



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Admiraal

INLEIDING

De ontwikkelaar Weboma Projecten B.V. heeft een aanvraag bestemmingsplan ingediend om het realiseren van 14 appartementen aan de Pr. Willem III plein 4 in Ter Heijde mogelijk te maken. Op deze locatie staat nu het ontmoetingscentrum Irene. In het huidige bestemmingsplan "Kern Ter Heijde" is voor deze locatie o.a. de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. De bouw van de 14 appartementen (t.b.v. de bestemming "Wonen") past daar niet binnen.

In 2010 is in het kader van de herstructurering van de kern Ter Heijde een beleidsdocument vastgesteld, genaamd "Stedenbouwkundige Kaders Vernieuwing Ter Heijde". Dit beleidsdocument is in overleg met HINT (Huisvesting in Nieuw Ter Heijde) en de bewoners van Ter Heijde tot stand gekomen. Uitgangspunt bij de vernieuwing is altijd het behoud van het karakter van Ter Heijde geweest. Hierin staat het volgende verwoord: "Het beoogde dorpsbeeld hangt ook nauw samen met de ambities die we hebben voor de toekomstige positionering van het dorp als "badplaats". Op dat vlak zijn geen grootschalige of intensieve recreatieve ontwikkelingen voorzien.

Er is dan ook geen aanleiding om bij de vernieuwing af te wijken van het huidige, kleinschalige en dorps karakter van het Ter Heijde".

De locatie van het verenigingsgebouw Irene wordt genoemd in dit beleidsdocument. Hierover staat het volgende aangegeven: "Hogere bebouwing is mogelijk rondom het kerkplein. Op de hoeken Michiel de Ruyterstraat – Karel Doormanstraat en ter plaatse van het verenigingsgebouw Irene kan tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd: maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 onder de kap."

Het Irene gebouw en de kerk zijn niet in eigendom van de gemeente. Vanwege teruglopende activiteiten heeft de kerk vrij recent besloten om het ontmoetingscentrum Irene af te stoten en de (kerkelijke) activiteiten in een aangepast kerkgebouw onder te brengen. Het Irenegebouw is verkocht aan Weboma. Dit gebouw werd niet meer optimaal gebruikt volgens de kerk, waardoor de behoefte aan een gebouw met een dergelijke omvang is komen te vervallen. De functies van Irene hebben hun plek gekregen in de kerk. De kerk is daarom verbouwd om de activiteiten daar mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan "De Admiraal" voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het oprichten van 14 appartementen in de woonkern Ter Heijde. Dit plan past binnen de "Stedenbouwkundige Kaders Vernieuwing Ter Heijde". Het voorziet in de bouw van 14 appartementen in 3 bouwlagen. De hoogste bouwlaag bevindt zich onder een kap. De bebouwing is kleinschalig en dorps van opzet en karakter.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing

Op grond van het bepaalde in de Crisis- en herstelwet (artikel 1.1 onder a) en bijlage I bij die wet (gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang), is de Crisis- en herstelwet van toepassing op het bestemmingsplan De Admiraal. Het belangrijkste gevolg daarvan is dat – indien beroep wordt ingesteld – de bestuursrechter binnen 6 maanden (na afloop van de beroepstermijn) uitspraak doet. In andere gevallen duurt dat minimaal 1 jaar.

RAADSVORSTEL

DOELSTELLING

Het geven van een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan "De Admiraal".

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende twee zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

Er zijn twee zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend door de bewoners van Evertsenstraat 1 en 2. Deze hebben betrekking op aspecten zoals schaduwhinder, privacy-vermindering, vermindering van het woongenot, (geluids-)overlast en parkeren. In de beantwoording is aangegeven dat de bezonningsstudie voldoet aan de lichte TNO-norm en dat meenemen van aan- en uitbouwen in de bezonningsstudie niet leiden tot een andere conclusie t.a.v. schaduwhinder. Voor wat betreft privacy-vermindering wordt in eerste instantie aangegeven dat een bestemmingsplan geen regels ten aanzien van het waarborgen van de privacy bevat en dat het Burgerlijk Wetboek over privacy-aspecten gaat. De vermindering van het woongenot kan een reden zijn om een planschadeverzoek in te dienen. De gevreesde (geluids-)overlast is er niet, omdat de parkeergarage geen ventilatie-roosters bevat die overlast zouden kunnen veroorzaken t.a.v. de woning aan Evertsenstraat 1. Voor wat betreft het onderwerp parkeren wordt jurisprudentie aangehaald waaruit zou blijken dat het historisch parkeertekort voor dit bestemmingsplan zou moeten worden opgelost. Aangegeven is dat de aangehaalde jurisprudentie niet van toepassing is op dit bestemmingsplan, nu er in het geval van De Admiraal sprake is van vervangende nieuwbouw. Bij vervangende nieuwbouw geldt dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte. Voor een uitgebreide beantwoording van de twee zienswijzen op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Admiraal".

2.1 De ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op uitvoeringstechnische aspecten.

In de bijgevoegde "Staat van wijzigingen" is aangegeven welke wijzigingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht in het plan. Zo is artikel 3.4 Parkeernormen opgenomen in de regels en is het Westlands Verkeer- en Vervoerplan toegevoegd als bijlage bij de regels. Een volledig overzicht van alle wijzigingen is terug te vinden in de bijgevoegde "Staat van wijzigingen".

4.1 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de procedurebepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplannen.

4.2 De beroepstermijn wordt hierdoor verkort tot maximaal 6 maanden.

In het geval de Crisis- en herstelwet van toepassing is, vervalt de mogelijkheid voor het doen van aanvullingen buiten de ter inzage leggingstermijn voor beroep van 6 weken. Beroepsgronden met eventuele benodigde aanvullingen moeten binnen de termijn van maximaal 6 weken ingediend worden en kunnen niet aangevuld worden buiten de beroepstermijn van 6 weken. De beroeps-

RAADSVORSTEL

gronden moeten in het beroepsschrift opgenomen worden. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn van 6 weken geen gronden zijn ingediend. Hierna heeft de Raad van State ten hoogste 6 maanden de tijd om op het beroep uitspraak te mogen doen.

5.1 Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 1.2.4, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening wordt vastgesteld met gebruikmaking van één of meer ondergronden.

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat een visie, plan, besluit of verordening moet worden vastgesteld met gebruikmaking van een of meer ondergronden. Bij het besluit tot vaststelling van de visie of het plan, dan wel bij het besluit of de verordening, moet worden aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld. Dit is ten finale vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de anterieure overeenkomst opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging, wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

Dit bestemmingsplan is in opdracht van het cluster Ruimte, team Gebiedsontwikkeling, opgesteld. De beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan is in samenwerking met de projectleider tot stand gekomen.

De Omgevingsdienst Haaglanden is bij dit bestemmingsplan betrokken voor wat betreft de milieuadviezen.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende de 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.



RAADSVOORSTEL

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

A.C. Spindler

A.M.A. van Ardenne-van der Hoeven

RAAD

20 FEB. 2018

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met nummer 18-0010843 van 23 januari 2018, met de volgende bijlagen:

- Nota van beantwoording zienswijzen op het bestemmingsplan De Admiraal (18-0007431);
- Staat van wijzigingen (18-0012151);
- Planverbeelding (18-012152);
- Planboekje met toelichting en regels (18-012190);
- Bijlagenboek bij de toelichting en regels (18-012193);

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gehoord de beraadslagingen in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 6 februari 2018;

besluit:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Admiraal" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de "nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Admiraal".
2. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van wijzigingen, over te nemen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat op een andere wijze in kostenverhaal is voorzien.
4. Het bestemmingsplan "De Admiraal" met identificatienummer NL.IMRO.1783.HEYKERNADMIRAALpbp-VA01 gewijzigd vast te stellen, de Crisis- en herstelwet is van toepassing.
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart (GBKN) d.d. 01-08-2017.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 20 februari 2018,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

A.M.A. van Ardenne-van der Hoeven



