COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer:	224886-2023
Portefeuillehouder:	Igor Bal
Datum:	20 november 2023
Datum College:	Week 49; dinsdag 5 december 2023
Steller:	Angeline - van Batenburg - Montenij

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Vermaatterrein Fase 2

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het huidige Vermaatterrein is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 112 woningen met op de begane grond mogelijkheden voor commerciële en maatschappelijke ruimten. In het bestaande kantoorpand worden kantoorfuncties en horeca, met een bijbehorend terras aan de zuidzijde, gerealiseerd.
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, plankosten en bovenwijkse voorzieningen, worden afgedekt door de afspraken over kostenverhaal in de anterieure overeenkomst en geborgd middels een depotgarantie.

Gevraagde beslissing college:

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

1. Te besluiten dat geen MER behoeft te worden opgesteld bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Vermaatterrein fase 2', omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu;
2. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Vermaatterrein fase 2';
3. In te stemmen met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties, zoals weergegeven in de Nota inspraak en overleg (bijlage 15 bij het ontwerpbestemmingsplan);
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 als aanvulling op de Nota Ruimtelijke kwaliteit Hellevoetsluis en deze gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen.
6. In te stemmen met het '(Ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidhinder inzake het bestemmingsplan 'Vermaatterrein Fase 2' te Hellevoetsluis' en deze gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Vermaatterrein Fase 2' ter inzage te leggen;
7. In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarin de raad geïnformeerd wordt over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Eenvoudige samenvatting besluit
Voor het huidige Vermaatterrein is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 112 woningen met op de begane grond mogelijkheden voor commerciële en maatschappelijke ruimten. In het bestaande kantoorpand worden kantoorfuncties en horeca, met een bijbehorend terras aan de zuidzijde, gerealiseerd.

Bestuurlijke planning en doorlooptijd
College: Week 49; dinsdag 5 december 2023

1) Aanleiding

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Hellevoetsluis het bestemmingsplan 'Nieuw-Helvoet' gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de omgeving Sportlaan mogelijk, het Vermaatterrein maakt hier gedeeltelijk onderdeel van uit. Voor het Vermaatterrein is in 2018 alleen het oostelijk deel meegenomen, fase 1. Er moesten op dat moment nog (regionale) woningbouwafspraken voor fase 2 gemaakt worden. Inmiddels zijn de woningen in fase 1 opgeleverd, en zijn anterieure afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar NLo en de gemeente Voorne aan Zee voor fase 2.

Het plangebied Vermaatterrein fase 2 is onderdeel van het voormalige bedrijfsterrein van autobedrijf Vermaat, gelegen op de hoek van de Rijksstraatweg en de Amnesty Internationallaan in Hellevoetsluis. Op het terrein staat langs de Amnesty Internationallaan een aantal loodsen waarin diverse kleine bedrijven zijn gevestigd. Op de hoek van de Rijksstraatweg en de Amnesty Internationallaan staat het voormalige kantoorpand van Vermaat, waar nu een makelaar en op de verdieping Taalcentrum Europoort is gevestigd. Het gebied achter deze gebouwen is deels verhard. Er staan momenteel nog garageboxen die verhuurd worden aan particulieren. Aan de Rijksstraatweg staat een autobedrijf waar auto's verkocht en gerepareerd worden.

De voorgenomen ontwikkeling voor de 2e fase voorziet in de realisatie van 112 woningen met op de begane grond mogelijkheden voor commerciële en maatschappelijke ruimten. In het bestaande kantoorpand wordt voorzien in kantoorfuncties en daghoreca (categorie 1a met uitzondering van een afhaalcentrum en enkel een (dag)restaurant uit categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten), met een bijbehorend terras aan de zuidzijde.
In tabel 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het woningbouwprogramma per bouwblok inzichtelijk gemaakt.

2) Overwegingen en advies

Vormvrije mer-beoordeling
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn.
In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft een beoordeling plaats gevonden over een milieueffectrapportage (m.e.r.-beoordeling). De milieueffecten zijn onderzocht en beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt onder meer 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.
De berekeningen voor de realisatiefase zijn gedaan met de nieuwste versie van AERIUS (november 2023). Op basis van deze berekening is geconcludeerd dat het onderdeel stikstofdepositie geen belemmering vormt en is Wnb-vergunningplicht niet aan de orde.

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 vast te stellen bestemmingsplan, worden opgenomen.

Ontwerp Besluit hogere grenswaarden
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het wegverkeersgeluid van de Rijksstraatweg en de Amnesty Internationallaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder

overschrijdt. Op basis van het akoestisch onderzoek (“Woningbouwplan Acapella Wonen in Hellevoetsluis verkeerslawaai en geluid van bedrijven: Akoestisch onderzoek fase 2” van 24 april 2023 met kenmerk FB21364-1-RA-003) zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan, en het advies van de DCMR, wordt voorgesteld in te stemmen met het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder Vermaatterrein Fase 2 te Hellevoetsluis. Het ontwerpbesluit en de tabel hogere grenswaarden zijn als bijlage bijgevoegd.

Wegverkeerslawaai ten gevolge van de Rijksstraatweg
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Rijksstraatweg de geluidbelasting op de bouwblokken 1 en 2 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en uitkomt op maximaal 58 dB. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden, zodat een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Wegverkeerslawaai ten gevolge van de Amnesty Internationallaan
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Amnesty Internationallaan de geluidbelasting op de bouwblokken 1 en 2 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en uitkomt op maximaal 55 dB. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden, zodat een hogere waarde kan worden vastgesteld.

De uniforme openbare besluitvormingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 110c van de Wgh is van toepassing op dit besluit. Het ontwerpbesluit wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ‘Vermaatterrein Fase 2’ voor zes weken ter visie gelegd.

Beeldkwaliteitsplan
Voor het gebied Stadsdorp 3223 (voorheen: Sportlaan en omgeving) is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan wordt naar dit beeldkwaliteitsplan verwezen. Het is van belang dat ook de commissie ruimtelijke kwaliteit aan het beeldkwaliteitsplan kan toetsen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad dan ook worden gevraagd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke kwaliteit Hellevoetsluis.

3) Beoogd effect
Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, is voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan opgesteld.

4) Aansluiting bij gemeentelijke doelstellingen en beleid/eerdere besluitvorming
Het Vermaatterrein in Hellevoetsluis is in de Visie op Verbeterlocaties 2013, opgenomen als een belangrijke verbeterlocatie. Het streven is om de bedrijvigheid, die hier van oudsher is gevestigd, zoveel mogelijk terug te dringen en de uitstraling van het gebied te verbeteren in aansluiting op de omgeving. In 2018 is hiervoor een eerste stap gezet met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw-Helvoet'. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de omgeving Sportlaan mogelijk, het Vermaatterrein maakt hier onderdeel van uit.
Voor de gehele herontwikkeling van de Sportlaan (Stadsdorp 3223) is een visie opgesteld, de 'Gebiedsvisie Sportlaan e.o.'. Deze visie is op 20 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De ontwikkeling van fase 2 van het Vermaatterrein geeft invulling aan de gebiedsvisie. Er wordt ingezet op een transformatie naar woningbouw, aangevuld met enkele stedelijke voorzieningen en de realisatie van groen en water. De bestaande bedrijvigheid in het gebied verdwijnt daarmee. Vervolgens is het Masterplan Sportlaan e.o vastgesteld in februari 2018, hierbinnen is fase 2 van het Vermaatterrein ook opgenomen.

5) Draagvlak en risico's

Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan, te weten 9 augustus tot en met 19 september 2023, zijn er 2 inspraak reacties en 4 reacties van overlegpartners ontvangen. De inspraakreacties hebben betrekking op de onderwerpen verkeer en geluid en op de inrichting van een locatie die buiten het bestemmingsplangebied valt maar echter wel een relatie hiermee heeft. De reactie van de provincie heeft betrekking op de niet-dagelijkse detailhandel die in het plan mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan is n.a.v. deze vooroverlegreactie aangepast. Het Waterschap heeft gereageerd n.a.v. een gedeelte van de tekst in hoofdstuk 4.8 Water. Omdat door het Waterschap al een vergunning is verleend, waar deze herontwikkeling onderdeel van is kan volstaan worden met verduidelijking op dit punt. Voor de inhoud van de reacties en de beantwoording daarvan wordt u verwezen naar bijlage 15 van de toelichting, Nota Inspraak en overleg.

6) Aanpak / uitvoering

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 officielebekendmakingen.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

In het kader van participatie is er gedurende de inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan, in samenwerking met de ontwikkelaar een inloopavond georganiseerd op 23 augustus 2023. Tijdens deze avond werd ingezet op een toelichting op de stand van zaken, de verdere planuitwerking (beeldkwaliteitsplan) en het besluitvormings- en vervolgproces.

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

Ingevolge de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro), stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is alleen noodzakelijk indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst. In het plangebied zijn ontwikkelingen voorzien

die behoren tot de aangewezen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, plankosten en bovenwijkse voorzieningen, zijn afgedekt door de afspraken over kostenverhaal in de anterieure overeenkomst. Op basis van het bovengenoemde hoeft er derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, plankosten en bovenwijkse voorzieningen, worden afgedekt door de afspraken over kostenverhaal in de anterieure overeenkomst en geborgd middels een depotgarantie.

d) Inkoop en aanbesteding
n.v.t.

9) Duurzaamheid

De ambitie is om van Stadsdorp 3223 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 in Hellevoetsluis. In het bestemmingsplan is opgenomen hoe invulling wordt gegeven aan duurzaamheid.

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):