

zaaknummer	434515		datum advies	16-01-2023
opsteller advies	Hewitt, A. (Angela)		agendering	Hamerstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp

Advies B en W Verlenen nieuwe omgevingsvergunning Vlietlocatie

Besluit college van B en W d.d. 21-02-2023

Onderwerp: Verlenen nieuwe omgevingsvergunning Vlietlocatie

Registratienummer: 434515

Het college besluit:

1. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning Vlietlocatie d.d. 22 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 ontwerp omgevingsvergunning Vlietlocatie, die hiermee onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. De omgevingsvergunning voor de realisatie van 27 grondgebonden woningen, 34 appartementen en commerciële ruimten op de Vlietlocatie te verlenen.

Conform besloten d.d.
21-02-2023

Bestuurssamenvatting

De gemeenteraad van Maassluis heeft op 29 september 2020 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen op het bestemmingsplan Vlietlocatie en de omgevingsvergunning Vlietlocatie. Beide ontwerpen hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft op 1 februari 2022 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. 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. Vanwege de gemeentelijke coördinatieregeling dient het college derhalve een nieuw besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Het college besluit de omgevingsvergunning te verlenen, onder beantwoording van de zienswijzen die tegen de ontwerpvergunning naar voren zijn gebracht.

Coalitieakkoord

Deze paragraaf is niet van toepassing

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Vlietlocatie (421216, 31-01-2023)
- Advies B en W Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpvergunning Vlietlocatie (173749, 18-05-2021)
- Raadsvoorstel 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)
- Raadsvoorstel 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 verlening van de omgevingsvergunning van 22 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 parkeerplaatsen van het huidige zorgcentrum De Vliet. Deze norm zou aanzienlijk lager moeten zijn dan de eerder in de rapportages aangehouden norm. Een lagere norm betekent dat er minder parkeerplaatsen aan het huidige zorgcentrum kunnen worden toegerekend.

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 (door de raad) en een nieuw besluit op de aanvraag omgevingsvergunning (door het college) noodzakelijk. De aanpassing ziet op de aangepaste parkeernorm. De eerder toegepaste norm van 0,9 is aangepast naar de norm van 0,4 voor de berekening van de te vervallen capaciteitsvraag 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 supermarktlocatie gerealiseerd. De huidige supermarkt aan de Lange Boonestraat zal verplaatsen naar de Vlietlocatie. Om te voorkomen dat er een extra supermarkt aan de winkelveorraad 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 eenieder 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 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, zoals eerder geadviseerd, geen aanleiding voor het doorlopen van een uitgebreidere m.e.r.-

procedure.

Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning heeft tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 18 juni 2021 gedurende zes weken voor eenieder 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). Ook de aanpassingen n.a.v. de uitspraak van de voorzieningenrechter zijn in de nieuwe Nota doorgevoerd. Deze nota maakt expliciet onderdeel uit van het bestemmingsplan en ook van dit besluit.

Verdere procedure

Na vergunningverlening zal de vergunning 6 weken ter inzage worden gelegd zodat belanghebbenden maar ook niet-belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 beroepschrift 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.

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, is een koopovereenkomst getekend met betrekking tot de af te nemen gronden tussen gemeente en de projectontwikkelaar.

Juridische consequenties

Tegen het besluit om omgevingsvergunning te verlenen kan door belanghebbenden en niet-belanghebbenden direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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. Het beroep dat reeds is ingediend tegen het besluit dat thans wordt ingetrokken is van rechtswege gericht tegen dit nieuwe besluit. Degenen die reeds beroep hebben ingediend hoeven dat dus niet nogmaals te doen.

Personele- of organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Het besluit (incl. beroepstermijn) zal als te doen gebruikelijk bekend worden gemaakt in de Schakel, het Gemeenteblad en de Staatscourant. 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.

Advies/Voorstel

Het college besluit:

1. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning Vlietlocatie d.d. 22 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 ontwerpomgevingsvergunning Vlietlocatie, die hiermee onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. De omgevingsvergunning voor de realisatie van 27 grondgebonden woningen, 34 appartementen en commerciële ruimten op de Vlietlocatie te verlenen.

Bijlagen

1. Omgevingsvergunning Vlietlocatie
2. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning Vlietlocatie

3. situatietekening
4. Aeries rapportage Puur Maassluis (inclusief bijlagen realisatiefase en projectberekening)