

Raadsbesluit Openbaar

Stad



zaaknummer	537706	datum advies	26 mei 2023
opsteller advies	Dorrepaal, M.G. (Marc)	agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp **Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8)**

Besluit college van B en W d.d. 20-06-2023

Onderwerp: Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8)
Registratienummer: 537706

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen het bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8) NL.IMRO.0556.Schoollocatie-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. 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;
3. de raad voor te stellen een bedrag van € 85.000 ter dekking van de saneringskosten van de schoollocatie bij te ramen op het project Sluispolder West ten laste van het rekeningresultaat 2023;
4. de raad voor te stellen om de Crisis-en Herstelwet van toepassing te verklaren op het onder beslipunt 1 vastgesteld bestemmingsplan;
5. het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten
d.d. 20-06-2023

Besluit gemeenteraad

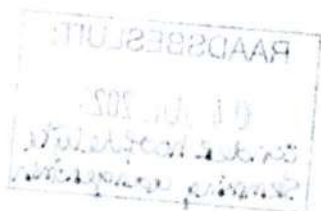
1. het bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8) NL.IMRO.0556.Schoollocatie-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in

RAADSBESLUIT:
04 JUL 2023
zonder hoofdelijke
stemming aangenomen

afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd; 3. een bedrag van € 85.000 ter dekking van de saneringskosten van de schoollocatie bij te ramen op het project Sluispolder West ten laste van het rekeningresultaat 2023; 4. de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren op het onder beslispunt 1 vastgesteld bestemmingsplan.	
--	--

Bestuurssamenvatting

De raad stelt het bestemmingsplan, dat voorziet in de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie en de kloosterlocatie aan de Mgr W.M. Bekkerslaan/Zuidvliet/Jan Luykenstraat, gewijzigd vast. Deze herontwikkeling, die samen met Maasdelta wordt voorbereid, omvat de bouw van 27 grondgebonden huurwoningen: te weten 22 sociale huurwoningen en 5 middeldure huurwoningen. De herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Er is wel een aantal ambtshalve wijzigingen in het ontwerp doorgevoerd. Met Maasdelta is een anterieure overeenkomst overeengekomen, zodat het kostenverhaal is verzekerd en er geen exploitatieplan behoeft te worden afgesloten. Tot slot wordt een bedrag van bedrag van € 85.000 ter dekking van de saneringskosten van de schoollocatie bijgeraamd op het project Sluispolder West.



Coalitieakkoord

Coalitieakkoord H9 'Ruimtelijke Ordening en stedelijke Vernieuwing'.

'Er wordt ingezet op een goede balans in woonruimte voor alle inkomensgroepen en doelgroepen (jongeren, ouderen, zorgbehoevenden e.d.). Het percentage sociale huurwoningen in de stad zakt niet onder de 33% en er wordt gestreefd naar een percentage van 35%. We koersen hierbij tevens op het realiseren van 15% woningen in de categorie middenhuur en 15% in de categorie betaalbare koop. Tegelijkertijd is er oog voor taakstellingen en afspraken die met/vanuit regio, provincie en Rijk worden overeengekomen/ gesteld.'

Het voorliggende plan resp. programma draagt bij aan deze specifieke doelstelling.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Raadvoorstel tot vaststellen richtinggevend Kader Sluispolder-West en Vlietlocatie e.o., inclusief aanvulling (raadsbesluit 8 juli 2014, ADV-14-02615)

Raadsinformatiebrief 'Stand van zaken Sluispolder West' d.d. 25 september 2015 (ADV-15- 03487)

Raadsconsultatie Deelgebied 2 herstructurering Sluispolder West (raadsbesluit 17 mei 2016, ADV16-03897)

Raadsconsultatie Deelplan 3 P.C. Hooftlaan – Sluispolder West (unanieme instemming, uitgaande van een recreatieruimte ter grootte van ca. drie wooneenheden in de plint en ca. 64 appartementen (raadsconsultatie 31 oktober 2017, ADV-17-04828)

Raadsinformatiebrief Motie verkennend onderzoek maatschappelijk cluster d.d. 31 januari 2020 (zaaknummer 4189)

Raadinformatiebrief Voormalig RK-kerkterrein d.d. 5 november 2021(zaaknummer 231730)

Raadvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Deelplan 5 Sluispolder West (raadsbesluit 12 februari 2023, zaaknummer 391220)

Raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8) d.d. 13 april 2023 (zaaknummer 461642)

Inhoud

Inleiding

Sinds 2014 werkt woningcorporatie Stichting Maasdelta Groep (hierna Maasdelta) met de gemeente Maassluis aan de herstructurering van de wijk Sluispolder West. De deelplannen 1 en 3 zijn afgerond. De bouw van de laatste woningen van deelplan 2 aan de Mgr. W.M. Bekkerslaan is vergevorderd. De realisatie van deelplan 5, tussen de PC Hooftlaan en de Van Lennepstraat zal binnenkort starten en deelplan 6, Reviusplein, Nic. Beetsstraat, De Genestetstraat, wordt voorbereid.

Het voorliggende initiatief sluit aan bij de beschreven herontwikkelingen in Sluispolder West. Het gaat namelijk om de ontwikkeling van de voormalige 'schoollocatie' aan de Mgr W.M. Bekkerslaan en de voormalige 'kloosterlocatie' op de hoek van de Zuidvliet/Jan Luykenstraat/ Mgr W.M. Bekkerslaan. De ontwikkeling heeft inmiddels de naam 'Sluispolder West deelplan 8'.

Beide partijen zijn eind 2021 een allonge bij de Mantelovereenkomst (2014) aangegaan (geheim) voor de voormalige RK-kerklocatie. In deze overeenkomst is opgenomen, dat de gemeente aan Maasdelta de grond levert van de voormalige schoollocatie aan de Mgr. W.M. Bekkerslaan ten behoeve van de door Maasdelta te bouwen 12 eengezinswoningen op deze locatie. Tot slot is deze herontwikkeling in de 'Prestatieafspraken woonbeleid Maassluis sociale huursector 2020-2024' opgenomen.

Onderzocht is of de maatschappelijke functie van het klooster(gebouw) behouden kan blijven en of (de locatie van) StOED daarbij betrokken kan worden. Helaas is dat niet mogelijk gebleken. Maasdelta heeft als eigenaar van het klooster aangegeven dat een verbouwing noodzakelijk is voor behoud van de maatschappelijke functie zoals bijvoorbeeld begeleid/beschermd wonen. Zij gaven aan dat een dergelijke verbouwing financieel niet haalbaar is (ook niet door het gebouw van StOED erbij te betrekken). In samenspraak met Maasdelta is vervolgens de kloosterlocatie (samen met de voormalige schoollocatie) wel betrokken bij ruimtelijke en sociale opgave in Sluispolder-West, en worden er (sociale) huurwoningen gerealiseerd.

Partijen hebben samen de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie in samenhang met de kloosterlocatie uitgewerkt. De voorgenomen (her)ontwikkeling voorziet in de bouw van 27 grondgebonden (sociale) huurwoningen: te weten 22 sociale huurwoningen en 5 middeldure huurwoningen. Een programma dat een bijdrage levert aan de diversiteit van de woningbouw in Maassluis. De herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Met Maasdelta is een vervolgovereenkomst (anterieure overeenkomst) op de 'Mantelovereenkomst Vlietlocatie e.o. en Sluispolder West' (d.d. 2 september 2014) afgesloten. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld (zie ook hierna onder Financiële consequenties)

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (incl. wettelijk vooroverleg)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na bekendmaking vanaf vrijdag 21 april 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerp was te raadplegen bij de receptie van het stadhuis en digitaal op de website ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen is hierbij in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast is samen met een vertegenwoordiging van Maasdelta op maandag 8 mei een informatieavond (inloopavond) georganiseerd. Naast de bekendmaking zijn ook de wettelijke overlegpartners ex artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening geïnformeerd over de terinzagelegging van het plan en in de gelegenheid gesteld hun reactie te geven.

Zienswijzen (inclusief overlegreacties)

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen (Staat van wijzigingen)

Op basis van voortschrijdend inzicht wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een beperkt aantal (ambtshalve) wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen hebben o.a. betrekking op deze wijze waarop de archeologie in het plan wordt geborgd. De belangrijkste wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van wijzigingen die als aparte bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Aangezien het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt, zal de Crisis- en herstelwet van toepassing worden verklaard. Dit betekent een procesversnelling in de eventuele beroepsfase.

Duurzaamheid

Nieuwe ontwikkelingen als de onderhavige worden uitgevoerd overeenkomstig het klimaatbeleid. Bij de aanpassing of vervanging van installaties in het gebied wordt gekozen voor energiezuinige en duurzame varianten.

Financiële consequenties

De gemeente heeft op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de verplichting om een exploitatieplan op te stellen, waarin wordt aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met het gemeentelijk kostenverhaal. In dit geval is het niet noodzakelijk een grondexploitatieplan op te stellen, aangezien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er is namelijk een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij - Stichting Maasdelta Groep - overeengekomen. Hierin is geregeld wat de verhaalbare interne kosten van de gemeente zijn en op welke wijze deze worden verhaald. Ook het verhaal van door de gemeente op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening te vergoeden planschade is vastgelegd in deze anterieure overeenkomst.

Advisering aan, en besluitvorming door het college over de anterieure overeenkomst vindt separaat van dit raadsvoorstel plaats (Zaaknummer 541369).

In dit geval is de gemeente ook eigenaar van een deel van de te ontwikkelen gronden, namelijk van de schoollocatie. De gemeente zal voor deze locatie de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, alsmede de saneringskosten moeten dragen. Vanuit juridisch perspectief is het - met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van het plan - noodzakelijk dat de gemeentelijke dekking van deze kosten is gegarandeerd en de anterieure overeenkomst (met de Stichting Maasdelta Groep) is overeengekomen, op het moment dat de raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de dekking van gemeentelijke kosten t.l.v. het begrotingsprogramma 2. Wegen t.b.v. het project Sluispolder-West enerzijds en groot onderhoud Wegen anderzijds heeft het college de afgelopen periode diverse besluiten genomen.

Voor de school- kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8) betekent dit dat:

- de gemeentelijke bouwrijpkosten (met uitzondering van saneringskosten) zijn gedekt binnen de middelen van het Uitvoeringsprogramma Buitenruimte 2023;
- Voor het gemeentelijke deel van de woonrijpkosten in 2024 is dekking voorzien binnen de post "Openbare Ruimte Project Sluispolder West" zoals opgenomen in de op 24 mei 2023 door het college vastgestelde Kadernota 2024;
- De gemeentelijke saneringskosten voor de schoollocatie, bijgesteld geraamd op € 85.000, worden op grond van dit raadsvoorstel, ten laste gebracht van het rekeningresultaat 2023.

Juridische consequenties

Tegen het vaststellingsbesluit kan door belanghebbenden en niet-belanghebbenden direct 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 als te doen gebruikelijk bekend worden gemaakt in de Schakel en het Gemeenteblad. 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.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. het bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8) NL.IMRO.0556.Schoollocatie-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
3. een bedrag van € 85.000 ter dekking van de saneringskosten van de schoollocatie bij te ramen op het project Sluispolder West ten laste van het rekeningresultaat 2023;
4. de Crisis-en Herstelwet van toepassing te verklaren op het onder beslipunt 1 vastgesteld bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Staat van wijzigingen bij ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8);
2. Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8)';

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 juni 2023

besluit

1. het bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie/Kloosterlocatie (Sluispolder West deelplan 8) NL.IMRO.0556.Schoollocatie-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
3. een bedrag van € 85.000 ter dekking van de saneringskosten van de schoollocatie bij te ramen op het project Sluispolder West ten laste van het rekeningresultaat 2023;
4. de Crisis-en Herstelwet van toepassing te verklaren op het onder beslispoint 1 vastgesteld bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 4 juli 2023.

De griffier,

De voorzitter,

msc. E.M. van Marle-van der Laan

drs. G.G.J. Rensen