

Sector/stafafdeling: Grondgebied/RO  
Portefeuillehouder: Wethouder Schoon

<b>Ter behandeling in de vergadering van:</b>	
de commissie	grondgebied d.d. 5 september 2017
de Raad	--

---

**Onderwerp:**

Voorontwerpbestemmingsplan "Nicolaas Pieckstraat"

---

**Samenvatting**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nicolaas Pieckstraat" heeft betrekking op het plangebied aan de Nicolaas Pieckstraat en Monseigneur Smitstraat in Brielle. Binnen het plangebied wordt voorzien in respectievelijk 26 rijwoningen en twee urban villa's die elk bestaan uit 21 appartementen. Tevens wordt de sportpraktijk die in het gebouw aan de westkant van het plangebied is gevestigd, consoliderend bestemd. Planologisch gezien is voor de sportlocatie geen sprake van een wijziging of ontwikkeling. De woningbouwplannen passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen "Geuzenland" en "Rugge". Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. De sportlocatie wordt in dit bestemmingsplan opgenomen omdat het perceel buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Geuzenland" is gelaten en het niet wenselijk is dat er een "witte vlek" ontstaat.

---

**Gevraagde beslissing commissie:**

1. Kennis nemen van het voorontwerpbestemmingsplan "Nicolaas Pieckstraat"

---

**Gevraagde beslissing Raad:**

1. n.v.t.

---

**Advies / besluit vanuit commissie** (in te vullen door griffier)

---

**Onderwerp:**

Voorontwerpbestemmingsplan Nicolaas Pieckstraat

---

**1. Inleiding**

Voor de locatie aan de Nicolaas Pieckstraat en Monseigneur Smitstraat is een herontwikkeling voorzien op de gronden waar zich in het verleden schoolgebouwen bevonden. De gebouwen waren al voor het tot stand komen van het vigerende bestemmingsplan "Geuzenland" gesloopt. Binnen het plangebied wordt respectievelijk voorzien in 26 rijwoningen en twee urban villa's die elk bestaan uit 21 appartementen. De woningbouwplannen passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen "Geuzenland" en "Rugge". De gronden heb ter plaatse van de ontwikkeling de bestemming "Maatschappelijk" en respectievelijk deels de bestemming "Detailhandel" en deels "Openbare bijzondere doeleinden" waarbij beide bestemmingen worden omgeven door de bestemming "Tuin" Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld.

Tevens wordt de sportpraktijk die in het gebouw aan de westkant van het plangebied is gevestigd, consoliderend bestemd. Planologisch gezien is voor de sportlocatie geen sprake van een wijziging of ontwikkeling maar deze locatie wordt opgenomen omdat het perceel buiten het bestemmingsplan "Geuzenland" is gelaten. Door het perceel op te nemen wordt voorkomen dat er een "witte vlek" ontstaat.

**2. Beoogd effect**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nicolaas Pieckstraat" vrijgeven voor inspraak en overleg met de overlegpartners om draagvlak te verkrijgen voor de voorgenomen ontwikkeling en om informatie te verzamelen, zodat er uiteindelijk een gedragen bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

**3. Argumenten**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien is het realiseren van de woningbouwontwikkeling op de locatie Nicolaas Pieckstraat en Monseigneur Smitstraat een gewenste ontwikkeling. Het plangebied is in een noordelijk en een zuidelijk deel te onderscheiden. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn twee urban villa's gesitueerd. De twee gebouwen bestaan uit 4 woonlagen met daar bovenop een vijfde terug gelegen woonlaag. De maximale bouwhoogte van de urban villa's bedraagt 16,5 meter. De keuze om op deze locatie urban villa's te situeren is ingegeven door de relatie met bestaande bebouwing. Aan de noordzijde van het plangebied worden 26 rijwoningen voorzien in drie clusters. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de Ruggeweg. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal 11 meter. De situering draagt, net als bij de urban villa's bij, aan het realiseren van een aantrekkelijker entree van de wijk.

Daarnaast sluit de woningbouwontwikkeling aan op de uitgangspunten van de "Regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020" en de "Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Voorne-Putten/Rozenburg 2014-2020" waarmee op 18 maart 2014 is ingestemd. In de intentieovereenkomst is geregeld dat zowel de woningen als de appartementen alle sectoren van de markt - dus zowel huur als koop en zowel de sociale als de vrije sector - bedienen. De ontwikkeling is door zijn ligging, gedifferentieerde woningtype en prijsklasse, geschikt voor de huisvesting van jongeren, jonge stellen, alleenstaanden en senioren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de demografische ontwikkelingen ten aanzien van de gezinssamenstelling en de betaalbaarheid.

De Samenwerkingsafspraken bieden ruimte om in totaal 519 woningen op verschillende locaties in Brielle te bouwen. De geplande woningen aan de Nicolaas Pieckstraat zijn opgenomen in de lijst voor circa 54 woningen. Binnen het afsprakenkader is opgenomen dat er binnen het totaal aantal woningen geschoven kan worden met de locaties waar de woningen gebouwd gaan worden. Het bouwplan bevat 68 woningen. Omdat het plan past binnen de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Voorne-Putten, en het aantal woningen het totaal aantal woningen overeenkomstig de woningmarktafspraken niet overschrijdt, hebben de subregionale portefeuillehouders op 15 juni 2017 ingestemd met de woningbouwontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en voldoet aan de genoemde eisen uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

Om de woningbouwontwikkeling aan de Nicolaas Pieckstraat en Monseigneur Smitstraat mogelijk te maken dient het voorontwerpbestemmingsplan "Nicolaas Pieckstraat" in het kader van artikel 3.1.1 Bro toegezonden te worden aan de overlegpartners die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn, zoals de provincie, het waterschap en verschillende ministeries. Tevens geeft de Inspraakverordening aan dat ingezetenen en belanghebbenden betrokken moeten worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het voorontwerpbestemmingsplan zal daartoe zes weken ter inzage worden gelegd om te voldoen aan de Inspraakverordening.

#### **4. Draagvlak en risico's**

Tijdens de inspraakperiode, die waarschijnlijk plaats zal vinden van 15 september 2017 t/m 26 oktober 2016, kunnen inspraak- en overlegreacties worden ontvangen. Rond deze periode zal er ook een informatieavond over deze ontwikkeling worden georganiseerd.

#### **5. Aanpak / uitvoering**

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op grond van de Inspraakverordening ter inzage gelegd waarna een ieder gedurende zes weken schriftelijk dan wel mondeling een inspraakreactie kan indienen. Tevens wordt het voorontwerp toegezonden aan de overlegpartners in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg. Na afloop van de inspraaktermijn zullen de ingekomen inspraak- en overlegreacties betrokken worden bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

**6. Communicatie**

De ter inzagelegging wordt in het Briels Nieuwsland en op de website gepubliceerd. De overlegpartners worden tevens via een e-mail geïnformeerd.

**7. Kosten, baten en dekking**

Voor de herontwikkeling van de locatie Nicolaas Pieckstraat – Monseigneur Smitstraat is met Estate Invest een intentieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de gemeentelijke plankosten en eventuele kosten voor planschadevergoeding voor rekening van de ontwikkelaar komen. De gronden waar de grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd zijn in nog eigendom van de gemeente maar worden overgedragen aan Estate Invest. De gemeente draagt er zorg voor dat de planlocatie leeg en ontruimd is bij eigendomsoverdracht. De ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het plangebied woonrijp wordt gemaakt. De door de ontwikkelaar te maken kosten worden verrekend met de koopsom.

De kosten voor het voorontwerpbestemmingsplan worden rechtstreeks bij de ontwikkelaar gedeclareerd.

**Bijlage(n):**

- voorontwerpbestemmingsplan "Nicolaas Pieckstraat"

bijlagen meezenden