

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer : 764156

Behandeldatum college : 22-10-2024

Collegevoorstel tot het in het wettelijke vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning Noordvliet 159 en het vaststellen van het ontwerp-m.e.r.-beoordeling Noordvliet 159

Inleiding

Op 21 december 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 9 woningen. Het plan ziet op 2 twee-onder-een kapwoningen en een appartementenblok met 5 appartementen op het perceel aan de Noordvliet 159. Er wordt voorzien in een eigen parkeergelegenheid.

Eerder besluiten en coalitieakkoord

Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Noordvliet 159 (465832, d.d. 18 april 2023)

Inhoud

Op deze locatie was voorheen Siervishandel Ruijsbroek gevestigd. Op de locatie staat nu nog een woonhuis, met voormalige bedrijfshallen welke al jarenlang leeg staan en een verpauperde indruk maken. De herontwikkeling van het plangebied hangt samen met de sloop van alle bedrijfsbebouwing (in totaal 1.620 m²) op het perceel. De bestaande woning blijft behouden.

Argumenten

1. *Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Dit plan ziet op het realiseren van 9 woningen op een voormalige bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie is al langere tijd niet in gebruik, waardoor de locatie een verpauperde indruk maakt. Het woningbouwplan wordt gerealiseerd binnen een deel van Maassluis waar reeds woonbebouwing aanwezig is. Zowel aan de noordzijde als aan de westzijde staan nu woningen. De herstructurering van de locatie aan de Noordvliet 159 betreft een ontwikkeling die past binnen de schaal en aard van het gebied.

2. *Het plan sluit aan op het provinciale beleid.*

In de provinciale Omgevingsvisie staan opgaven over de omgevingskwaliteit die raakvlakken hebben met onderhavige ontwikkelingen. Het gaat om de opgaven wonen en ruimte en verstedelijking. Met betrekking tot de opgave wonen stelt de provincie de ambitie om de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen. De woningen moeten aansluiten op de behoeften van verschillende doelgroepen. Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt getracht een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen met een gevarieerd aanbod aan woningen (2-kappers en appartementen). Onderhavig plan sluit aan op de ambitie van de opgave wonen.

Met betrekking tot de opgave ruimte en verstedelijking stelt de provincie de ambitie om te zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De herstructurering van het plangebied zorgt voor een kwaliteitsverbetering. Onderhavig plan sluit dus ook aan op de ambitie van de opgave 'ruimte en verstedelijking' en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De identiteit en beleving van het gebied (stedelijke omgeving, met veelal woningbouw) worden in stand gehouden en zo mogelijk versterkt. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking reeds succesvol doorlopen.

3. *Per saldo gaat de molenbiotoop erop vooruit.*

Op grond van de provinciale verordening gelden er beperkingen vanwege een molenbiotoop.

Binnen deze molenbiotoop zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van het bouwen van bouwwerken boven een bepaalde hoogte. De provincie heeft het plan beoordeeld en aangegeven dat, nu de woningen in totaliteit voor minder windhinder zorgen dan het huidige groen, er sprake is van volledige compensatie waardoor de molenbiotoop er per saldo op vooruit gaat. De provincie heeft aangegeven derhalve akkoord te kunnen gaan met het plan.

4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 20 december 2022) wordt o.a. aandacht besteed aan de relatie met de relevante beleidskaders, de omgevingsaspecten, maar ook de beoogde beeldkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan en onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning blijkt dat het project voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5. Er is een geen m.e.r.- beoordeling noodzakelijk voor dit bouwplan

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (d.d. 17 januari 2023) blijkt dat er voor onderhavig woningbouwplan aan de Noordvliet te Maassluis geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk is.

Kanttekeningen

1. Tegen het voorgenomen plan zijn premature zienswijzen ingediend en zorgen geuit die naar alle waarschijnlijkheid in de ontwerpfasen als definitieve zienswijzen zullen worden ingediend.

Voorafgaand aan de aanvraag heeft participatie plaatsgevonden. Omwonenden zijn niet tevreden met de communicatie hierover en de uitkomsten hiervan, ondanks het feit dat de aanvrager aanpassingen heeft doorgevoerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan deze zorgen. De punten die in de correspondentie aan de gemeente worden aangedragen zijn:

- a. Het bouwplan blijft te hoog en is daarmee niet passend in de omgeving;
- b. Er is vrees voor parkeeroverlast en een toenemende parkeerdruk;
- c. Er is vrees voor schade tijdens de bouw aan de bestaande woningen;
- d. De gemeente heeft de bewoners niet geraadpleegd of geïnformeerd over de bouwplannen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten deze zienswijzen/zorgen worden meegewogen in het besluit.

Reactie

- a. *De inpassing van het bouwplan is objectief getoetst door zowel stedenbouw als welstand. Geoordeeld is dat het bouwplan passend is bij de omgeving en dat het voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Vanuit stedenbouw is vooraf een aantal randvoorwaarden meegegeven waaraan het bouwplan moest voldoen. Langs de Noordvliet (61 – 153) is het stedenbouwkundig ensemble een historische gegroeide pandsgewijze aaneenschakeling van voornamelijk woningen, een appartementengebouw en enkele panden voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit ensemble wordt op enkele plaatsen onderbroken door een weg of achterpad richting bebouwing in de tweede lijn. Deze bebouwing kent veelal een tot twee lagen met daarop verschillende traditionele kapvormen (totaal dus drie lagen). De Noordvliet 139 en 151 zijn opgebouwd uit drie lagen en een kap zijn en zijn ongeveer 11 á 12 meter hoog. Vanaf Noordvliet 155 is de bebouwing losser van opzet en komt ook tot uiting in de Lijnbaan nummer 116 tot 124. De drempelhoogte aan de Noordvliet ligt veelal hoger dan aan de achterzijde van de bebouwing. Vanuit deze bestaande context geredeneerd zoekt de nieuwe ontwikkeling aansluiting bij de verschillende woonmilieus. De ontwikkeling is een eigentijdse interpretatie van een dijkwoning.*

Deze kennen vaak een hoger gelegen gedeelte en aan de achterkant een lager gelegen souterrain. Drie volumes los van opzet en die ten opzichten van elkaar verspringen. Hiermee wordt aangesloten bij de lossere opzet van dit deel van de Noordvliet en de achtergelegen woningen aan de Lijnbaan. Aan de Noordvliet zijde kennen de volumes twee lagen en een kap (in totaal drie lagen). Vanwege de lagere ligging kent de achterzijde vier lagen. Samen vormen de volumes een architectonische familie met voor alle drie gelijksoortig kap-vorm en richting. Deze zijn in de uitwerking ten opzichten van elkaar verschillen. Van twee volumes is nokhoogte de 11,6 m en de goothoogte tussen 9,5 en 10,0 meter. Het kleinschalige appartementen gebouw heeft een nokhoogte op 12,5 m en een goothoogte op 10,5 m. Qua maat en schaal vindt de stedenbouwkundige opzet aansluiting bij de bestaande omgeving.

De hoek Rozenlaan/Noordvliet is een hoek die een van de entrees is tot de historisch binnenstad Maassluis. Doordat alle kappen qua richting oplopen richting de Rozenlaan op een vloeiende en natuurlijke wijze op deze een wat hoger beeldbepalend gebouw aan de Rozenlaan. Hiermee wordt de entree tot het centrum gemarkeerd.

- b. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan Parapluherziening Parkeernormen en daarmee aan de Beleidsregels Parkeren 2012. Omdat dit plan voor 18 oktober 2022 aan bewoners is gepresenteerd, zijn de beleidsregels 2012 nog van toepassing op deze aanvraag. Het plan voldoet hieraan omdat de parkeerplaatsen die door het bouwplan moeten worden aangelegd op eigen terrein worden gerealiseerd.
- c. In beginsel is degene die schade aan een eigendom toebrengt aansprakelijk voor deze schade. Het feit dat er tijdens de bouw schade zou kunnen ontstaan is geen weigeringsgrond voor een vergunning. Vanuit de gemeente adviseren wij altijd om een bouwkundig rapport op te laten stellen om huidige staat van de bestaande woningen op te nemen zodat gemonitord kan worden of en zo ja welke schade er ontstaat door de bouwactiviteiten. Ook bij de constructieve toetsing zal de constructeur adviseren of de beoogde manier van bouwen past binnen de bestaande omgeving. Echter, de constructieve toetsing vindt op een later moment plaats.
- d. Op grond van het gemeentelijke participatiebeleid dient voorafgaand aan de aanvraag participatie te hebben plaatsgevonden die is geïnitieerd door de initiatiefnemer van het bouwplan. Hiervan moet bij de aanvraag ook een participatieverslag worden ingediend. In dit verslag moet worden opgenomen wie bij de participatie is betrokken, hoe het participatietraject is uitgevoerd, wat de opbrengst van de participatie was en in hoeverre de opbrengst in het initiatief is verwerkt. Bij de toetsing van de aanvraag is geconstateerd dat het verslag voldoet aan de vereisten van het gemeentelijke participatiebeleid.

De premature zienswijzen en geuite zorgen leiden niet tot een aanpassing van het plan.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten, teneinde het gemeentelijke kostenverhaal te garanderen. In deze overeenkomst is ook aandacht besteed aan het verhaal van eventuele planschade op initiatiefnemer.

Juridische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 9 woningen die aansluiten op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. Ook dienen de woningen te voldoen aan het meest recente Bouwbesluit. Dit leidt tot een afname van de CO₂-uitstoot. Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik

van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van Ledverlichting.

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan de aanvraag is een participatietraject doorlopen conform het Beleid Participatie onder de Omgevingswet. Zoals vereist is van de participatie een participatieverslag gemaakt dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

Vervolgstappen

Indien de vooroverlegreacties geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan zal deze voorontwerpomgevingsvergunning als ontwerpomgevingsvergunning tezamen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Dit zal op de gebruikelijk wijze bekend worden gemaakt.

Besluit B en W Openbaar

zaaknummer	764156			
opsteller advies	Hewitt, A. (Angela)		agendering	Besprekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp **Advies B en W tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning Noordvliet 159**

Besluit college van B en W d.d. 22-10-2024 Onderwerp: tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning Noordvliet 159 Registratienummer: 764156 Het college besluit: 1. In te stemmen met de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van 9 woningen aan de Noordvliet 159 te Maassluis; 2. De voorontwerpvergunning in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te brengen; 3. Indien de vooroverlegreacties geen aanleiding vormen de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aan te passen, deze voor een termijn van zes weken als ontwerp ter visie te leggen.	Conform besloten d.d. 22-10-2024
---	---

Bestuurssamenvatting

Voor het perceel gelegen aan de Noordvliet 159 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 9 woningen aan de Noordvliet 159 te Maassluis in afwijking van het bestemmingsplan. Het college besluit de voorontwerpomgevingsvergunning in het wettelijk vooroverleg te brengen als bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Indien de vooroverlegreacties geen aanleiding vormen de ontwikkeling aan te passen zal de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing, voor een termijn van zes weken als ontwerp ter visie worden gelegd.

Bijlagen

Advies B en W tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning Noordvliet 159

1. Aanvraag, d.d. 21 december 2023
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. december 2023
3. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 17 januari 2023

Raadsvoorstel Openbaar

Stad

zaaknummer	465832	datum advies	20 februari 2023
opsteller advies	Hewitt, A. (Angela)	agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp **Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Noordvliet 159**

Besluit college van B en W d.d. 14-03-2023

Onderwerp: Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Noordvliet 159

Registratienummer: 465832

Het college besluit:

- 1.de gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 9 woningen (2 twee-onder-een-kapwoningen en 5 appartementen) op het perceel aan de Noordvliet 159 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 20 december 2022);
- 2.het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie voor behandeling in de gemeenteraad.

Conform besloten
d.d. 14-03-2023

Besluit gemeenteraad

Op grond van de aan haar verstrekte informatie en gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht:

De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 9 woningen (2 twee-onder-een-kapwoningen en 5 appartementen) op het perceel aan de Noordvliet 159 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 20 december 2022).

Besluit gemeenteraad
d.d.

18-04-2023

Stemuitslag:

16 VOOR: VVD, CDA, PvdA
VSP, MB, GL

6 tegen: LM, D66, CU, Forum

Bestuurssamenvatting

Voor het perceel gelegen aan Noordvliet 159 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 9 woningen (2 twee-onder-een-kapwoningen en 5 appartementen) in afwijking van het bestemmingsplan. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad kan de verklaring van geen bedenkingen afgeven omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Coalitieakkoord

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inhoud

Op 21 december 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 9 woningen. Het plan ziet op 2 twee-onder-een kapwoningen en een appartementenblok met 5 appartementen op het perceel aan de Noordvliet 159.

Op deze locatie was voorheen Siervishandel Ruijsbroek gevestigd. Op de locatie staat nu nog een woonhuis, met voormalige bedrijfshallen welke al jarenlang leeg staan en een verpauperde indruk maken. De herontwikkeling van het plangebied hangt samen met de sloop van alle bedrijfsbebouwing (in totaal 1.620 m²) op het perceel.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Binnenstad', biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de woningen. Om die reden dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval een procedure voor een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Daarvoor dient de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Uit artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht ('Bor') volgt dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad een VVGB heeft afgegeven. Uit lid 2 volgt dat een VVGB slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Dit plan ziet op het realiseren van 9 woningen op een voormalige bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie is al langere tijd niet in gebruik, waardoor de locatie een verpauperde indruk maakt. Het woningbouwplan wordt gerealiseerd binnen een deel van Maassluis waar reeds woonbebouwing aanwezig is. Zowel aan de noordzijde als aan de westzijde staan nu woningen. De herstructurering van de locatie aan de Noordvliet 159 betreft een ontwikkeling die past binnen de schaal en aard van het gebied. In de provinciale Omgevingsvisie staan opgaven over de omgevingskwaliteit die raakvlakken hebben met onderhavige ontwikkelingen. Het gaat om de opgaven 'wonen' en 'ruimte en verstedelijking'.

Met betrekking tot de opgave 'wonen' stelt de provincie de ambitie om de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen. De woningen moeten aansluiten op de behoeften van verschillende doelgroepen. Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt getracht een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen met een gevarieerd aanbod aan woningen (2-kappers en appartementen). Onderhavig plan sluit aan op de ambitie van de opgave 'wonen'.

Met betrekking tot de opgave 'ruimte en verstedelijking' stelt de provincie de ambitie om te zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De herstructurering van het plangebied zorgt voor een kwaliteitsverbetering. Onderhavig plan sluit dus ook aan op de ambitie van de opgave 'ruimte en verstedelijking' en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De identiteit en beleving van het gebied (stedelijke omgeving, met veelal woningbouw) worden in stand gehouden en zo mogelijk versterkt. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking reeds succesvol doorlopen.

Daarnaast gelden er op grond van de provinciale verordening beperkingen vanwege een molenbiotop. Binnen deze molenbiotopen zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van het bouwen van bouwwerken boven een bepaalde hoogte. De provincie heeft het plan inmiddels beoordeeld en aangegeven dat, nu de woningen in totaliteit voor minder windhinder zorgen dan het huidige groen, er sprake is van volledige compensatie, waardoor de molenbiotop er per saldo op vooruit gaat. De provincie heeft aangegeven derhalve akkoord te kunnen gaan met het plan.

In de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 20 december 2022) wordt o.a. aandacht besteed aan de relatie met de relevante beleidskaders, de omgevingsaspecten, maar ook de beoogde beeldkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 december 2022 die ten grondslag ligt aan en onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning blijkt dat het project voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Procedure

Het ontwerpbesluit-VVGB doorloopt dezelfde procedure als het ontwerpbesluit inzake de aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat beide onderdelen (ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpbesluit afgifte VVGB) gelijktijdig ter inzage worden gelegd en inzake beide ontwerpbesluiten zienswijzen kunnen worden ingediend. De beoordeling en eventuele verwerking daarvan in de definitieve beslissing omtrent de afgifte van de VVGB geschiedt door de gemeenteraad. Omtrent de omgevingsvergunning beslist het college van B en W.

Duurzaamheid

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 9 woningen die aansluiten op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. Ook dienen de woningen te voldoen aan het meest recente Bouwbesluit. Dit leidt tot een afname van de CO₂-uitstoot. Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonneenergie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro worden gesloten, teneinde het gemeentelijke kostenverhaal te garanderen. In deze overeenkomst zal ook aandacht worden besteed aan het verhaal van eventuele planschade op initiatiefnemer.

Juridische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele- of organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Dit besluit zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt.

Voorstel aan de gemeenteraad

Op grond van de aan haar verstrekte informatie en gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht:

De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 9 woningen (2 twee-onder-een-kapwoningen en 5 appartementen) op het perceel aan de Noordvliet 159 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 20 december 2022).

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning Noordvliet 159
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 20 december 2022
3. Watersleutel
4. Natuurtoets
5. Memo stikstof
6. Akoestisch onderzoek
7. Verkennend bodemonderzoek
8. Archeologisch onderzoek
9. MER aanmeldnotitie
10. Participatieverslag

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2023

besluit

Op grond van de aan haar verstrekte informatie en gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht:

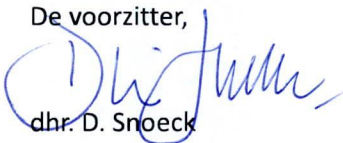
De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 9 woningen (2 twee-onder-een-kapwoningen en 5 appartementen) op het perceel aan de Noordvliet 159 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 20 december 2022).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 18 april 2023.

De griffier,


mr. R. van der Hoek

De voorzitter,


dhr. D. Snoeck

Bouwplan 9 woningen Noorvliet 159 Maassluis.

Op 28 maart 2023 j.l. werd in de Raadscommissie van de Gemeente Maassluis het voorstel besproken tot het afgeven van een verklaring van geen bezwaar tot medewerking aan de Bestemmingsplan-aanpassing van bovengenoemd bouwplan.

Voorafgaand hadden een aantal achterwonenden (de bewoners van Lijnbaan 118 -124) een brief naar de wethouder S.O. gestuurd met een aantal bezwaren welke m.n. gingen over de burgerparticipatie en een aantal over het bouwplan. Dit leidde tot de nodige discussie in de commissie.

Op uitnodiging van wethouder S.Kuiper (R.O.) vond op 6 april 2023 een overleg plaats met de achterwonenden op het Gemeentehuis Maassluis, onder leiding van de wethouder, de projectontwikkelaar, de architect en een aantal ambtenaren.

Er werd een korte presentatie met toelichting gehouden en standpunten werden uitgewisseld. Toegezegd werd een aantal zaken te bekijken om zo aan de bezwaren tegemoet te komen o.a.:

Bezonning

- Er werden de nodige bezonningsstudies gemaakt. Hieruit bleek dat er geen sprake is van enige schaduwwerking in de achtertuinen het hele jaar door, veroorzaakt door het bouwplan.

-

bouwhoogte

- Toegezegd werd te bekijken om de nokhoogte van het appartementengebouw te verlagen. Dit bleek mogelijk en de nokhoogte werd met 0,5m verlaagd.
- Ook bij de grondgebonden woningen kon de nokhoogte iets worden verlaagd.

-

Inkijk

- Het achterbalkon van het penthouse (Appt 5) van het appartementengebouw is komen te vervallen en verplaatst naar de zijkant, ten einde het grootste bezwaar van de bewoner van Lijnbaan 124, dat van inkijk, weg te nemen. Hier werd ook de glazen borstwering vervangen door metselwerk en deze werd wat verlaagd.
- Ook de balkons van de grondgebonden woningen zijn vervallen en ook hier werd de borstwering verlaagd.
- Schuifpuien in de achtergevels van zowel het appartementengebouw als de grondgebonden woningen werden terug gebracht tot veel kleinere kozijnen, waardoor ook het ervaren van mogelijke inkijk werd terug gebracht.

- Ontwerp/ keuze afscheiding met het achtergebied

Toegezegd werd dat de achterwonenden hierin mee kunnen denken/praten en hun wens kunnen uitten.

- Uitvoering

Er wordt toegezegd in een vroegtijdig stadium overleg over de uitvoering en het bouwverkeer met de omwonenden te hebben.