

Raadsvoorstel Openbaar

Stad

zaaknummer	258097		datum advies	20 januari 2022
opsteller advies	Hewitt, A.		agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp

Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Spechtstraat

Besluit college van B en W d.d. 08-02-2022

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Spechtstraat

Registratienummer: 258097

Het college besluit:

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Spechtstraat" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPSpechtstraat-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. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten
d.d. 08-02-2022

Besluit gemeenteraad

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Spechtstraat" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPSpecht-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.

Besluit gemeenteraad
d.d.
15-02-2022
Stemuitslag: Zonder hoofdelijke
stemming aangenomen.

Bestuurssamenvatting

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Spechtstraat" zijn geen

zienswijzen naar voren gebracht. Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

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

Advies B en W Ontwerpbestemmingsplan Spechtstraat en m.e.r.-beoordeling (234469, d.d. 16-11-2021)

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

Aanleiding

Op 11 november 2021 heeft het college besloten het bestemmingsplan Spechtstraat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie te leggen. 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.

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 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 2 december 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen tot en met 13 januari 2021. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is er een reactie per mail gekomen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dat heeft geleid tot een aantal ambtshalve wijzigingen dat in de Staat van wijzigingen is opgenomen en expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit.

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.

Besluit ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan met plannaam "Spechtstraat" en met planidentificatie NLIMR0.0556.BPSpecht[1]Va01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is elektronisch vastgelegd en kan als zodanig in die vorm worden vastgesteld.

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 woningen zullen worden gerealiseerd op gemeentegrond. 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.

Na vaststelling zullen nog twee overeenkomsten worden afgesloten. En met Maasdelta voor de appartementen en één met de aannemer voor de eengezinswoningen.

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.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Spechtstraat" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPSpecht-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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

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

besluit

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Spechtstraat" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPSpecht-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. 15 februari 2022.

De griffier,

De voorzitter,

mr. R. van der Hoek

dr. T.J. Haan