randvoorwaarde vastgelegd.

Deze nieuwe beleidsuitgangspunten zijn vanwege de eerder met Wilgenrijk gesloten overeenkomsten juridisch niet eenvoudig afdwingbaar op het plangebied Wilgenrijk. Wij zijn met Wilgenrijk in overleg getreden en hebben na heronderhandeling aanvullende afspraken gemaakt:

Op de eerste plaats zijn er meer 'bereikbare' woningen in het zuidelijke deel van het woongebied Wilgenrijk (het gebied van het bestemmingsplan Dijkpolder) gerealiseerd, in ruil voor 15 koopwoningen meer in het gebied van bestemmingsplan Wilgenrijk-Noord.

Op de tweede plaats is er overeenstemming bereikt over een verhoging van het aandeel van het 'bereikbare' woningsegment in het gebied van bestemmingsplan Dijkpolder-Noord: van 25% naar 30%. Van die 30% wordt 75% in de sociale huur en 25% in de betaalbare koop – geoormerkt voor starters- gebouwd. In absolute aantallen woningen leidt dat tot 38% meer woningen in het bereikbare woningsegment (t.o.v. de oorspronkelijke afspraken). In tabel 1.b. (bijlage 4) is het overzicht gegeven.

De 138 sociale huurwoningen zullen door Maasdelta worden gerealiseerd en daarmee ook langjarig voor de doelgroep beschikbaar blijven. Met deze aanvullende afspraken hebben we volkshuisvestelijk

een verbetering van de woningbouw in Wilgenrijk weten te bereiken.

Ligging plangebied

Het bestemmingsplan Wilgenrijk Noord heeft betrekking op de gronden in het noorden van woongebied Wilgenrijk.

M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 475 woningen en blijft hiermee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' noodzakelijk is waarvoor een zogenoemde aanmeldingsnotitie dient te worden opgesteld door initiatiefnemer.

Uit de informatie in de aanmeldnotitie Wilgenrijk Noord blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Hogere grenswaarde

Voor het gebied Dijkpolder waarin 1150 woningen zijn opgenomen is destijds een besluit hogere grenswaarden genomen. In verband met een ophoging van het aantal geplande wooneenheden worden er 475 zelfstandige wooneenheden gerealiseerd in het woongebied Wilgenrijk. Deze woningen vallen buiten de eerder verleende hogere grenswaarde van Dijkpolder. Derhalve dient voor deze extra woningen een nieuw hogere waarden besluit te worden genomen.

De geluidbelasting kan niet kosteneffectief worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het verlenen van ontheffing voor hogere waarden wordt dan mogelijk. De ontheffing wordt verleend voor de gevelbelasting aan alle gestapelde en grondgebonden woningen in het plangebied. De hoogste geluidbelasting, afkomstig van de Westlandseweg / Maasdijk, bedraagt 58 dB. Voor deze 50 km/uur weg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde met maximaal 10 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft met ingang van 10 juni 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 1 april 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen tot en met 12 mei 2022. Binnen deze termijn zijn 7 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Wilgenrijk Noord (zie bijlage), welke deel uitmaakt van het bestemmingsplan en het besluit. De zienswijzen geven deels aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen Wilgenrijk Noord en deze maakt expliciet onderdeel uit van het besluit.

Hoorcommissie zienswijzen ontwerpbestemmingsplannen

Op xx xxxx xxxx heeft een vergadering van de hoorcommissie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Wilgenrijk Noord plaatsgevonden. De hoorcommissie heeft als specifieke taak het horen van degenen die zienswijzen hebben ingediend over een ontwerpbestemmingsplan, in casu het bestemmingsplan Wilgenrijk Noord. In deze commissie worden betrokkenen in de gelegenheid gesteld hun ingebrachte zienswijze nader toe te lichten c.q. te verduidelijken. xxxxx hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het verslag van deze vergadering is aan de raadsleden toegestuurd.

Verdere procedure bestemmingsplan

Na vaststelling zal het voorliggende bestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd zodat belanghebbenden maar ook niet-belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een beroepsschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 gevraagd dan treedt het plan in werking nadat door de voorzieningenrechter op het verzoek is beslist.

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 in de beroepsfase de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en 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.

Besluit ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan met plannaam "Wilgenrijk Noord" en met planidentificatie NLIMR0.0556.BPWilgenNoord-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

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

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan moet onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Dit is in artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro bepaald.

De gemeente heeft op basis van de Wro in beginsel middels een exploitatieplan de verplichting om aan te geven op welke wijze wordt omgegaan met het gemeentelijk kostenverhaal. In dit geval is het niet noodzakelijk een grondexploitatieplan op te stellen, aangezien er een privaatrechtelijke overeenkomsten met Wilgenrijk B.V. zijn gesloten, en in aanvulling daarop dan nu de allonge (zie geheime bijlage). In deze overeenkomsten is geregeld wat de interne kosten van de gemeente zijn en op welke wijze deze (deels) reeds zijn verhaald en in de toekomst zullen worden verhaald.

Juridische consequenties

Tegen het vaststellingsbesluit kan door belanghebbenden en niet-belanghebbenden direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder vormt het bestemmingsplan vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de 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 Schakel, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken zullen gedurende de beroepstermijn ter inzage worden gelegd en elektronisch raadpleegbaar zijn. De indieners van zienswijzen ontvangen een afschrift van de gemeentelijke beantwoording van hun zienswijzen, waarbij zij tevens worden geïnformeerd over de rechtsmiddelen.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wilgenrijk Noord (incl. Staat van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Wilgenrijk Noord" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPWilgenNoord-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

Bijlagen

1. Besluit hogere grenswaarden Wilgenrijk Noord
2. Bestemmingsplan Wilgenrijk Noord, incl. Nota van beantwoording zienswijzen Wilgenrijk Noord en de Staat van Wijzigingen.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022

besluit

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wilgenrijk Noord (incl. Staat van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Wilgenrijk Noord" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPWilgenNoord-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
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. 6 december 2022.

De griffier,

mr. R. van der Hoek

De voorzitter,

dr. T.J. Haan