

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer : 676044

Behandeldatum college : 11-06-2024

Behandeldatum raad: 09-07-2024

Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen Uiverlaan 16

Inleiding

Op 8 december 2023 is een aanvraag binnengekomen voor de realisatie van 31 appartementen op de locatie Uiverlaan 16. Het bestaande bank gebouw zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw plaats vinden. Omdat dit volgens het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan kan deze ontwikkeling alleen plaatsvinden als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Eerder besluiten en coalitieakkoord

- Advies B en W Principeverzoek Uiverlaan 16 (272089)

Coalitieakkoord H9 'Ruimtelijke Ordening en stedelijke Vernieuwing'.

Om de woningvoorraad optimaal aan te laten sluiten bij de behoefte in de samenleving wordt de doorstroming naar passende woningen verder bevorderd. Voor een goede balans in de stad wordt gehecht aan het bieden van woonruimte voor alle inkomens.

Inhoud

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten van dit principebesluit.

Argumenten

1. Realisatie 31 woningen

Met de sloop van het voormalige bankgebouw en de bouw van een nieuw appartementencomplex van 31 appartementen, een fietsenstalling en parkeerterrein worden er 31 woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd.

2. Inpassing in de omgeving

Het woongebouw wordt ruimtelijk ingepast met zijn omgeving dankzij het toepassen van verschillende gebouwhoogtes. Het ontwerp voorziet aan de Lijsterlaan in 3 bouwlagen van ongeveer 9 meter hoogte. Op deze manier wordt hier aansluiting gevonden bij de eengezinswoningen die twee lagen en een kap hebben. Op de hoek markeert het hoogte accent van 5 lagen de Lijsterlaan met de Uiverlaan. Daarbij vormt het een hoek met de ruimte met de Koningshoek en de bibliotheek. Het gebouw wordt meer in de hoek van het perceel gesitueerd dan de huidige situatie. Met een kleine verspringing naar vier lagen vindt het gebouw aansluiting bij het naast gelegen voormalige ABN AMRO gebouw.

3. Impact op de omgeving

Uit de bezonningsstudie (die nog uit ging van 6 bouwlagen, inmiddels verlaagd naar 5 lagen) blijkt dat met uitzondering van korte delen van dag het gebouw in de winter geen schaduw geeft op de omringende gebouwen of de tuinen aan de Roerdompstraat. Het gebouw werpt in de winter en voorjaar in de middag enkele uren schaduw op de zuidgevel van het voormalige ABN Amro pand nummer 10. Daarbij moet worden opgemerkt dat de huidige bomen reeds schaduw werpen op de gevel. De rest van de dagdelen en jaar is de slagschaduw te verwaarlozen. Het nieuwe ontwerp voorziet in 5 lagen waardoor minder slagschaduw op de omgeving valt.

Het in de hoek plaatsen van het hoogte accent is ook voor de woonbeleving in de Roerdompstraat gunstiger. Hierdoor wordt deze omgeving minder gedomineerd door het hoogteaccent. Ten opzichte van het huidige Rabobankgebouw verschuift het gebouw zich in zijn geheel meer af van de woningen aan de Roerdompstraat. Ter plaatse van het huidige Rabobankgebouw komt open ruimte met parkeerplaatsen. Randvoorwaarden is dit gebied te vergroenen zodat dit een kwaliteit oplevert voor de Roerdompstraat.

Kanttekeningen

1. *Strijd met de gemeentelijke Doelgroepenverordening*

Het plan voldoet niet aan de woningdifferentiatie eis van 33% sociale huur, maar wel ruimschoots aan de vraag om middelduur. Initiatiefnemer heeft onderzocht of er mogelijkheden waren voor sociale huur. Het zou dan zijn gegaan om ca. 12 woningen. Noch voor Maasdelta, noch voor een institutionele belegger bleek dit haalbaar/wenselijk binnen dit bouwplan. Aangezien nadrukkelijk is onderzocht wat de mogelijkheden zijn en het hierbij gaat om een relatief klein plan heeft het college de bevoegdheid af te wijken van de Verordening doelgroepen woningbouw, conform de mogelijkheden die artikel 5 differentiatie woningbouw, zelf biedt in voorkomende gevallen.

Daarnaast gaat het om middeldure koopwoningen waarbij niet de maximale koopgrens van €200.000,- conform het Besluit ruimtelijke ordening, de NHG grens als maximum (conform Rijksbeleid wordt aangehouden). Dit op basis van de hardheidsclausule van artikel 8. Het college kan middels de omgevingsvergunning afwijken van artikel 3 van de Verordening.

2. *Strijd met Beleidsregels Parkeren 2012*

Omdat dit plan voor 18 oktober 2022 aan bewoners is gepresenteerd, zijn de beleidsregels 2012 nog van toepassing op deze aanvraag.

De parkeerbehoefte is in de praktijk lager want het gemeentelijk parkeerbeleid kent aanwezigheidspercentages. Hierin staat dat bezoekers en bewoners op verschillende momenten op de dag en in de week parkeerplaatsen nodig hebben. Met het hoogste aanwezigheidspercentage voor gelijktijdig gebruik is de parkeerbehoefte 40 parkeerplaatsen. Hier kan vervolgens 1 parkeerplaats vanaf worden getrokken omdat deze parkeerplaats voor het huidige Rabobankgebouw reeds aanwezig is. De aan te leggen parkeerbehoefte is dan dus 39 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 26 nieuwe parkeerplaatsen. 20 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 in de openbare ruimte. Dit betekent dat er een tekort van (39 – 26) 13 parkeerplaatsen zal zijn.

Uit de parkeertelling van 2017 blijkt dat in de omgeving 237 parkeerplaatsen aanwezig zijn, waarvan 6 worden geformaliseerd in dit plan. Het parkeerterrein van Koningshoek is hierbij niet meegerekend. Er is hiervoor gekeken naar gebieden in de directe omgeving. Dit zijn (delen van) de Uiverlaan, Lijsterlaan, Schollevaartstraat, Roerdompstraat en Lepelaarplantsoen in de nacht van dinsdag op woensdag. Van deze overgebleven 231 (237 - 6) parkeerplaatsen waren er 127 bezet, wat leidt tot een parkeerdruk van 55,0%. Een parkeerdruk van meer dan 85% is ongewenst, wat in deze omgeving uitkomt op 196 parkeerplaatsen. Er is dus nog ruimte voor 69 auto's. Ook wanneer de autonome groei van de laatste jaren wordt meegenomen blijft er genoeg ruimte over om in de omgeving te parkeren. Het college kan middels de omgevingsvergunning gemotiveerd afwijken van het parkeerbeleid wanneer op een andere manier wordt voorzien in de parkeerbehoefte. De directe omgeving biedt voldoende ruimte om dit tekort op te vangen.

Overigens zou onder het nieuwe parkeerbeleid sprake zijn van een tekort van slechts 2 parkeerplaatsen.

3. *Strijd Bouwbesluit 2012*

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In de Amsterdamse Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd. Een aantal

aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit middels de Amsterdamse Bouwbrief als gelijkwaardig beschouwd.

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Het plan voldoet aan de vereisten in de Amsterdamse Bouwbrief, waardoor het college met de omgevingsvergunning middels deze Bouwbrief gemotiveerd kan afwijken van het Bouwbesluit 2012. Het plan voorziet namelijk in 4 x 2 fietsparkeerplaatsen en 27 x 3 fietsparkeerplaatsen (is 89 fietsparkeerplaatsen) waarvan er 31 x 2 fietsparkeerplaatsen laag zijn.

Financiën

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.

Organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Duurzaamheid

Wat betreft het beoogde project zullen er zonnepanelen geplaatst worden, groenvoorziening om het gebouw en het zal gasloos worden gerealiseerd.

Communicatie en participatie

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Dit zal op de gebruikelijk wijze bekend worden gemaakt.

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

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen 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. Hiervoor zal later een nieuw raadsvoorstel worden voorgelegd. Omtrent de omgevingsvergunning beslist het college van B&W.

Besluit B en W Openbaar

zaaknummer	769302			
opsteller advies	Hewitt, A. (Angela)		agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp **Advies B en W tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning en het vaststellen van de ontwerp m.e.r.-beoordeling Uiverlaan 16**

Besluit college van B en W d.d. 15-10-2024

Onderwerp: tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning en het vaststellen van de ontwerp m.e.r.-beoordeling Uiverlaan 16

Registratienummer: 769302

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van 31 appartementen met inpandige fietsenstalling aan de Uiverlaan 16 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;
- 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.
15-10-2024

Bestuurssamenvatting

Voor het perceel gelegen aan de Uiverlaan 16 159 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 31 appartementen met inpandige fietsenstalling aan de Uiverlaan 16 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.

Zaak: 769302 tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning en het vaststellen van de ontwerp m.e.r.-beoordeling Uiverlaan 16

Bijlagen

Advies B en W tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning en het vaststellen van de ontwerp m.e.r.-beoordeling Uiverlaan 16

1. Aanvraag, d.d. 8 december 2023
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 30 mei 2024
3. Ontwerpboek, d.d. 8 december 2023

Raadsbesluit Openbaar

Stad

zaaknummer	676044			
			agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp **Raadsvoorstel tot tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Uiverlaan 16**

Besluit college van B en W d.d. 11-06-2024 Onderwerp: Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Uiverlaan 16 Registratienummer: 676044 Het college besluit: de gemeenteraad voor te stellen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats aan de Uiverlaan 16 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023).	Conform besloten d.d. 11-06-2024
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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats aan de Uiverlaan 16 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023).	Besluit gemeenteraad d.d. 03-09-2024 Stemuitslag: Aangenomen met 17 stemmen voor (VVD,CDA,VSP,PvdA,MB,GL,D66) en 5 stemmen tegen (LM, CU)

Bestuurssamenvatting

Voor het perceel gelegen aan de Uiverlaan 16 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats 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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats aan de Uiverlaan 16 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023).

Bijlagen

Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Uiverlaan 16

1. Aanvraag, d.d. 8 december 2023
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 4 december 2023
3. Parkeernotitie, d.d. 27 november 2023
4. Ontwerpboek
5. Participatieverslag, d.d. 24 mei 2022
6. Uitwerking Participatie en info. traject Uiverln 16 Maassluis
7. Plattegronden, d.d. 17 mei 2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2024

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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats aan de Uiverlaan 16 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 3 september 2024.

De griffier,

De voorzitter,

J. Vinke

drs. J.G. de Vries

Dit document is digitaal ondertekend.

Raadsvoorstel Openbaar

Stad

zaaknummer	676044		datum advies	2 mei 2024
opsteller advies	Hewitt, A. (Angela)		agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp **Raadsvoorstel tot tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Uiverlaan 16**

Besluit college van B en W d.d. 11-06-2024

Onderwerp: Raadsvoorstel tot tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Uiverlaan 16

Registratienummer: 676044

Het college besluit:

1. de gemeenteraad voor te stellen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats aan de Uiverlaan 16 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023).

Conform besloten
d.d. 11-06-2024

Voorstel aan 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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats aan de Uiverlaan 16 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023).

Bestuurssamenvatting

Voor het perceel gelegen aan de Uiverlaan 16 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats 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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Uiverlaan 16

1. Aanvraag, d.d. 8 december 2023
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 4 december 2023
3. Parkeernotitie, d.d. 27 november 2023
4. Ontwerpboek
5. Participatieverslag, d.d. 24 mei 2022
6. Plattegronden, d.d. 17 mei 2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2024

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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 31 appartementen met fietsenstalling en parkeerplaats aan de Uiverlaan 16 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 9 juli 2024.

De griffier,

De voorzitter,

J. Vinke

drs. J.G. de Vries

COLLEGEVOORSTEL



Zaaknummer : 769302

Behandeldatum college : 15-10-2024

Collegevoorstel tot het in het wettelijk vooroverleg brengen van de voorontwerpomgevingsvergunning en het vaststellen van de ontwerp m.e.r.-beoordeling Uiverlaan 16

Inleiding

Op 8 december 2023 is een aanvraag binnengekomen voor de realisatie van 31 appartementen op de locatie Uiverlaan 16.

Eerder besluiten en coalitieakkoord

Collegevoorstel anterieure overeenkomst Uiverlaan 16 (676242, d.d. 8 oktober 2024)

Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen Uiverlaan 16 (676044, d.d. 9 juli 2024)

Collegevoorstel Principeverzoek Uiverlaan 16 (272089, d.d. 6 juni 2023)

Inhoud

Het bestaande bank gebouw zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw plaats vinden. Het plan bevat 31 appartementen en een inpandige fietsenstalling. Tevens bevat het gedeeltelijk een parkeergelegenheid.

Argumenten

1. Realisatie 31 woningen

Met de sloop van het voormalige bankgebouw en de bouw van een nieuw appartementencomplex van 31 appartementen, een fietsenstalling en parkeerterrein worden er 31 woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd.

2. Inpassing in de omgeving

Het woongebouw wordt ruimtelijk ingepast met zijn omgeving dankzij het toepassen van verschillende gebouwhoogtes. Het ontwerp voorziet aan de Lijsterlaan in 3 bouwlagen van ongeveer 9 meter hoogte. Op deze manier wordt hier aansluiting gevonden bij de eengezinswoningen die twee lagen en een kap hebben. Op de hoek markeert het hoogte accent van 5 lagen de Lijsterlaan met de Uiverlaan. Daarbij vormt het een hoek met de ruimte met de Koningshoek en de bibliotheek. Het gebouw wordt meer in de hoek van het perceel gesitueerd dan de huidige situatie. Met een kleine verspringing naar vier lagen vindt het gebouw aansluiting bij het naast gelegen voormalige ABN AMRO gebouw.

3. Impact op de omgeving

Uit de bezonningsstudie (die nog uit ging van 6 bouwlagen, inmiddels verlaagd naar 5 lagen) blijkt dat met uitzondering van korte delen van dag het gebouw in de winter geen schaduw geeft op de omringende gebouwen of de tuinen aan de Roerdompstraat. Het gebouw werpt in de winter en voorjaar in de middag enkele uren schaduw op de zuidgevel van het voormalige ABN Amro pand nummer 10. Daarbij moet worden opgemerkt dat de huidige bomen reeds schaduw werpen op de gevel. De rest van de dagdelen en jaar is de slagschaduw te verwaarlozen. Het nieuwe ontwerp voorziet in 5 lagen waardoor minder slagschaduw op de omgeving valt. Het in de hoek plaatsen van het hoogte accent is ook voor de woonbeleving in de Roerdompstraat gunstiger. Hierdoor wordt deze omgeving minder gedomineerd door het hoogteaccent. Ten opzichte van het huidige Rabobankgebouw verschuift het gebouw zich in zijn geheel meer af van de woningen aan de Roerdompstraat. Ter plaatse van het huidige Rabobankgebouw komt open

ruimte met parkeerplaatsen. Randvoorwaarden is dit gebied te vergroenen zodat dit een kwaliteit oplevert voor de Roerdompstraat.

4. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

In de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 4 december 2023) 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.

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 31 woningen 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.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er voor onderhavig woningbouwplan aan de Uiverlaan 16 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.

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.

Kanttekeningen

1. *Strijd met de gemeentelijke Doelgroepenverordening*

Het plan voldoet niet aan de woningdifferentiatie eis van 33% sociale huur, maar wel ruimschoots aan de vraag om middelduur. Initiatiefnemer heeft onderzocht of er mogelijkheden waren voor sociale huur. Het zou dan zijn gegaan om ca. 12 woningen. Noch voor Maasdelta, noch voor een institutionele belegger bleek dit haalbaar/wenselijk binnen dit bouwplan. Aangezien nadrukkelijk is onderzocht wat de mogelijkheden zijn en het hierbij gaat om een relatief klein plan heeft het college de bevoegdheid af te wijken van de Verordening doelgroepen woningbouw, conform de mogelijkheden die artikel 5 differentiatie woningbouw, zelf biedt in voorkomende gevallen.

Daarnaast gaat het om betaalbare koopwoningen waarbij niet de maximale koopgrens van €200.000,- conform het Besluit ruimtelijke ordening, de NHG grens als maximum (conform Rijksbeleid wordt aangehouden). Dit op basis van de hardheidsclausule van artikel 8. Het college kan middels de omgevingsvergunning afwijken van artikel 3 van de Verordening.

2. *Strijd met Beleidsregels Parkeren 2012*

Omdat dit plan voor 18 oktober 2022 aan bewoners is gepresenteerd, zijn de beleidsregels 2012 nog van toepassing op deze aanvraag.

De parkeerbehoefte is in de praktijk lager want het gemeentelijk parkeerbeleid kent aanwezigheidspercentages. Hierin staat dat bezoekers en bewoners op verschillende momenten op de dag en in de week parkeerplaatsen nodig hebben. Met het hoogste aanwezigheidspercentage voor gelijktijdig gebruik is de parkeerbehoefte 40 parkeerplaatsen. Hier kan vervolgens 1 parkeerplaats vanaf worden getrokken omdat deze parkeerplaats voor het huidige Rabobankgebouw reeds aanwezig is. De aan te leggen parkeerbehoefte is dan dus 39 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 26 nieuwe parkeerplaatsen. 20 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 in de openbare ruimte. Dit betekent dat er een tekort van (39 – 26) 13 parkeerplaatsen zal zijn.

Uit de parkeertelling van 2017 blijkt dat in de omgeving 237 parkeerplaatsen aanwezig zijn, waarvan 6 worden geformaliseerd in dit plan. Het parkeerterrein van Koningshoek is hierbij niet meegerekend. Er is hiervoor gekeken naar gebieden in de directe omgeving. Dit zijn (delen van) de Uiverlaan, Lijsterlaan, Schollevaartstraat, Roerdompstraat en Lepelaarplantsoen in de nacht van dinsdag op woensdag. Van deze overgebleven 231 (237 -6) parkeerplaatsen waren er 127 bezet, wat leidt tot een parkeerdruk van 55,0%. Een parkeerdruk van meer dan 85% is ongewenst, wat in deze omgeving uitkomt op 196 parkeerplaatsen. Er is dus nog ruimte voor 69 auto's. Ook wanneer de autonome groei van de laatste jaren wordt meegenomen blijft er genoeg ruimte over om in de omgeving te parkeren. Het college kan middels de omgevingsvergunning gemotiveerd afwijken van het parkeerbeleid wanneer op een andere manier wordt voorzien in de parkeerbehoefte. De directe omgeving biedt voldoende ruimte om dit tekort op te vangen.

Overigens zou onder het nieuwe parkeerbeleid sprake zijn van een tekort van slechts 2 parkeerplaatsen.

3. *Strijd Bouwbesluit 2012*

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In de Amsterdamse Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd.

Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit middels de Amsterdamse Bouwbrief als gelijkwaardig beschouwd.

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Het plan voldoet aan de vereisten in de Amsterdamse Bouwbrief, waardoor het college met de omgevingsvergunning middels deze Bouwbrief gemotiveerd kan afwijken van het Bouwbesluit 2012. Het plan voorziet namelijk in 4 x 2 fietsparkeerplaatsen en 27 x 3 fietsparkeerplaatsen (is 89 fietsparkeerplaatsen) waarvan er 31 x 2 fietsparkeerplaatsen laag zijn.

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 zal ook aandacht worden 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

Wat betreft het beoogde project zullen er zonnepanelen geplaatst worden, groenvoorziening om het gebouw en het zal gasloos worden gerealiseerd.

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

De ontwerpomgevingsvergunning zal 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.

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer : 676044

Behandeldatum college : 11-06-2024

Behandeldatum raad: 09-07-2024

Raadsvoorstel tot afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen Uiverlaan 16

Inleiding

Op 8 december 2023 is een aanvraag binnengekomen voor de realisatie van 31 appartementen op de locatie Uiverlaan 16. Het bestaande bank gebouw zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw plaats vinden. Omdat dit volgens het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan kan deze ontwikkeling alleen plaatsvinden als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Eerder besluiten en coalitieakkoord

- Advies B en W Principeverzoek Uiverlaan 16 (272089)

Coalitieakkoord H9 'Ruimtelijke Ordening en stedelijke Vernieuwing'.

Om de woningvoorraad optimaal aan te laten sluiten bij de behoefte in de samenleving wordt de doorstroming naar passende woningen verder bevorderd. Voor een goede balans in de stad wordt gehecht aan het bieden van woonruimte voor alle inkomens.

Inhoud

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten van dit principebesluit.

Argumenten

1. Realisatie 31 woningen

Met de sloop van het voormalige bankgebouw en de bouw van een nieuw appartementencomplex van 31 appartementen, een fietsenstalling en parkeerterrein worden er 31 woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd.

2. Inpassing in de omgeving

Het woongebouw wordt ruimtelijk ingepast met zijn omgeving dankzij het toepassen van verschillende gebouwhoogtes. Het ontwerp voorziet aan de Lijsterlaan in 3 bouwlagen van ongeveer 9 meter hoogte. Op deze manier wordt hier aansluiting gevonden bij de eengezinswoningen die twee lagen en een kap hebben. Op de hoek markeert het hoogte accent van 5 lagen de Lijsterlaan met de Uiverlaan. Daarbij vormt het een hoek met de ruimte met de Koningshoek en de bibliotheek. Het gebouw wordt meer in de hoek van het perceel gesitueerd dan de huidige situatie. Met een kleine verspringing naar vier lagen vindt het gebouw aansluiting bij het naast gelegen voormalige ABN AMRO gebouw.

3. Impact op de omgeving

Uit de bezonningsstudie (die nog uit ging van 6 bouwlagen, inmiddels verlaagd naar 5 lagen) blijkt dat met uitzondering van korte delen van dag het gebouw in de winter geen schaduw geeft op de omringende gebouwen of de tuinen aan de Roerdompstraat. Het gebouw werpt in de winter en voorjaar in de middag enkele uren schaduw op de zuidgevel van het voormalige ABN Amro pand nummer 10. Daarbij moet worden opgemerkt dat de huidige bomen reeds schaduw werpen op de gevel. De rest van de dagdelen en jaar is de slagschaduw te verwaarlozen. Het nieuwe ontwerp voorziet in 5 lagen waardoor minder slagschaduw op de omgeving valt.

Het in de hoek plaatsen van het hoogte accent is ook voor de woonbeleving in de Roerdompstraat gunstiger. Hierdoor wordt deze omgeving minder gedomineerd door het hoogteaccent. Ten opzichte van het huidige Rabobankgebouw verschuift het gebouw zich in zijn geheel meer af van de woningen aan de Roerdompstraat. Ter plaatse van het huidige Rabobankgebouw komt open ruimte met parkeerplaatsen. Randvoorwaarden is dit gebied te vergroenen zodat dit een kwaliteit oplevert voor de Roerdompstraat.

Kanttekeningen

1. *Strijd met de gemeentelijke Doelgroepenverordening*

Het plan voldoet niet aan de woningdifferentiatie eis van 33% sociale huur, maar wel ruimschoots aan de vraag om middelduur. Initiatiefnemer heeft onderzocht of er mogelijkheden waren voor sociale huur. Het zou dan zijn gegaan om ca. 12 woningen. Noch voor Maasdelta, noch voor een institutionele belegger bleek dit haalbaar/wenselijk binnen dit bouwplan. Aangezien nadrukkelijk is onderzocht wat de mogelijkheden zijn en het hierbij gaat om een relatief klein plan heeft het college de bevoegdheid af te wijken van de Verordening doelgroepen woningbouw, conform de mogelijkheden die artikel 5 differentiatie woningbouw, zelf biedt in voorkomende gevallen.

Daarnaast gaat het om middeldure koopwoningen waarbij niet de maximale koopgrens van €200.000,- conform het Besluit ruimtelijke ordening, de NHG grens als maximum (conform Rijksbeleid wordt aangehouden). Dit op basis van de hardheidsclausule van artikel 8. Het college kan middels de omgevingsvergunning afwijken van artikel 3 van de Verordening.

2. *Strijd met Beleidsregels Parkeren 2012*

Omdat dit plan voor 18 oktober 2022 aan bewoners is gepresenteerd, zijn de beleidsregels 2012 nog van toepassing op deze aanvraag.

De parkeerbehoefte is in de praktijk lager want het gemeentelijk parkeerbeleid kent aanwezigheidspercentages. Hierin staat dat bezoekers en bewoners op verschillende momenten op de dag en in de week parkeerplaatsen nodig hebben. Met het hoogste aanwezigheidspercentage voor gelijktijdig gebruik is de parkeerbehoefte 40 parkeerplaatsen. Hier kan vervolgens 1 parkeerplaats vanaf worden getrokken omdat deze parkeerplaats voor het huidige Rabobankgebouw reeds aanwezig is. De aan te leggen parkeerbehoefte is dan dus 39 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 26 nieuwe parkeerplaatsen. 20 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 in de openbare ruimte. Dit betekent dat er een tekort van (39 – 26) 13 parkeerplaatsen zal zijn.

Uit de parkeertelling van 2017 blijkt dat in de omgeving 237 parkeerplaatsen aanwezig zijn, waarvan 6 worden geformaliseerd in dit plan. Het parkeerterrein van Koningshoek is hierbij niet meegerekend. Er is hiervoor gekeken naar gebieden in de directe omgeving. Dit zijn (delen van) de Uiverlaan, Lijsterlaan, Schollevaartstraat, Roerdompstraat en Lepelaarplantsoen in de nacht van dinsdag op woensdag. Van deze overgebleven 231 (237 - 6) parkeerplaatsen waren er 127 bezet, wat leidt tot een parkeerdruk van 55,0%. Een parkeerdruk van meer dan 85% is ongewenst, wat in deze omgeving uitkomt op 196 parkeerplaatsen. Er is dus nog ruimte voor 69 auto's. Ook wanneer de autonome groei van de laatste jaren wordt meegenomen blijft er genoeg ruimte over om in de omgeving te parkeren. Het college kan middels de omgevingsvergunning gemotiveerd afwijken van het parkeerbeleid wanneer op een andere manier wordt voorzien in de parkeerbehoefte. De directe omgeving biedt voldoende ruimte om dit tekort op te vangen.

Overigens zou onder het nieuwe parkeerbeleid sprake zijn van een tekort van slechts 2 parkeerplaatsen.

3. *Strijd Bouwbesluit 2012*

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In de Amsterdamse Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd. Een aantal

aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit middels de Amsterdamse Bouwbrief als gelijkwaardig beschouwd.

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Het plan voldoet aan de vereisten in de Amsterdamse Bouwbrief, waardoor het college met de omgevingsvergunning middels deze Bouwbrief gemotiveerd kan afwijken van het Bouwbesluit 2012. Het plan voorziet namelijk in 4 x 2 fietsparkeerplaatsen en 27 x 3 fietsparkeerplaatsen (is 89 fietsparkeerplaatsen) waarvan er 31 x 2 fietsparkeerplaatsen laag zijn.

Financiën

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.

Organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Duurzaamheid

Wat betreft het beoogde project zullen er zonnepanelen geplaatst worden, groenvoorziening om het gebouw en het zal gasloos worden gerealiseerd.

Communicatie en participatie

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Dit zal op de gebruikelijk wijze bekend worden gemaakt.

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

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen 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. Hiervoor zal later een nieuw raadsvoorstel worden voorgelegd. Omtrent de omgevingsvergunning beslist het college van B&W.