

Raadsvoorstel Openbaar

Stad



zaaknummer	391220	datum advies	18 oktober 2022
opsteller advies	Putten, S.F. van (Sjoerd)	agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp

Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Deelplan 5 Sluispolder West

Besluit college van B en W d.d. 20-12-2022

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan
Deelplan 5 Sluispolder West

Registratienummer: 391220

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de "Nota van beantwoording zienswijzen Sluispolder West deelplan 5" die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. de raad voor te stellen het bestemmingsplan Sluispolder West deelplan 5, met planidentificatie NL. IMRO.0556.sluispolderwf5-VA01, inclusief bijlagen en staat van wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten
d.d. 20-12-2022

Besluit gemeenteraad

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen Sluispolder West deelplan 5" die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Sluispolder West deelplan 5", met planidentificatienummer NL. IMRO.0556.sluispolderwf5-VA01, inclusief de staat van wijzigingen en bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit gemeenteraad
d.d.

14-02-2023

Stemuitslag: Zonder hoofdelijke
stemming aangenomen. Forum voor
Maassluis wordt geacht tegen te
hebben gestemd.

- | | |
|---|--|
| 3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening. | |
|---|--|

Bestuurssamenvatting

Het bestemmingsplan Sluispolder West Deelplan 5 maakt een appartementencomplex met 65 woningen, een recreatieruimte en 16 grondgebonden woningen mogelijk. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording zienswijzen Sluispolder West deelplan 5". Hiermee is de vaststellingsfase van de bestemmingsplanprocedure aangebroken. Het bestemmingsplan is gereed om ter vaststelling voor te leggen aan de raad. Tevens besluit het college dat voor het betreffende initiatief en locatie geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld omdat beoordeeld is dat de voorgenomen activiteit niet tot onevenredige nadelige milieugevolgen leidt.

Coalitieakkoord

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. Dit betekent dat wordt vastgehouden aan het percentage sociale huurwoningen van 33 % en hier niet onder te zakken.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Collegeadvies voorontwerpbestemmingsplan Sluispolder West Deelplan 5 (22 februari 2022, 259946)

- Raadsvoorstel tot vaststellen richtinggevend Kader Sluispolder-West en Vlietlocatie e.o., inclusief aanvulling (Raadsbesluit 8 juli 2014, ADV-14-02615) ·
- Collegeadvies 'Stedenbouwkundige uitwerking Sluispolder West' bij het voorontwerp bestemmingsplan Sluispolder West fase 1 (collegebesluit 27 januari 2015, ADV-14-02923)
- Raadsinformatiebrief 'Stand van zaken Sluispolder West' d.d. 25 september 2015 (ADV-15- 03487)
- Collegeadvies voorontwerp bestemmingsplan Sluispolder (collegebesluit 19 april 2016, ADV[1]15-03686)
- Raadsconsultatie Deelgebied 2 herstructurering Sluispolder West (raadsbesluit 17 mei 2016, ADV-16-03897)
- 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, 31 oktober 2017, ADV-17-04828)
- Collegebesluit Gewijzigd besluit deelplan 3 P.C. Hooftlaan Sluispolder- West n.a.v. Raadsconsultatie 31 oktober 2017, 7 november 2017 (ADV-1704920)
- Collegebesluit vrijgeven ontwerpbestemmingsplan Sluispolder West deelplan 5, 19-4-2022

Inhoud

Inleiding

Sinds 2014 werkt woningcorporatie Maasdelta Groep met de gemeente Maassluis aan de herstructurering van de wijk Sluispolder West. De deelplannen 1 en 3 zijn reeds geheel afgerond. In deelplan 2 wordt dit jaar gestart met de bouw van de woningen aan de Mgr. W.M. Bekkerslaan, waarmee het deelplan wordt afgerond. De komende fase betreft het deelplan 5 (PC Hooftlaan/Vondellaan/Van Lennepstraat/G.A. Brederolaan). In de bestaande situatie staan hier 3 bouwblokken met 74 portiekwoningen. Het plan is deze te slopen (de sloop is begin oktober gestart) en te vervangen door een appartementencomplex met 65 woningen, een recreatieruimte en 16 grondgebonden woningen. In het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan Sluispolder-West is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door de wens om meer woningen te bouwen is de invulling van de locatie van deelplan 5 geoptimaliseerd, waardoor het niet meer binnen de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het initiatief is passend in dit deel van Sluispolder West met de markering van de stadsentree gecombineerd met de overgang naar de tuindorp zone. De ontwikkeling draagt bij aan de diversiteit van de woningbouw in Maassluis door de toevoeging van koopwoningen en (sociale) huurwoningen.

Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde van Sluispolder. Het gebied wordt omsloten door de P.C. Hooftlaan, de G.A. Brederolaan, de Van Lennepstraat en de Vondellaan.

Bescherming molenbiotoop van De Hoop

In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening zijn eisen gesteld met betrekking tot het beschermen van de biotoop van traditionele windmolens. Op een afstand van ca 240 m bevindt zich de molen De Hoop. Uit een toetsing aan het provinciaal beleid is gebleken dat het bestemmingsplan voldoet aan de afwijkmogelijkheden die opgenomen zijn in artikel 6.25, lid 2, onder b van de provinciale verordening. Deze toetsing is opgenomen in paragraaf 3.3.2. van de toelichting van het bestemmingsplan, blz. 17 e.v.

Stedenbouwkundig ontwerp deelplan 5

Binnen deelplan 5 zullen 65 appartementen gerealiseerd worden, waarvan 54 sociale huurwoningen en 11 middel dure huurwoningen met een recreatieruimte/huiskamer, die voor de bewoners van het complex beschikbaar is. Het gebouw is L vormig ontworpen met parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw, die ontsloten worden via de Van Lennepstraat. Op de hoek van de PC Hooftlaan/Laan 40-45 wordt met een hoogteaccent gewerkt om de entree naar de Binnenstad te markeren. Verder zullen er 16 koopwoningen worden gebouwd aan de Van Lennepstraat.

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.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen, tijdens welke periode een ieder gelegenheid is gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Die zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen Sluispolder West deelplan 5.

Lijst van wijzigingen

1. Aan paragraaf 2.2 is een nieuwe situatietekening toegevoegd.
2. Artikel 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken is toegevoegd.
3. Paragraaf 4.3 Geluid is aangevuld met het onderdeel nestgeluid.
4. In paragraaf 4.4 is aangegeven welke parkeernormen zijn gehanteerd.
5. De bijlage 'memo stikstofberekening' is aangepast waarbij aanlegfase in de stikstofberekeningen is toegevoegd.

Duurzaamheid

Deze paragraaf is niet van toepassing.

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. De gemeente heeft op basis van de Wro in beginsel middels een exploitatieplan de verplichting om aan te geven op welke wijze wordt omgegaan met het gemeentelijk kostenverhaal. In dit geval is het niet noodzakelijk een grondexploitatieplan op te stellen, aangezien er een anterieure overeenkomst met Maasdelta is gesloten. Hierin is geregeld wat de interne kosten van de gemeente zijn en op welke wijze deze worden verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Juridische consequenties

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan in het kader van beroep gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Personele- of organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Voorafgaand aan de tervisielegging zal een bekendmaking in het huis-aan-huis blad worden geplaatst en in het digitale gemeenteblad.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen Sluispolder West deelplan 5" die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Sluispolder West deelplan 5", met planidentificatienummer NL.IMRO.0556.sluispolderwf5-VA01, inclusief de staat van wijzigingen en bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Sluispolder West deelplan 5
- Nota van zienswijzen Sluispolder West deelplan 5
- Zienswijze 1
- Zienswijze 2
- Zienswijze 3

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022

besluit

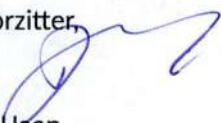
1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen Sluispolder West deelplan 5" die hiermee expliciet onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Sluispolder West deelplan 5", met planidentificatienummer NL.IMRO.0556.sluispolderwf5-VA01, inclusief de staat van wijzigingen en bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 14 februari 2023.

De griffier,


mr. R. van der Hoek

De voorzitter,


dr. T.J. Haan