



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Uitbreiding Heenweg'.

AANLEIDING

Op 26 januari 2016 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college werd verzocht onderzoek te doen naar mogelijke woningbouwlocaties bij de kleine kernen. Uit dit onderzoek is onder andere het gebied ten westen bij Heenweg naar voren gekomen als een mogelijk te ontwikkelen locatie.

In juni 2017 heeft projectontwikkelaar Weboma een Quick Scan ingediend om de kern Heenweg uit te breiden met circa 100 woningen en een sporthal. De locatie die zij voor ogen hadden was de locatie ten westen van het centrum. Deze locatie is kadastraal bekend GVZ00, sectie L, nummer 7812 en momenteel ligt hier nog een agrarische bestemming op. In 2019 is een startnotitie (19-252388) opgesteld om te komen tot de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Op 7 juli 2020 is een nota van randvoorwaarden (20-180873) vastgesteld door het college. Op 17 december 2020 is een Voorovereenkomst gesloten met Weboma, waarbij de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn meegegeven. Op 28 februari 2022 is vervolgens de anterieure overeenkomst gesloten.

Weboma is voornemens om op de gronden maximaal 76 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit 27 grondgebonden woningen, 15 huurappartementen en 34 sociale huurappartementen. Voor de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen heeft de ontwikkelaar Weboma een intentieovereenkomst gesloten met Arcade. Arcade is als enige woningcorporatie actief in de kern Heenweg. Het aantal sociale huurwoningen van Arcade in de kern Heenweg zal naar verwachting de komende jaren met ruim 20 woningen afnemen. Dit als gevolg van liberalisatie en/of verkoop door met name de oudere eengezinswoningen in Heenweg, welke uitermate geschikt zijn voor starters. Arcade wil daarom ook graag extra nieuwe woningen toevoegen aan hun bezit, waarbij er vraag is naar sociale huurappartementen voor één en twee persoons huishoudens en voor (alleenstaande) ouderen.

Binnen het plangebied wordt minimaal 50 m² groen per woning gerealiseerd. Dit groen wordt deels opgelost binnen het ontwikkelgebied en deels binnen een bufferzone van 30 meter tussen de toekomstige woningen en de bestaande glastuinbouwgronden. Deze bufferzone zal worden ingericht met groen en water.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 september 2022 t/m 27 oktober 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend door Havenbedrijf Rotterdam en Hoogheemraadschap van Delfland. Na overleg met beide partijen zijn de opmerkingen verwerkt en zijn de zienswijzen ingetrokken. Ten opzichte van het ontwerp zijn enkele wijzigingen aangebracht.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor uitbreiding van de kern Heenweg met 76 woningen op



locatie Hyacinthstraat 17A te 's-Gravenzande.

ARGUMENTATIE

1.1. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzingen hebben betrekking op de aspecten ecologie, water en het bouwplan.

Als het gevolg van de ingediende zienswijze van Havenbedrijf Rotterdam is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding voorkomt de realisatie van geluidgevoelige objecten, tenzij door een akoestisch onderzoek is aangetoond dat dit geen belemmeringen oplevert. Havenbedrijf Rotterdam heeft op 13 december 2022 de zienswijze ingetrokken.

Als gevolg van de ingediende zienswijze van Hoogheemraadschap van Delfland is de waterstudie en paragraaf 3.7 in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Het Hoogheemraadschap had aangegeven dat hun eerdere opmerkingen niet voldoende waren verwerkt. De opmerkingen zijn alsnog verwerkt en de zienswijze is op 9 december 2022 ingetrokken.

De overige wijzigingen komen door kleine wijzigingen in het bouwplan van Weboma. Zo is het bouwvlak van de vrijstaande woningen met 1 meter opgeschoven, is het achterpad ten oosten van het plangebied opgenomen binnen de plangrens en is een aanduiding voor de voorgevelrooilijn verwijderd. Een volledig overzicht van de wijzigingen staat in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

2.1 Er is op andere wijze in kostenverhaal voorzien.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In dit geval is van de laatste mogelijkheid gebruik gemaakt en is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Westland.

3.1 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Heenweg is een compact dorp. Het telt 283 woningen, vrijwel alleen grondgebonden woningen, waarvan bijna 35% sociale woningbouw. De bijna 700 inwoners vormen tezamen een hechte dorpsgemeenschap. Om aan te sluiten op het dorpse karakter wordt voor het woonprogramma in de basis uitgegaan van laagbouw in de vorm van grondgebonden woningen. Incidenteel is gestapelde woningbouw mogelijk tot 4 lagen (12 meter). Hiermee blijft de ontspannen, dorpse karakteristiek overeind en wordt de mogelijkheid geopend voor doorstroming op de lokale woningmarkt. De aanhechting op het dorp wordt zo natuurlijk mogelijk vormgegeven. Het stratenpatroon wordt op minimaal 2 plekken doorgetrokken het plangebied in (Tulpstraat /Hyacinthstraat). Deze twee aansluitingen worden ook onderling gekoppeld, zodat een rondrijmogelijkheid ontstaat. Ook voetpaden worden zoveel mogelijk in lijn met die van de bestaande buurten doorgetrokken. Ten behoeve van parkeren is de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland 2018' van toepassing. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt per huishouden minimaal 50m² openbaar groen gerealiseerd. Naast een prettige woonomgeving wordt hiermee ook invulling gegeven aan een klimaatadaptieve inrichting.

De bestaande woningen aan de Lugtigheidstraat 2 t/m 20 hebben van de ontwikkelaar gronden aangekocht



om de achtertuin te vergroten. Het perceel Lugtigheidstraat 22 heeft een achtertuin waarop volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 's-Gravenzande' nog de bestemming 'Agrarisch met kassen bouwhoogte 6' van toepassing is. Het perceel is onterecht niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' of 's-Gravenzande Heenweg' en heeft dus geen digitaal bestemmingsplan (witte vlek). Met de realisatie van de nieuwe woonwijk is de agrarische bestemming niet meer relevant. De gronden krijgen dan ook de bestemming 'Wonen'.

Naast het ontwikkelgebied van Weboma ligt het voormalig partycentrum 'Open Huis'. Het Open Huis is niet meer in gebruik als partycentrum en is recent aangekocht door de gemeente Westland. Omdat de maatschappelijke bestemming van het Open Huis planologisch voor een geluidscontour zorgt, is besloten de omzetting van de bestemming mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. In lijn met de wens om in woonwijken/centra te vergroenen wordt het Open Huis gesloopt en wordt op de locatie een fitpark gerealiseerd. Het park krijgt een groene en sportieve invulling. Dit vormt een overgang/buffer tussen bestaande bouw en de nieuwe buurt met 76 woningen. Het komt voort uit een burgerparticipatie uit Heenweg (voor en door bewoners).

3.2 Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplan-procedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Volgens artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

4.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

Conform artikel 1.2.4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Niet van toepassing.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In dit geval is van de laatste mogelijkheid gebruik gemaakt en is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Westland.

COMMUNICATIE

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven



door publicatie in Groot Westland, het gemeenteblad, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

EXTERN OVERLEG

Dit bestemmingsplan is opgewerkt met Cluster Ruimte.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, het gemeenteblad, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende de ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

A.C. Spindler

de burgemeester,

B.R. Arends



Ag. pnt. 9.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 januari 2023, met de volgende bijlage(n):

- Bestemmingsplan Uitbreiding Heenweg (22-0303360);
- Bijlagen bij bestemmingsplan Uitbreiding Heenweg (22-0303361);
- Verbeelding bestemmingsplan Uitbreiding Heenweg (22-0303365);
- Staat van wijzingen (22-0289455);

gelet op het bepaalde in de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 7 februari 2023 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van wijzingen, over te nemen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Heenweg' met identificatienummer NL.IMRO.1783.HEEUITBRHEENWEGbbp-VA01 gewijzigd vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 09-11-2022.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 februari 2023,

de wnd. griffier

P. van Oosten

de voorzitter

B.R. Arends