

1500 Afdeling ROVM

zaaknummer	Z-15-15594	registratienummer	ADV-16-04079
opsteller advies	de heer M. Klaver	doorkiesnummer	010-539 1839
directeur/afdelingshoofd	de heer ir. J.A. Freie	datum advies	13 juni 2016
		agendering	bespreekstuk
portefeuillehouder(s)	de heer A.G.M. Keijzer	datum besproken	20 juni 2016
medeparaaf afdeling(en)	Ruimtelijke Projecten Welzijn		

onderwerp **ontwerp bestemmingsplan Sluispolder**

Besluit college van B en W d.d. 28 juni 2016

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Sluispolder

Registratienummer: ADV-16-04079

Het college besluit:

1. In navolging van de positieve raadsconsultatie van 17 mei 2016, in te stemmen met de definitieve anterieure vervolgovereenkomst voor deelplan 2 met Maasdelta;
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0556.84BPSluispolder-On01 is conform artikel 1.2.3 Bro in elektronische vorm vastgelegd;
3. Het ontwerp bestemmingsplan Sluispolder vast te stellen;
4. Het ontwerpbestemmingsplan en de zakelijke weergave van de overeenkomst bekend te maken, ter inzage te leggen en de overlegpartners te informeren over het ontwerp bestemmingsplan.

Conform besloten B en W
d.d. 28 juni 2016

Bestuurssamenvatting

Om te voldoen aan de actualiserings- en digitaliseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening, is de gemeente Maassluis bezig haar bestemmingsplannen te herzien. In het kader van deze actualisering is het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan "Sluispolder" opgesteld. Dit ontwerp zal drie vigerende bestemmingsplannen vervangen, te weten Sluispolder West, Sluispolder Oost en het recent vastgestelde Sluispolder-West, fase I. Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan onze vooroverlegpartners voor reactie. Het voorstel is in te stemmen met de beantwoording op hun reacties, het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen, in te stemmen met de anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan en zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst vervolgens bekend te maken en met de relevante stukken ter visie te leggen voor een ieder.



Coalitieakkoord 2014-2018

Hoofdstuk 2 (stedelijke ontwikkeling en economie) en dan in het bijzonder paragraaf 2.2 (projecten) onder punt 4. Binnenstad/ Sluispolder-West.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- 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-15-03686)
- Raadsconsultatie Deelgebied 2 herstructurering Sluispolder West (raadsbesluit 17 mei 2016, ADV-16-03897)

Inhoud/toelichting

Om te voldoen aan de actualiserings- en digitaliseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening, is de gemeente Maassluis bezig haar bestemmingsplannen te herzien. In het kader van deze actualisering is het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan "Sluispolder" opgesteld.

Dit ontwerp zal drie vigerende bestemmingsplannen vervangen, te weten Sluispolder West, Sluispolder Oost en het recent vastgestelde Sluispolder-West, fase I.

Het ontwerp kent een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur, daarnaast biedt het plan kaders voor de herstructurering Sluispolder West.

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2014 een besluit genomen over het Richtinggevend Kader voor de herontwikkeling van Sluispolder-West en de Vlietlocatie. Op 2 september 2014 is vervolgens de Mantelovereenkomst met Maasdelta ondertekend. Conform dit Richtinggevend Kader wordt deelplan 2 (J. Luykenstraat / Da Costaplein e.o.) van de herstructurering van de Sluispolder West direct planologisch mogelijk gemaakt. Deelplan 2 bestaat uit te slopen blokken aan de Jan Luykenstraat, Da Costaplein, Bilderdijklaan en Mgr. Bekkerslaan. In het plan worden 89 woningen gerealiseerd. De te slopen woningen zijn portiek etage appartementen en kleine grondgebonden huurwoningen, de nieuwe woningen zijn allen grondgebonden. Het betreft een tweede uitwerking van de eindrapportage stedenbouwkundige uitwerking Sluispolder-West Maassluis d.d. 15 juli 2014. De uitgangspunten van de stedenbouwkundige uitwerking zijn bepalend voor de beeldkwaliteit en worden bij vaststelling van dit bestemmingsplan opgenomen in de welstandsnota. De gemeenteraad heeft zich op 17 mei 2016 middels een raadsconsultatie positief uitgesproken over het deelplan en de bijbehorende concept anterieure overeenkomst.

Voor overige fasen zijn er in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen, op basis waarvan het college deelplannen kan vaststellen.

Naar aanleiding van de brief van Maasdelta van 14 april 2016 (IN-16-31886) is de sloop (57 won.)/nieuwbouw (maximaal 64 won.) aan de Jacob Catsstraat e.o. als wijzigingsbevoegdheid meegenomen in dit plan. Voor de duidelijkheid, de Mantelovereenkomst is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Inspraakreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan onze vooroverlegpartners. Daarvan heeft een aantal gereageerd op het plan:

1. Gemeente Midden-Delfland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Rijkswaterstaat
4. Gasunie
5. Hoogheemraadschap van Delfland
6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De nota vooroverleg is als bijlage bij dit advies toegevoegd.

Op 10 mei 2016 heeft tijdens het vooroverleg een informatiemarkt plaatsgevonden over de herstructurering Sluispolder West, waaronder deelplan 2.

Anterieure overeenkomst

Conform de Mantelovereenkomst wordt per deelplan een vervolgovereenkomst gesloten tussen gemeente en Maasdelta waarmee definitief wordt overgegaan tot uitvoering van dat deelplan. In de overeenkomst worden de uitgangspunten van het deelplan, de taken en verantwoordelijkheden van partijen, het gemeentelijk kostenverhaal (zie ook 'financiële consequenties') en de planning vastgelegd. Ten opzichte van de Mantelovereenkomst zijn 8 sociale huurwoningen toegevoegd aan het bouwprogramma, gelegen nabij het Da costaplein oostzijde. Verder zijn er geen wezenlijk andere afspraken gemaakt, het betreft sec een uitwerking op deelplanniveau.

Financiële consequenties

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 dit niet noodzakelijk een grondexploitatieplan op te stellen, aangezien er een anterieure overeenkomst met Maasdelta wordt gesloten (zie bijlage). Hierin is geregeld wat de interne kosten van de gemeente zijn en op welke wijze deze worden verhaald.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele en organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Juridische consequenties

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd (afd. 3.4 Awb). Dit wordt via de geëigende wijze bekendgemaakt. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpplan kenbaar maken.

Besluitvorming

Binnen twaalf weken na het verstrijken van de termijn van ter inzagelegging moet de gemeenteraad een besluit nemen op het bestemmingsplan.

Beroep

Na vaststelling door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State, in eerste en enige aanleg.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst wordt volgend op dit besluit ondertekend, het bestemmingsplan mag niet worden vastgesteld voordat dit heeft plaatsgevonden.

Communicatieparagraaf

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen wordt op de geëigende wijze formeel bekendgemaakt.

Advies/voorstel

1. In navolging van de positieve raadsconsultatie van 17 mei 2016, in te stemmen met de definitieve anterieure vervolgovereenkomst voor deelplan 2 met Maasdelta
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0556.84BPSluispolder-On01 is conform artikel 1.2.3 Bro in elektronische vorm vastgelegd;
3. Het ontwerp bestemmingsplan Sluispolder vast te stellen;
4. Het ontwerpbestemmingsplan en de zakelijke weergave van de overeenkomst bekend te maken, ter inzage te leggen en de overlegpartners te informeren over het ontwerp bestemmingsplan.

Bijlagen

Ontwerp bestemmingsplan

Verbeelding

Nota vooroverleg

Anterieure vervolgovereenkomst Deelgebied 2 Sluispolder West (GEHEIM)