



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Waelplas

AANLEIDING

Het plangebied Waelplas dat nu aan u voorligt, is onderdeel van het plan Waelpark en gelegen in de Poelpolder te 's-Gravenzande. Het plangebied Waelplas wordt begrensd door de kern 's-Gravenzande, de Poelmolenweg, de Verlengde Poelkade en de Rijnvaartweg en sluit in het zuiden aan op het plangebied Rijnvaart, dat ook onderdeel uitmaakt van Waelpark.

Het doel van dit ontwerpbestemmingsplan en –exploitatieplan is het juridisch - planologisch mogelijk maken van het woningbouwplan "Waelplas" met maximaal 110 woningen als onderdeel van Waelpark. Voor de realisatie van Waelpark heeft de gemeenteraad op 20 februari 2015 een Masterplan vastgesteld en aangevuld met een addendum op 22 januari 2019 dat de leidraad bevat voor de inrichting van het totale plangebied.

In Waelplas worden woningen gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen en een ecologische verbindingszone van minimaal 25 meter breed. Het plan kent voornamelijk grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Daarnaast worden 10 appartementen gebouwd (in twee complexen) aan de Verlengde Poelkade en de bestaande woningen in het plangebied worden ook als (burger)woningen bestemd. De te realiseren woningen zijn woningen in de vrije sector en niet in het sociale segment of bereikbare koop/huur. In Waelplas worden uitsluitend woningen in de vrije sector gebouwd overeenkomstig de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

Verder kent het deel van het plangebied ten westen van de ecologische verbindingszone een bouwverbod. Dit deel heeft in het ontwerpbestemmingsplan en –exploitatieplan een uit te werken woonbestemming en moet nader worden uitgewerkt, nadat de hinder afkomstig van de aangrenzende bedrijven aan de Hagemanstraat op een doelmatige wijze wordt weggenomen, zodat een verantwoord woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de toekomstige bewoners.

DOELSTELLING

Het geven van een juridisch planologisch kader voor de realisatie van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen.

ARGUMENTATIE

1.1 en 2.1 De naar voren gebracht zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;

Er zijn over het bestemmingsplan en exploitatieplan twaalf zienswijzen naar voren gebracht. Kort samengevat zien de zienswijzen op de volgende onderdelen:

Verkeer

Een groot aantal zienswijzen heeft betrekking op de verkeersveiligheid van de Poelmolenweg, de Maesemundeweg en de Rijnvaartweg. Daarnaast worden in de zienswijzen de toename van het verkeer op de Rijnvaartweg en het daaruit voortvloeiende wegverkeerslawaai genoemd. Deze zienswijzen hebben geleid tot nader onderzoek. Enerzijds zijn er tellingen verricht om te onderzoeken door wie en in welke mate deze wegen worden gebruikt met een doorkijk naar de toekomstige bewoners.

RAADSVOORSTEL

stige situatie. Anderzijds is er aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï van de Rijnvaartweg ter hoogte van de woningen aan de Nachtegaallaan in de nieuwe situatie. De onderzoeksresultaten zijn in de nota beantwoording zienswijzen en toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Ze hebben niet geleid tot aanpassing van de planregels en de planverbeelding.

Water

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op de waterhuishouding van het plangebied. Begin 2018 is voor dit gebied een waterhuishoudkundigplan voor Waelplark vastgesteld door het Hoogheemraadschap van Delfland. Het plan wordt uitgevoerd overeenkomstig dit waterhuishoudkundigplan en waar nodig is in de toelichting van de wateropgaaf van Waelplas een nadere onderbouwing gegeven. Voor het graven van de benodigde waterberging voor het polderdeel (het woongebied tussen Maesemundeweg en ecologische verbindingszone) zijn afspraken gemaakt dat deze deels zullen worden gegraven in het plandeel Waelpolder dat onderdeel uitmaakt van Waelpark. Bij het uitwerken van de bestemming moet duidelijkheid worden gegeven hoeveel oppervlaktewater wordt gegraven in Waelplas en hoeveel resterend in Waelpolder.

Daarnaast heeft Provincie Zuid-Holland een zienswijze naar voren gebracht, omdat de waterkering niet overeenkomstig de legger is opgenomen in het bestemmingsplan. Inmiddels is er door het Hoogheemraadschap van Delfland een watervergunning verleend en ingestemd met de leggerwijziging. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de planregels en planverbeelding.

Schaduwhinder

Een aantal zienswijzen geeft aan dat er gevreesd wordt voor schaduwhinder door realisatie van woningen in het plangebied. Door ONW is onderzoek uitgevoerd naar de schaduwhinder en uit het onderzoek is niet gebleken dat er onevenredige schaduwhinder ontstaat door de realisatie van de beoogde woningen.

Industrielawaai versus woningbouw

Van Alcomij is een zienswijze ontvangen met betrekking tot het industrielawaai dat het bedrijf genereert naar het woongebied grenzend aan de Maesemundeweg. Op dit moment zijn wij in overleg met Alcomij om te onderzoeken op welke wijze industrielawaai in het woongebied op een voor een ieder meest gunstige wijze kan worden voorkomen. Wanneer voldoende duidelijk is op welke wijze milieuhinder – waaronder geluid – wordt geweerd vanaf de bedrijven aan de Hagemanstraat, kan het betreffende woongebied worden uitgewerkt. Het overleg met Alcomij over de te treffen geluidswerende voorziening verloopt constructief. Overigens is de planologische situatie in dit bestemmingsplan niet anders dan zoals deze nu ook geldt in het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water".

Overig

Daarnaast zijn er gronden in de zienswijzen naar voren gebracht die specifiek gelden voor de indiener(s). Alle gronden van de zienswijzen zijn benoemd en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen Waelplas.

3.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding, regels en toelichting;

Vergroting van het plangebied

RAADSVORSTEL

Aan het plangebied is een strook (onbebouwd) bedrijfsbestemming toegevoegd van de bedrijven gevestigd aan de Hagemanstraat te 's-Gravenzande. Deze strook is toegevoegd om de bouw van een geluidsscherm mogelijk te maken. Uit onderzoek naar industrielawaai blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden om het industrielawaai van de betreffende bedrijven te weren. Dat kan in de vorm van een geluidsscherm.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouw van een geluidsscherm opgenomen op de gronden grenzend aan deze bedrijven in de bestemming "Water". Uit overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat het bouwen van een scherm in het water negatieve gevolgen kan hebben voor de doorstroming van de betreffende boezemwatergang. Om een scherm mogelijk te maken, is het plangebied vergroot. Deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de bewoners van het plangebied of de bedrijven aan de Hagemanstraat.

Groenbestemming

De bestemming "Groen" is aangepast overeenkomstig de aangenomen motie van november 2018. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden voor de speelvoorziening beperkt in bouwhoogte.

Verder zijn de planverbeelding, planregels en toelichting nader aangescherpt of verduidelijkt waar nodig.

4.1 De ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op toelichting

Het aantal te realiseren woningen is voor het bestemmingsplan gelijk aan het aantal te bouwen woningen volgens het exploitatieplan. In het ontwerpbestemmingsplan was het maximaal aantal te realiseren woningen opgenomen, terwijl in het ontwerpexploitatieplan het te verwachte aantal te realiseren woningen was opgenomen. Beide plannen zien nu op de maximaal aantal te realiseren woningen.

5.1 Met het gewijzigd vaststellen van een exploitatieplan wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro

Voor het overgrote deel zal ONW, waarmee een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, het plangebied ontwikkelen. Aangezien voor een deel niet is het kostenverhaal is voorzien is een exploitatieplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit exploitatieplan ligt nu voor ter vaststelling.

6.1 Het realiseren van 110 woningen met bijbehorende voorzieningen en een ecologische verbindingszone

Om de realisatie van 110 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen etc. en een ecologische verbindingszone mogelijk te maken, is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan te herzien.

6.2 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

Overeenkomstig het bepaalde in de Wro en Awb, is het bestemmingsplan en exploitatieplan voorbereid en ligt nu voor vaststelling.

RAADSVOORSTEL

Kanttekening

5.1 Met het gewijzigd vaststellen van een exploitatieplan wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro

Op dit moment vinden er overleggen plaats met de ontwikkelaar van het plandeel waarvoor niet in het kostenverhaal is voorzien om te komen tot het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Wanneer deze anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat het exploitatieplan wordt vastgesteld, zal het verzoek tot vaststelling van het exploitatieplan worden ingetrokken.

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.

Met ONW is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin is opgenomen op welke wijze het kostenverhaal is verzekerd. Een deel van het plangebied zal worden ontwikkeld door Bouwbedrijf Zwarts (hierna Zwarts), in samenspraak met ONW. Het kostenverhaal voor de ontwikkeling door Zwarts niet verzekerd door een anterieure overeenkomst of anderszins. Overeenkomstig artikel 6.12 Wro dient er een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wanneer blijkt dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten met Zwarts voordat het exploitatieplan is vastgesteld, is op die wijze voorzien in het kostenverhaal en vervalt de noodzaak om het exploitatieplan vast te stellen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

EXTERN OVERLEG

Het bestemmingsplan en exploitatieplan is tot stand gekomen op verzoek van ONW en in samenspraak met Hoogheemraadschap van Delfland, Clusters Beleid (team Alfa) en Ruimte (teams Gebiedsontwikkeling en Ingenieursbureau).

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan 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

RAADSVOORSTEL

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.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends

RAAD

19 MAART 2019

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2019, met de volgende bijlagen:

- Exploitatieplan Waelplas (19-0020515)
- Verbeelding Waelplas (19-0012128)
- Planregels en toelichting Waelplas (19-0012143)
- Nota beantwoording zienswijzen (18-0242978)
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan (19-0010774)

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

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 5 maart 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De over het ontwerpbestemmingsplan 'Waelplas' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze 'Waelplas'
2. De tegen het ontwerp exploitatieplan 'Waelplas' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze exploitatieplan 'Waelplas'
3. 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
4. De ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen
5. Het exploitatieplan 'Waelplas' gewijzigd vast te stellen
6. Het bestemmingsplan 'Waelplas' met identificatienummer NL.IMRO.1783.ONWWAELPLASpbp-VA01 gewijzigd vast te stellen.
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart (GBKN) d.d. 20 december 2018.

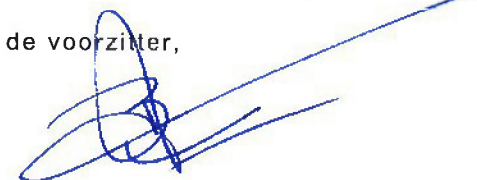
Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 19 maart 2019,

de griffier,



A.P.M. A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends

