

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: 224926-2023
Portefeuillehouder: Igor Bal
Datum: 20 november 2023
Datum College: Week 49; dinsdag 5 december 2023
Steller: Angeline - van Batenburg - Montenij

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan '2e herziening Nieuw-Helvoet - Eendragtshof'

Samenvatting

Vanwege de grote behoefte aan seniorenwoningen en sociale woningbouw is het bestemmingsplan Nieuw-Helvoet gedeeltelijk aangepast. Nieuw is de bestemming voor een seniorenhof. De maatschappelijke bestemming is komen te vervallen, hiervoor in de plaats zijn 3 woningen toegevoegd. In voorliggend plan worden er op de gronden, bovenop het aantal woningen wat met de 1e herziening is mogelijk gemaakt, nog eens 18 extra woningen mogelijk gemaakt. Het maximaal aantal woningen komt daarmee uit op 61. Om de maximaal 61 woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan wederom te worden herzien, hiertoe is voorliggende '2e herziening Nieuw-Helvoet Eendragtshof' opgesteld.

De 2^e herziening heeft betrekking op gemeentelijke gronden. Het kostenverhaal is geborgd middels de gronduitgifte.

Gevraagde beslissing college:

Het college van de gemeente Voorne aan Zee wordt gevraagd te beslissen:

1. Te besluiten dat geen MER hoeft te worden opgesteld bij het (ontwerp)bestemmingsplan '2e partiele herziening Nieuw-Helvoet-Eendragtshof', omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu;
2. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan '2e herziening Nieuw-Helvoet Eendragtshof';
3. In te stemmen met de beantwoording van de overlegreacties;
4. het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage leggen overeenkomstig de procedure zoals genoemd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. in te stemmen met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en de ontwerp-kavelpaspoorten met handvatten voor de architect;
6. In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarin de raad geïnformeerd wordt over het project Eendragtshof alsmede over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Eenvoudige samenvatting besluit

Vanwege de grote behoefte aan seniorenwoningen en sociale woningbouw is het bestemmingsplan Nieuw-Helvoet gedeeltelijk aangepast. Nieuw is de bestemming voor een seniorenhof. De maatschappelijke bestemming is komen te vervallen, hiervoor in de plaats zijn 3 woningen toegevoegd. In voorliggend plan worden er op de gronden, bovenop het aantal woningen wat met de 1e herziening is mogelijk gemaakt, nog eens 18 extra woningen mogelijk gemaakt. Het maximaal aantal woningen komt daarmee uit op 61. Om de maximaal 61 woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan

wederom te worden herzien, hiertoe is voorliggende '2e herziening Nieuw-Helvoet Eendragtshof' opgesteld.

Bestuurlijke planning en doorlooptijd

College: Week 49; dinsdag 5 december 2023

1) Aanleiding

Het bestemmingsplan Nieuw-Helvoet is op 13 december 2018 vastgesteld. In dit bestemmingsplan waren voor de betreffende gronden in Eendragtshof 25 woningen mogelijk. Met de herziening 'Nieuw-Helvoet 1^e partiële herziening', vastgesteld op 28 mei 2020, is het gebied rondom de Sportlaan herzien. Met deze herziening zijn in plaats van 25 woningen 43 woningen (41 reguliere en 2 zorgwoningen) mogelijk gemaakt.

Om de volgende redenen wordt voorgesteld het bestemmingsplan opnieuw te herzien:

- Vanwege de grote behoefte aan seniorenwoningen en sociale woningbouw is het nu voorliggende plan gedeeltelijk aangepast met een seniorenhof. Het plan zal voorzien in minimaal 40% sociale woningbouw.
- De maatschappelijke bestemming is na marktconsultatie komen te vervallen. Op de locatie van de maatschappelijke kavel zijn 3 woningen teruggekomen.
- Gezien de grote vraag naar woningen is bekeken welke mogelijkheden er zijn voor een efficiënter ruimtegebruik.

In voorliggend plan worden er op de gronden, nog eens 18 extra woningen mogelijk zijn. Het maximaal aantal woningen komt daarmee uit op 61.

2) Overwegingen en advies

Binnen het huidige bestemmingsplan is de realisatie van het project, het aangepaste stedenbouwkundige plan, niet mogelijk. Met de 2^e herziening van het bestemmingplan is dat wel mogelijk. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn diverse sectorale onderzoeken en beoordelingen uitgevoerd waarmee de haalbaarheid van de ontwikkeling is onderzocht.

Vormvrije mer-beoordeling

Met het programma AERIUS Calculator (versie november 2023) zijn berekeningen uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. Daaruit blijkt dat de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op kwetsbare Natura 2000-gebieden oplevert. Er is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van deze beoordeling wordt u voorgesteld het besluit te nemen dat geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden. Dit college-besluit zal in de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure, het bestemmingsplan, worden opgenomen.

Kavelpaspoorten en Handvatten voor de architect

Het document "Handvatten voor de architect" is een aanvulling op het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Sportlaan e.o. (11-04-2019). Dit document is opgesteld als inspiratiedocument voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de vrije kavels en de seniorenhof. De beschreven richtlijnen en randvoorwaarden vormen het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en gaan boven het Beeldkwaliteitsplan. Het doel is het vastleggen van het beoogde beeld voor de individuele uitwerking van de architectuur van de woningen en de inrichting van de kavels. Hiermee wordt de samenhang tussen de verschillende woningen gewaarborgd en een duurzame en groene inrichting van de percelen vastgelegd.

Voor de individuele kavels zijn hiernaast ook kavelpaspoorten opgesteld voor de kopers. De kavelpaspoorten met de Handvatten voor de architect vormen naast het bestemmingsplan een toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning. Insteek is om deze ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

3) Beoogd effect

Om het aangepaste plan van de Eendragtshof juridisch planologisch mogelijk te maken, is voorliggend ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

4) Aansluiting bij gemeentelijke doelstellingen en beleid/eerdere besluitvorming *Stadsdorp 3223 (voorheen: Sportlaan en omgeving)*

De grootste ontwikkeling in het plangebied van het bestemmingsplan 'Nieuw-Helvoet' werd gevormd door de gebiedsontwikkeling Stadsdorp 3223. Deze herontwikkeling, voorheen Sportlaan en omgeving genaamd, betrof nieuwbouw van een Integraal Kind Centrum (IKC), het zwembad met sportschool. Tevens betrof de ontwikkeling woningbouw op de huidige locatie van het zwembad, inmiddels Eendragtshof genaamd.

Gebiedsvisie, Masterplan en Beeldkwaliteitsplan Sportlaan en omgeving

Deze ontwikkeling past binnen de 'Gebiedsvisie Sportlaan en omgeving', vastgesteld op 20 april 2017 en binnen het 'Masterplan Sportlaan en omgeving'. Dit masterplan werd als onderdeel van bestemmingsplan Nieuw-Helvoet vastgesteld.

5) Draagvlak en risico's

Tijdens de ter inzage periode staat de mogelijkheid open voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Na de ter inzage termijn zullen eventuele zienswijzen worden beoordeeld en beantwoord in een nota zienswijzen. Deze zal worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Per reactie zal worden beoordeeld of deze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

6) Aanpak / uitvoering

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan overlegpartners in het kader van het 3.1.1. Bro overleg. Gedurende de periode van 13 oktober tot en met 3 november 2023 is gevraagd om een reactie. In dit geval is het plan toegezonden aan de veiligheidsregio, Stedin, Gasunie, Evides, het waterschap, de provincie, BOOR (archeologie Rotterdam) en de gemeente Nissewaard. Van Stedin, Evides, het waterschap, en de gemeente Nissewaard is geen reactie ontvangen.

De binnengekomen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord. Eventuele wijzigingen die hieruit voortvloeien zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de inhoud van de reacties en de beantwoording daarvan wordt u verwezen naar hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en zal gedurende een periode van 6 weken ter visie worden gelegd waarbij de gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen. De bekendmaking zal worden gepubliceerd via officiële bekendmakingen.nl en in het lokale huis-aan-huis-blad.

Na uw instemming met het ontwerpbestemmingsplan zal de raad, door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief, worden geïnformeerd.

7) Participatie / Communicatie

Op 8 mei is een inloopavond georganiseerd met als doel belanghebbenden voor een kavel te informeren over het te wijzigen bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Er is een impressie gegeven van de woningen. Daarnaast is er informatie verstrekt over de buurtaanpak, de planning en werd de website en de nieuwe naam Eendragtshof gepromoot.

Tijdens de ter inzage periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de site: www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website, en is er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

8) Consequenties besluit:

a) Organisatorische en/of personele aspecten

Geen

b) Juridische aspecten

Op grond van artikel 3.1.1. Bro is wettelijk overleg gevoerd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.

c) Kosten, baten en dekking

De 2^e herziening heeft betrekking op gemeentelijke gronden. Het kostenverhaal is geborgd middels de gronduitgifte. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd zodat er geen exploitatieplan voor het plangebied zoals bedoeld in de Wro hoeft te worden opgesteld.

d) Inkoop en aanbesteding

N.v.t.

9) Duurzaamheid

De ambitie is om van Eendragtshof een duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling te maken. In de uitwerking van de plannen wordt een integrale benadering nagestreefd die betrekking heeft op een breed palet aan thema's zoals bodem, water, geluid, mobiliteit, groen, materialen en energie.

In het plan zit een omvangrijke toename van groen waarmee wordt bijgedragen aan het versterken van de groene netwerken en de biodiversiteit en klimaatadaptatie in Hellevoetsluis. Het is belangrijk dat de nieuwe buurt toekomstbestendig wordt. Bij de verkoop van de kavels zal daarom niet alleen aandacht worden gevraagd voor bouwregels zoals hoogtematen, maar ook voor groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een groene wijk met bomen en planten draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Bij de verkoop zal worden gewerkt met kavelpaspoorten, waarin de uitgangspunten en ambities zijn opgenomen. Deze kavelpaspoorten, inclusief de bijbehorende Handvatten voor de architect, zullen als aanvulling op de Welstandsnota worden vastgesteld. Hiermee krijgt de commissie ruimtelijke kwaliteit een geschikt toetsinstrument in handen.

10) Interne afstemming

Het ontwerp bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking en afstemming met verschillende beleidsadviseurs, de projectleider van Stadsdorp 3223, en met de portefeuillehouder.

11) Regionale afstemming

Regionale afstemming heeft plaatsgevonden binnen het wettelijk vooroverleg.

Bijlage(n):