

Raadsvoorstel Openbaar

Stad



zaaknummer	364126	datum advies	25 augustus 2022
opsteller advies	Putten, S.F. van (Sjoerd)	agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp **Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan 1e partiële herziening Het Balkon 2022**

Besluit college van B en W d.d. 04-10-2022

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan 1e partiële herziening Het Balkon 2022

Registratienummer: 364126

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen te besluiten dat voor het bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022" geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld
2. de raad voor te stellen de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen 1e partiële herziening Het Balkon 2022 die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;;
3. de raad voor te stellen het bestemmingsplan 1e partiële herziening Het Balkon 2022, met planidentificatie NL.IMRO.0556.HZBalkon-VA01, inclusief bijlagen en staat van wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
4. 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;
5. het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten
d.d. 04-10-2022

Besluit gemeenteraad

1. dat voor het bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022" geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld.
2. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de

Besluit gemeenteraad
d.d.
22-11-2022
Stemuitslag: Zonder hoofdelijke
stemming aangenomen.

zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen 1e partiële herziening Het Balkon 2022" die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;; 3. het bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022", met planidentificatienummer NL.IMRO.0556.HZBalkon-VA01, inclusief de staat van wijzigingen en bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening; 4. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.	
---	--

Bestuursamenvatting

Het plangebied is gelegen tussen de Steendijkpolder en het Bedrijventerrein Nieuwe Waterweg. De juridische aanleiding voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is het wijzigen van het stedenbouwkundige plan van Het Balkon. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan past niet binnen de regels van het nu geldende bestemmingsplan Het Balkon 2016. De partiële herziening van het bestemmingsplan Het Balkon 2016 is nodig om woontoren Het Baken te kunnen realiseren. Dit betreft de laatste fase van Het Balkon. Op zich is de woontoren al voorzien in het vigerende bestemmingsplan, maar als gevolg van verdichting/intensivering van het woningbouwprogramma in deze laatste fase, is sprake van meer woningen dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Over het gehele plangebied beschouwd wordt het aantal woningen verhoogd van 400 naar 440. Om deze beperkte toename mogelijk te maken is de partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. De partiële herziening maakt de volgende wijzigingen mogelijk t.o.v. het vigerende bestemmingsplan:

- de horecabestemming verdwijnt;
- de bouwhoogte van woontoren Het Baken wordt verhoogd van 60 naar 65 meter;
- het maximale bebouwingspercentage wordt opgerekt van 25 naar 40%.

Dit bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Daarnaast laat het in het noordwestelijke deel van het plangebied ruimtelijke ontwikkelingen toe volgens het gewijzigde stedenbouwkundig plan van woningbouwproject Het Balkon.

Naar aanleiding van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Een daarvan heeft aanleiding gegeven tot het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie. Op basis daarvan is geconcludeerd dat geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld omdat beoordeeld is dat de voorgenomen activiteit niet tot onevenredige nadelige milieugevolgen leidt. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Coalitieakkoord

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Collegebesluit m.e.r.-beoordeling en ter visielegging ontwerpbestemmingsplan (zaaknummer 301492)

Inhoud

Aanleiding

Naar aanleiding van het wijzigen van het stedenbouwkundig plan van Het Balkon, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan past niet binnen de regels van het nu geldende bestemmingsplan "Het Balkon 2016". Voorliggend plan wijzigt het vigerende planologische regime voor dit onderdeel, zoals vastgelegd in het thans geldende bestemmingsplan "Het Balkon 2016". Het bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Daarnaast laat het in het noordwestelijke deel van het plangebied ruimtelijke ontwikkelingen toe volgens het gewijzigde stedenbouwkundig plan van woningbouwproject Het Balkon. Het plan voorziet in het aanpassen van het woningaantal en de bouwhoogte van Het Baken en het wegnemen van de mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf.

Op 17 mei 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022" vrij te geven voor ter visie legging. Gedurende de periode van ter visielegging kon een ieder zijn zienswijze indienen op het plan. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt, er zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 mei 2022 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende die periode kon een ieder een zienswijze indienen. Op het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en voorzien van een reactie in de "Nota van beantwoording 1e partiële herziening Het Balkon 2022". De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. In een van de zienswijzen is aangegeven dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden. Dit is hersteld.

Mer-beoordeling

Het college heeft op 17 mei 2022 het besluit genomen dat voor Het Balkon niet hoeft te worden voorzien van een milieueffectrapport omdat het plan beneden de in het Besluit milieueffectrapportage genoemde drempelwaarden valt. Evenwel is geen aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld op basis waarvan een vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden. De vormvrije mer is bedoeld als een soort van toets om uit te sluiten dat er belangrijke negatieve milieugevolgen ontstaan door een voorgenomen ontwikkeling. Als belangrijke negatieve milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten is namelijk altijd een m.e.r. noodzakelijk. Om dit te kunnen vaststellen is, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, de "Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage ten behoeve van bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022" van de gemeente Maassluis" opgesteld. Daarmee is de omissie hersteld. Uit de Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage blijkt dat het bouwvoornemen niet tot belangrijke negatieve milieugevolgen zal leiden.

Lijst van wijzigingen

- Regels

Artikel 17.1.3 is vervallen en verduidelijkt in artikel 17.1.2.

- Verbeelding

Geen

- Toelichting

Toegevoegd paragraaf 3.2.2 Vormvrije milieueffectrapportage.

Bijlage 4 toelichting, milieueffectrapportage bijgevoegd.

Hoorcommissie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Na de vaststelling van dit raadsvoorstel door het college is er zoals gebruikelijk een mogelijkheid dat de indieners van zienswijzen hun zienswijzen toelichten in een vergadering van de Hoorcommissies Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplannen. In dit geval hebben de indieners te kennen gegeven hier geen behoefte aan te hebben.

Verdere procedure bestemmingsplan

Na vaststelling zal het voorliggende bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie worden gelegd in het kader van beroep. Gedurende de beroepstermijn staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking en is onherroepelijk daags na afloop van de beroepstermijn als er geen beroep is ingesteld. Wanneer er wel beroep is ingesteld maar er geen sprake is van een verzoek om voorlopige voorziening, dan treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking, maar is het plan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan inzake het beroep. Indien er wel een voorlopige voorziening is 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 elf 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 zes maanden uitspraak moet worden gedaan.

Besluit ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan met plannaam "1e partiële herziening Het Balkon 2022", met planidentificatienummer NL.IMRO.0556.HZBalkon-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

De nieuwbouw van woningen of gebouwen moet aan een reeks wetten en regels voldoen. Zo moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Ook moet er rekening worden gehouden met de milieubelasting van gebruikte materialen.

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 Besluit ruimtelijke ordening 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 de gemeente Maassluis.

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan op te stellen bij de bij AMvB aangewezen gevallen. Dit 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 Wet ruimtelijke ordening gemaakt worden. Dit is van toepassing als er geen kosten te verhalen zijn zoals bedoeld in artikel 6.2.4 Bro (b t/m f).

Het is in dit geval niet nodig een exploitatieplan op te stellen, aangezien voor de ontwikkeling een anterieure overeenkomst is opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd

Juridische consequenties

Tegen het vaststellingsbesluit kan 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 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 bekend worden gemaakt in het gemeenteblad en in De Schakel.

Het bestemmingsplan met onderliggende stukken zal gedurende de beroepstermijn ter visie worden gelegd en elektronisch raadpleegbaar zijn. De indienders van zienswijzen ontvangen na behandeling in het college een afschrift van de Nota van beantwoording, waarbij zij tevens worden geïnformeerd over het verdere verloop van de procedure en de hen ter beschikking staande rechtsmiddelen.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. dat voor het bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022" geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld.
2. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen 1e partiële herziening Het Balkon 2022" die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;;
3. het bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022", met planidentificatienummer NL.IMRO.0556.HZBalkon-VA01, inclusief de staat van wijzigingen en bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. m.e.r.-beoordelingsnotitie
2. Bestemmingsplan 1e partiële herziening Het Balkon 2022

3. Nota van zienswijzen
4. Zienswijze Vopack
5. Zienswijze Deltalinqs

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

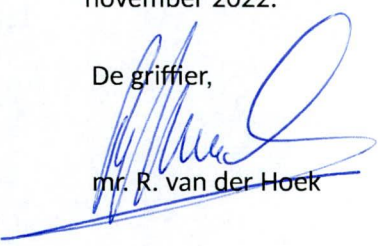
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2022

besluit

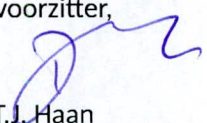
1. dat voor het bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022" geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld.
2. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen 1e partiële herziening Het Balkon 2022" die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;;
3. het bestemmingsplan "1e partiële herziening Het Balkon 2022", met planidentificatienummer NL. IMRO.0556.HZBalkon-VA01, inclusief de staat van wijzigingen en bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
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. 22 november 2022.

De griffier,


mr. R. van der Hoek

De voorzitter,


dr. T.J. Haan