

Advies B en W (openbaar)



1500 Afdeling ROVM

zaaknummer	Z-19-26101	registratienummer	ADV-19-05993
opsteller advies	mevrouw M.J.M. van Tilburg	doorkiesnummer	010-5931815
directeur/afdelingshoofd	de heer ing. P.D. Verstoep	datum advies	12 augustus 2019
portefeuillehouder(s)	de heer S.B. Kuiper	agendering	hamerstuk
medeparaaf afdeling(en)	niet van toepassing	datum besproken	19 augustus 2019

onderwerp **Ontwerp-omgevingsvergunning bestemmingswijziging Fenacoliuslaan (Het Spectrum)**

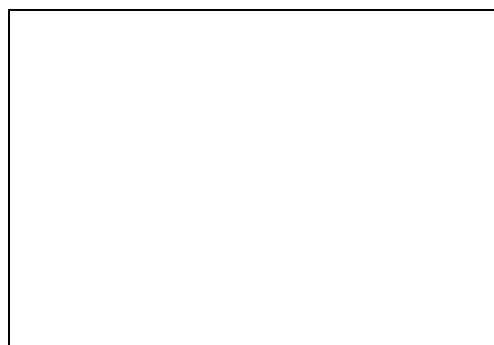
Besluit college van B en W d.d. 3 september 2019

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning bestemmingswijziging Fenacoliuslaan (Het Spectrum)

Registratienummer: ADV-19-05993

Het college:

1. In te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning;
2. De ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter visie te leggen.



Bestuursamenvatting

Op 16 juli 2019 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de aanvraag omgevingsvergunning bestemmingswijziging Fenacoliuslaan (Het Spectrum). Uit het wettelijke vooroverleg, als bedoeld in artikel 6.18 Bor jo. artikel 3.1.1. Bro heeft het Hoogheemraadschap een reactie naar voren gebracht. Van de overige wettelijke overlegpartners zijn geen reacties op het plan naar voren gebracht. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter visie te leggen.

Coalitieakkoord 2018-2022

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Raadsvoorstel tot vaststellen verklaring van geen bedenkingen Fenacolijslaan / Spectrum (ADV-19-05976 datum 16 juli 2019)

Inhoud/toelichting

Op 7 juni 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen binnen het projectgebied aan de Fenacolijslaan "Het Spectrum". De aanvraag ziet enkel op het wijzigen van het gebruik van de gronden. Voor de activiteit bouwen wordt in een later stadium een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het projectgebied wordt gevormd door het gehele schoolterrein. In het monumentale schoolgebouw worden appartementen gerealiseerd. Naast het monumentale gebouw komen 6 beneden-bovenwoningen. De gymzaal aan de achterzijde van het perceel zal gesloopt worden. Ook wordt de openbare ruimte rondom het voormalige schoolgebouw heringericht.

Huidige planologische situatie

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Stationsgebied e.o" (vastgesteld 14 december 2010). Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Maatschappelijk". De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn (van toepassing op deze locatie):

Onderwijs, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Strijdigheid

De aanvraag ziet op het realiseren van appartementen in het voormalige schoolgebouw. De bestaande 'aanbouw' naast de school wordt gesloopt en hier worden 6 beneden-bovenwoningen gerealiseerd. Op grond van het bestemmingsplan is het niet toegestaan te wonen / woningen te realiseren.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is erop gericht maximaal 20 wooneenheden binnen het bebouwd gebied mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het nationale beleidskader. De beoogde woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. De herontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid en past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) heeft in het kader van het wettelijke vooroverleg een reactie naar voren gebracht. De HHD heeft specifiek opmerkingen gemaakt over het waterbeheerplan, klimaatadaptatie en de waterkwantiteit. Naar aanleiding van de ontvangen reactie van het HHD is de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Grondexploitatie

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De gemeente Maassluis is eigenaar van de gronden incl. opstallen en staat aan de lat voor de ontwikkeling van het gebied. Met de verkoop van de 20 wooneenheden kan de herinrichting van de openbare ruimte worden bekostigd. Voor de herontwikkeling is op 2 oktober 2018 een grondexploitatieplan vastgesteld. Gelet hierop is het project financieel uitvoerbaar.

Financiële consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele en organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Juridische consequenties

Tijdens de periode van ter inzage kan een ieder zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar maken.

Communicatieparagraaf

De terinzagelegging zal tevoren worden kenbaar gemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentebblad. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zal ingezien kunnen worden bij het publiekscentrum van het stadhuis. Tevens wordt in de publicatie vermeld dat binnen een periode van 6 weken een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen naar voren te brengen.

Advies/voorstel

1. In te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning;
2. De ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter visie te leggen

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Ontwerp-omgevingsvergunning;