

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Pijletuinenhof te Naaldwijk'.

AANLEIDING

Er is een aanvraag binnen gekomen om het voormalige verzorgingstehuis 'Pijletuinenhof' in Naaldwijk te slopen en te vervangen voor een appartementengebouw. Sinds de verhuizing van de zorgaanbieder van 'Pijletuinenhof' staat het pand aan Verdilaan 43 te Naaldwijk leeg. Het nieuwe gebouw zal beschikken over maximaal 68 appartementen, waarvan 14 sociale huur, 12 bereikbare huur/koop en 42 vrije sector. Het gebouw zal bestaan uit acht bouwlagen en zal beschikken over groene dakterrassen. Na de vierde bouwlaag krijgt het gebouw een setback, waarop een optop-ping van nog 4 bouwlagen met een kleiner volume gerealiseerd wordt. Door deze trapsgewijze bouw vindt er een geleidelijke opbouw naar het hoogste punt van het appartementengebouw plaats. Het beoogde gebouw sluit hierdoor beter aan op het naastgelegen gebouw en de rest van de directe omgeving. Tevens geeft de trapsgewijze opbouw de locatie een bijzonder stedenbouw-kundig accent. Het appartementengebouw wordt 27 meter hoog. Hiermee zorgt het voor een ver-steviging van het hoogte-accents aan de Verdilaan.

Ten behoeve van voorgaande is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp heeft tot en met 30 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ten opzichte van het ontwerp zijn enkele wijzigingen aangebracht.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor het perceel Verdilaan 43 te Naaldwijk.

ARGUMENTATIE

1.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben be-trekking op het toevoegen van een sloopverbod en een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Uit de onderzoeksresultaten van het ecologische onderzoek is naar voren gekomen dat er nader onderzoek naar vleermuizen moet plaatsvinden. Dit artikel geeft aan dat voor het slopen van een bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist. De omgevingsvergunning kan slechts worden ver-leend indien kan worden aangetoond dat er vanuit ecologisch oogpunt geen onevenredige schade aan de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is ontstaan.

Daarnaast is op verzoek van het Hoogheemraadschap van Delfland in de toelichting en in artikel 12.5 een voorwaardelijke verplichting voor de halfverdiepte parkeergarage opgenomen, zodat er geen negatieve hydrologische effecten ontstaan.

1.2 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben ook betrekking op de bezonningsstudie.

De bezonningsstudie welke bij het ontwerpbestemmingsplan was toegevoegd bevatte enkel de toekomstige situatie. De gemeente Westland gaat uit van een lichte TNO-norm waarbij ook de huidige planologische mogelijkheden in beeld worden gebracht. De bezonningsstudie is hier op aangepast en als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

RAADSVORSTEL

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

Tijdens het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de milieukundige aspecten onderzocht, in beeld gebracht en aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) voorgelegd. De hieruit voortgekomen adviezen zijn mede bepalend geweest voor de uiteindelijke invulling van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure 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.

3.1 Er is op andere wijze in kostenverhaal voorzien.

De beoogde ontwikkeling, de bouw van 68 appartementen is een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de gemeente de kosten, zoals benoemd in de kostensoortenlijst in de Bro, dient te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. In dit geval heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

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. In dit geval is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) 02-03-2020.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1. De mogelijkheid van beroepsprocedures staat nog open.

Het vastgestelde bestemmingsplan gaat voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingediend. Een beroepsprocedure kan leiden tot uitstel en extra kosten in de bestemmingsplanprocedure.

2. De halfverdiepte parkeergarage kan leiden tot negatieve effecten op het grondwaterpeil.

Voordat de aanvraag omgevingsvergunning kan worden verleend dient middels een onderbouwing de mogelijk negatieve hydrologische effecten te worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels en zal niet voor vertraging in de bestemmingsplanprocedure zorgen.

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

RAADSVOORSTEL

gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

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

Over dit bestemmingsplan heeft extern overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland.

VERVOLGTRAJECT

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

In de publicatie wordt verder aangegeven dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis – en herstelwet van rechtswege van toepassing is. Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 mei 2020, met de volgende bijlage(n):

- Vaststelling bestemmingsplan Pijletuinenhof te Naaldwijk (20-0121051);
- Vaststelling bijlagen bestemmingsplan Pijletuinenhof te Naaldwijk (20-0121053);
- Vaststelling verbeelding bestemmingsplan Pijletuinenhof te Naaldwijk (20-0127017);
- WRO Staat van wijzigingen (20-0127397).

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 12 mei 2020 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 Wijzigingen, over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Pijletuinenhof te Naaldwijk' met identificatienummer NL.IMRO.1783.NWKPIJLETUINENpbb-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) 02-03-2020.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 26 mei 2020,

de griffier,



A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends