

Raadsvoorstel Openbaar

Stad



zaaknummer	421216	datum advies	19 december 2022
opsteller advies	Hewitt, A. (Angela)	agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp

Raadsvoorstel tot nieuwe vaststelling bestemmingplan Vlietlocatie

Besluit college van B en W d.d. 17-01-2023

Onderwerp: Raadsvoorstel tot nieuwe vaststelling bestemmingplan Vlietlocatie

Registratienummer: 421216

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Vlietlocatie d.d. 1 februari 2022 in te trekken;
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 Vlietlocatie (incl. Staat van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Vlietlocatie" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPVlietlocatie-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. 17-01-2023

Besluit gemeenteraad

1. het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Vlietlocatie d.d. 1 februari 2022 in te trekken;
2. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen

Besluit gemeenteraad
d.d.
14-02-2023
Stemuitslag: Aangenomen
17 voor (PVDA, CDA, VVD, MB, VSP,

ontwerpbestemmingsplan Vlietlocatie (incl. Staat van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;	D66)
3. het bestemmingsplan "Vlietlocatie" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPVlietlocatie-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;	5 tegen (LM, CU, FvM, GL)
4. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.	

Bestuurssamenvatting

Naar aanleiding van een uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State is de raad genoodzaakt een nieuw vaststellingsbesluit te nemen met betrekking tot het eerder vastgestelde bestemmingsplan Vlietlocatie. De uitspraak heeft geleid tot het toepassen van een nieuwe parkeernorm van 0,9 naar 0,4. Vanwege het feit dat het parkeerterrein op de voormalige RK-kerklocatie als definitief parkeerterrein met 105 parkeerplaatsen zal worden ingericht zijn de 50 extra parkeerplaatsen niet langer noodzakelijk. Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in reactie op de eerder naar voren gebrachte zienswijzen.

Coalitieakkoord

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Advies B en W ontwerpbestemmingsplan en ontwerpvergunning Vlietlocatie (173749, 18-05-2021)
- Raadvoorstel toepassen coördinatieregeling (87195, 29-09-2020)
- Advies B en W Voorontwerpbestemmingsplan Vlietlocatie (59074, 14-07-2020)
- Raadsconsultatie Vlietlocatie (16207, 7 juli 2020)
- Raadsinformatiebrief Stand van zaken wooncomplex de Vliet (ADV-17-04718, 6 juli 2017)
- Raadsconsultatie Gunning tender en start ontwikkelfase Vlietlocatie (ADV-17-04453, 18 april 2017)
- Procesbericht uitkomst fase 1 tender Vlietlocatie (griffienieuws, 21 oktober 2016)
- Advies B en W Aanpak procesdocumenten en Tenderproces Vlietlocatie e.o. (ADV-16-3767, 28 juni 2016)
- Raadvoorstel Richtinggevend Kader Sluispolder West en Vlietlocatie e.o. incl. aanvulling (ADV-14-2615, 8 juli 2014)

Inhoud

Vooraf

De reden dat dit voorstel ziet op het intrekken van het eerdere besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Vlietlocatie van 1 februari 2022 en het nemen van een nieuw besluit is de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State van augustus jl. Hierin heeft de voorzieningenrechter bepaald dat zij twijfelt aan de door de gemeente toegepaste parkeernorm voor de te komen vervallen huidige zorgcentrum De Vliet. Deze norm zou aanzienlijk lager moeten zijn dan de eerder in de rapportages aangehouden norm. Na bestudering van deze uitspraak en de stukken is geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat het raadsbesluit van 1 februari 2022 en het collegebesluit van 22 februari 2022 tot verlening van de omgevingsvergunning als gecoördineerd besluit in stand blijft in beroep. Om die reden is het bestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen aangepast naar de uitspraak van de voorzieningenrechter en is een nieuw vaststellingsbesluit en een nieuw besluit op de aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk. De aanpassing ziet op de aangepaste parkeernorm. De eerder toegepaste norm van 0,9 is aangepast naar de norm van 0,4 conform de uitspraak van de voorzieningenrechter. Daarnaast is niet langer sprake van 50 extra parkeerplaatsen. Dat is gelegen in het volgende. Bij de tender is destijds als één van de doelstellingen opgenomen dat er voor de Vlietlocatie 50 extra parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd vanwege het op termijn komen te vervallen van het tijdelijke parkeerterrein op de voormalig RK-Kerklocatie. Inmiddels is op 11 oktober 2021 besloten om het voormalige RK-Kerkterrein als definitief parkeerterrein in te richten met 105 parkeerplaatsen.

Dit nieuwe besluit zal aan de Raad van State afdeling bestuursrechtspraak worden toegestuurd in het kader van de lopende beroepsprocedure met het verzoek dit nieuwe besluit in de beoordeling mee te nemen.

Aanleiding

Op 14 juli 2020 heeft het college besloten het bestemmingsplan Vlietlocatie in voorbereiding te nemen middels het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft

betrekking op de binnenstedelijke ontwikkeling van 'De Vlietlocatie', de locatie tussen Zuidvliet, P.C. Hooftlaan, Arthur van Schendelstraat en Boogertstraat in Maassluis. De ontwikkeling van de Vlietlocatie is onderdeel van het ontwikkelingsprogramma Sluispolder-West. Op de Vlietlocatie wordt de bestaande bebouwing, het seniorencomplex De Vliet, gesloopt. Op de vrijgekomen plek en de aangrenzende openbare ruimte worden commerciële ruimten, appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd.

Ter plaatse van het seniorencomplex De Vliet wordt een nieuwe supermarktllocatie gerealiseerd. De huidige supermarkt aan de Lange Boonestraat zal verplaatsen naar de Vlietlocatie. Om te voorkomen dat er een extra supermarkt aan de winkelvoorraad van Maassluis wordt toegevoegd, wordt ook de voormalige locatie van de supermarkt met dit bestemmingsplan herzien. Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld op 17 december 2013. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de voorgestelde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Coördinatieregeling

Op 29 september 2020 heeft de gemeenteraad besloten de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de Vlietlocatie. De coördinatieregeling houdt in dat de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gecombineerd tot één besluit. Door het college wordt de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Tijdens de ter visie legging kan een ieder een zienswijze tegen de ontwerpvergunning en/of het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. De gemeenteraad blijft bevoegd voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het college besluit na vaststelling van het bestemmingsplan op de vergunningsaanvraag. Het college zorgt ervoor dat de besluiten gecoördineerd worden voorbereid en bekendgemaakt. Na vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning is er sprake van één besluit waartegen beroep kan worden aangetekend bij de Raad van State.

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 27 grondgebonden woningen, 34 appartementen en 280m² aan commerciële ruimten 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.

In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. "Puur Maassluis" (bijlage 10 van het bestemmingsplan) zijn de potentiële milieu- en omgevingseffecten als gevolg van de realisatie van 27 grondgebonden woningen, 34 appartementen en 280m² aan commerciële ruimten in Maassluis onderzocht. Met deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeeld. Op basis van de vormvrij m.e.r.-beoordeling kan worden 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 18 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen tot en met 29 juli 2021. Binnen deze termijn zijn 56 zienswijzen ontvangen, waarvan 54 identiek. Deze zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning Vlietlocatie. De zienswijzen

geven deels aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen Vlietlocatie en deze maakt expliciet onderdeel uit van het besluit. De naar voren gebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning zijn in de Nota beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Vlietlocatie voorzien van een gemeentelijke beantwoording (zie bijlage). Deze nota maakt expliciet onderdeel uit van het bestemmingsplan en ook van dit besluit.

Omgevingsvergunning

De naar voren gebrachte zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning worden door het college behandeld. Deze zijn identiek aan de zienswijzen die naar voren zijn gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve zal worden volstaan met één Nota van beantwoording die zowel bij het bestemmingsplan als bij de vergunning zal worden gevoegd. Het college dient na vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen over de beantwoording Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning Vlietlocatie.

Hoorcommissie zienswijzen ontwerpbestemmingsplannen

Op 11 januari 2022 heeft een vergadering van de hoorcommissie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vlietlocatie plaatsgevonden. De hoorcommissie heeft als specifieke taak het horen van degenen die zienswijzen hebben ingediend over een ontwerpbestemmingsplan, in casu het bestemmingsplan Vlietlocatie. In deze commissie worden betrokkenen in de gelegenheid gesteld hun ingebrachte zienswijze nader toe te lichten c.q. te verduidelijken. Een persoon heeft 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.

Omdat de coördinatieregeling van toepassing is verklaard op zowel de aanvraag voor het bouwen als het bestemmingsplan Vlietlocatie, zullen beide besluiten als één besluit worden aangemerkt waartegen in één keer beroep bij de Raad van Staten open staat.

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 "Vlietlocatie" en met planidentificatie NLIMR0.0556.BPVLIETVa01 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 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.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten van de ontwikkeling zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer en derhalve is er geen financieel risico voor het bevoegd gezag.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan op te stellen bij de AMvB aangewezen gevallen. Dit is van toepassing bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Deze keuze kan op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro gemaakt worden. Dit is van toepassing als er geen kosten te verhalen zijn zoals artikel 6.2.4 Bro (b t/m f) bedoeld. Bij dit plan is hiervan geen sprake.

De Projectontwikkelaar, gemeente en Maasdelta Groep hebben een ontwikkelovereenkomst getekend met grondreservering voor 2 jaar. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal een koopovereenkomst getekend worden met betrekking tot de af te nemen gronden tussen gemeente en de projectontwikkelaar.

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. Omdat de coördinatieregeling van toepassing is verklaard op zowel de aanvraag als het bestemmingsplan Vlietlocatie, zullen beide besluiten als één besluit worden aangemerkt waartegen in één keer beroep bij de Raad van Staten open staat.

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 en het Gemeenteblad. 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. het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Vlietlocatie d.d. 1 februari 2022 in te trekken;
2. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de

beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vlietlocatie (incl. Staat van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. het bestemmingsplan "Vlietlocatie" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPVlietlocatie-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. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Vlietlocatie
2. Toelichting Bijlage 1 distributie planologisch onderzoek
3. Toelichting Bijlage 2 akoestisch onderzoek
4. Toelichting Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek
5. Toelichting Bijlage 4 aanvullend bodemonderzoek
6. Toelichting Bijlage 5 integraal waterhuishoudkundig plan
7. Toelichting Bijlage 6 quickscan flora fauna
8. Toelichting Bijlage 7 aerius berekening
9. Toelichting Bijlage 8 archeologisch bureauonderzoek
10. Toelichting Bijlage 9 parkeeronderzoek
11. Toelichting Bijlage 10
12. Toelichting Bijlage 11 nota zienswijzen
13. Analyse parkeerbehoefte Spark
14. Aanvullende Aeriusberekening (stikstof)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023

besluit

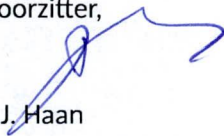
1. het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Vlietlocatie d.d. 1 februari 2022 in te trekken;
2. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vlietlocatie (incl. Staat van wijzigingen) die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan "Vlietlocatie" met planidentificatie NLIMR0.0556.BPVlietlocatie-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. 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. 14 februari 2023.

De griffier,


mr. R. van der Hoek

De voorzitter,


dr. T.J. Haan