

Raadsvoorstel (openbaar)



1500 Afdeling ROVM

zaaknummer	Z-19-26101	registratienummer	ADV-19-05976
opsteller advies	mevrouw M.J.M. van Tilburg	doorkiesnummer	010-5931815
Directeur/afdelingshoofd	de heer ing. P.D. Verstoep	datum advies	13 juni 2019
		agendering	hamerstuk
portefeuillehouder(s)	de heer S.B. Kuiper	datum besproken	17 juni 2019
medeparaaf afdeling(en)	niet van toepassing		

onderwerp **Raadsvoorstel tot vaststellen Verklaring van geen bedenkingen
Fenacolijslaan / Spectrum**

Besluit college van B en W d.d. 2 juli 2019

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen Verklaring van
geen bedenkingen Fenacolijslaan / Spectrum

Registratienummer: ADV-19-05976

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen binnen het projectgebied Fenacolijslaan "Het Spectrum" te Maassluis;
2. Dit voorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter besluitvorming door de gemeenteraad.

Conform besloten B en W
d.d. 2 juli 2019

Besluit gemeenteraad

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen binnen het projectgebied Fenacolijslaan "Het Spectrum"

Besluit gemeenteraad
d.d. 16 juli 2019
Zonder hoofdelijke stemming
aangenomen

Bestuurssamenvatting

Op 7 juni 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen binnen het projectgebied aan Fenacolijslaan "Wonen in het Spectrum". Het bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingplan "Stationgebied e.o.". Alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden dient een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven. Het college stelt de raad voor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor dit project.



Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Raadsvoorstel tot vaststellen grondexploitatie voormalig schoolgebouw Het Spectrum Fenacoliusslaan 3 (ADV-18-05257 d.d. 2 oktober 2018)

Inhoud/toelichting

Op 2 oktober 2018 heeft de raad op basis van het voorlopig bouwplan de grondexploitatie voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw Het Spectrum vastgesteld. De gemeente werkt samen met architectenbureau M3 aan de ontwikkeling. Het bouwplan is verder uitgewerkt en M3 is de samenwerking met een aannemer aangegaan voor de realisatie van het plan.

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 7 juni 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen binnen het projectgebied aan Fenacoliusslaan "Het Spectrum". Het projectgebied wordt gevormd door het gehele schoolterrein. In het monumentale schoolgebouw worden de appartementen gerealiseerd. Naast het monumentale gebouw komen 6 beneden-bovenwoningen. De gymzaal aan de achterzijde van het perceel zal gesloopt worden. Ook wordt de openbare ruimte rondom het voormalige schoolgebouw heringericht.

Huidige planologische situatie

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "Stationgebied e.o" (vastgesteld 14 december 2010). Het terrein van de voormalige basisschool is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn (van toepassing op deze locatie): Onderwijs, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en verenigingsleven; Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de hoogte ter plaatse van het monumentale pand is gemaximeerd tot 12 meter. Voor de gymzaal aan de achterzijde van het perceel geldt een maximale hoogte van 3 tot 6 meter. Buiten het bouwvlak mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Hierbij moet voldaan worden aan de gestelde maximale bouwhoogten.

De overige gronden binnen het projectgebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen. Hierbij kan gedacht worden aan trottoirs, fietspaden, ontsluitingswegen, in/uitritten en parkeerplaatsen. Ook groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend aangemerkt. De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn zeer beperkt, aangezien de gronden niet voorzien zijn van een bouwvlak. Hierdoor kunnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Zowel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' als binnen 'Verkeer - Verblijfsgebied' is het niet toegestaan om woningen op te richten. Het bestemmingsplan "Stationsgebied e.o." bevat daarnaast geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd waarvoor een verklaring van geen bedenkingen benodigd is.

Uitloop haalbaarheidsfase

Uit de eerste ronde van de aannemeselectie is gebleken dat de aanneemsom aanzienlijk hoger ligt dan medio 2018 geraamd. Dit heeft te maken met de sterk stijgende bouwkosten en het afprijzen van risico's voor de verbouw van het monumentale schoolgebouw. Samen met de aannemer is er enerzijds gezocht naar mogelijkheden om de kosten te beperken en anderzijds zijn de VON-prijzen van de woningen samen met de betrokken makelaar bijgesteld. Hierbij zijn de startersappartementen zo veel als mogelijk ontzien. De meest zichtbare wijziging aan het plan is de toevoeging van een buitengalerij aan de achterzijde van het schoolgebouw om de bovenappartementen te ontsluiten. Hierdoor zijn de interne trappen komen te vervallen en zijn de appartementen ook iets groter geworden. De GREX blijft op basis van de huidige inzichten neutraal.

Financiële consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele en organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Juridische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Voorstel aan de gemeenteraad

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de voor het realiseren van 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen binnen het projectgebied Fenacolijslaan "Het Spectrum" te Maassluis

Bijlagen

Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

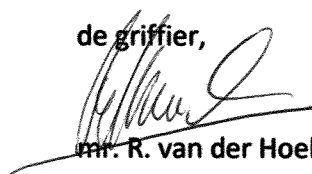
gelezen het voorstel van burgemeester wethouders d.d. 2 juli 2019

besluit

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen binnen het projectgebied Fenacolijslaan "Het Spectrum"

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van **16 juli 2019**.

de griffier,



mr. R. van der Hoek

de voorzitter



dr. T.J. Haan