

zaaknummer	234469		datum advies	25-10-2021
opsteller advies	Hewitt, A.		agendering	Besprekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp **Advies B en W Ontwerpbestemmingsplan Spechtstraat en m.e.r.-beoordeling**

Besluit college van B en W d.d. 16-11-2021 Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Spechtstraat en m.e.r.-beoordeling Registratienummer: 234469 Het college besluit: 1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Spechtstraat" Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0556.BPSpecht-ON01 is conform artikel 1.2.3 Bro in elektronische vorm vastgelegd; 2. dat voor het bestemmingsplan 'Spechtstraat' geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld; 3. het ontwerpbestemmingsplan 'Spechtstraat' gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen; 4. de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit plan van toepassing te verklaren.	Conform besloten d.d. 16-11-2021
---	---

Bestuurssamenvatting

Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan 'Spechtstraat' gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan maakt 38 woningen, deels appartementen en deels grondgebonden woningen mogelijk. Tevens heeft het college besloten dat voor het betreffende plan geen milieueffectrapportage behoef te worden opgesteld omdat beoordeeld is dat de voorgenomen activiteit niet tot onevenredige nadelige milieugevolgen leidt.

Coalitieakkoord

Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing.

Bouwen voor iedereen:

Er is een grote behoefte aan passende woningen en een aantal doelgroepen heeft daarbij extra inzet nodig (senioren, starters, mensen met een beperking). Wij zoeken nadrukkelijk mogelijkheden om bestaande projecten te versnellen, om langdurig leegstaande panden om te bouwen naar woningbouw en om binnenstedelijke herstructurering aan te jagen.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Raadsvoorstel tot vaststellen Ontwerpfase en openen grondexploitatie Herontwikkeling Spechtstraat, d.d. 13-10-2020 (87394)

Raadsvoorstel tot vaststellen definitiefase herontwikkeling Spechtstraat, d.d. 21 januari 2021 (4925)

Raadsvoorstel tot vaststellen herontwikkelingskaders en voorbereidingskrediet herontwikkeling Spechtstraat, d.d. 22 januari 2019 (ADV-18-05626)

Inhoud

Op het braakliggend terrein aan de Spechtstraat worden nieuwe woningen gerealiseerd. Voorheen was op deze locatie een school gevestigd, dit gebouw is eind 2017 gesloopt. Wel is ter plaatse nog een gebouw, waarin de Kunst en Cultuuracademie is gevestigd, aanwezig. Met alle betrokken partijen is afgesproken om de functie te verplaatsen naar Koningshof en het gebouw te slopen. Voorafgaand aan het proces is besloten de herontwikkeling te laten plaatsvinden door middel van een intensief participatietraject. Dit traject is in 2019 met omwonenden doorlopen en hiermee is een breed gedragen plan ontwikkeld. Het voornemen is om 38 woningen te realiseren, deels appartementen en deels grondgebonden woningen.

De realisatie van woningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'noordwest (vastgesteld 6 juni 2017) niet mogelijk, daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Spechtstraat en de Merellaan in Maassluis. Aan de zuidzijde zijn meerdere appartementsgebouwen gelegen en hierachter ligt de Nieuwe Waterweg. Het plangebied wordt aan de andere kant omringd door rijwoningen.

Mer-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 38 woningen, deels appartementen en deels grondgebonden woningen in een gebied van ca. 6.500 m². Er worden geen drempelwaarden overschreden. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling waarvoor een zogenoemde aanmeldingsnotitie dient te worden opgesteld door initiatiefnemer. In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. "Bp Spechtstraat" (bijlage 2 van het bestemmingsplan) zijn de potentiële milieu- en

omgevingseffecten als gevolg van de realisatie van 38 woningen in Maassluis door een extern onafhankelijke partij onderzocht. Met deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeeld. Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een uitgebreidere m.e.r.-procedure.

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.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter visie worden gelegd zodat een ieder in de gelegenheid is om zienswijzen naar voren te brengen.

Duurzaamheid

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

Financiële consequenties

Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten voor de grondexploitatie worden deels gedekt uit de opbrengst van de woningen. In het MPG van 2022 is een voorzienbaar tekort van €53.000 vastgesteld.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een grondexploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Juridische consequenties

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd zodat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze naar voren te brengen.

Personele- of organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Voorafgaand aan de ter visie legging zal een bekendmaking in het huis-aan-huis blad worden geplaatst, in het Gemeentebblad en de Staatscourant.

Advies/Voorstel

Het college besluit:

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Spechtstraat" Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0556.BPSpecht-ON01 is conform artikel 1.2.3 Bro in elektronische vorm vastgelegd;
2. dat voor het bestemmingsplan 'Spechtstraat' geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Spechtstraat' gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
4. de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit plan van toepassing te verklaren.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Spechtstraat Maassluis, d.d. 1 september 2021
2. Memo stikstofberekening Spechtstraat Maassluis, d.d. 1 juli 2021