

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Westmade-Noord

AANLEIDING

Het huidige bestemmingsplan "Westmade" voor het gebied Westmade-Noord voldoet niet meer aan de nieuwe plannen voor de Westlandse Zoom. Het plangebied van "Westmade" wordt in een aantal fasen ontwikkeld vanwege de PAS (Programmatistische Aanpak Stikstof) problematiek. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 500 woningen met bijbehorende infra-, groen-, water- en speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. Aan de ontwikkeling van Westmade is een uitgebreid participatietraject aan vooraf gegaan.

"Westmade-Noord" is een ontwikkelgericht bestemmingsplan waarbinnen de ontwikkeling van een nieuw woongebied tot stand kan komen. Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden en een gefaseerde ontwikkeling, is gekozen voor een globale planopzet voor het nog te ontwikkelen woongebied. Hierbij heeft het overgrote deel van het plangebied de globale eindbestemming 'Woongebied'. Deze bestemming biedt een grote mate van flexibiliteit. Tegelijkertijd zijn in de planregels en op de planverbeelding meer gedetailleerde bepalingen opgenomen om op essentiële punten rechtszekerheid te bieden.

Het woningbouwprogramma bestaat uit koopwoningen met vooral een mix van vrijstaande, 2 onder 1 kapwoningen en rijwoningen. Voor een klein gedeelte van het plangebied is het mogelijk om appartementen met een bouwhoogte van 18 meter op te richten. Dit is alleen niet standaard opgenomen, maar kan worden gerealiseerd met een binnenplanse afwijking.

Vanaf vrijdag 10 augustus 2018 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In verband met de vakantieperiode is er naast de publicatie van 9 augustus 2018 een herinnering uitgegaan op 6 september 2018. Tijdens de ter inzage termijn zijn er verschillende zienswijzen ingediend, waaronder van de gemeente Den Haag. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de gemeente Den Haag zijn er gesprekken geweest over de ontsluiting van de nieuw te realiseren woonwijk op de Oorberlaan.

Vanwege de aanpassing van de ontsluiting in overleg met de gemeente Den Haag is er gekozen voor één volwaardige ontsluiting (de zuidelijke) en een calamiteitenontsluiting (de noordelijke). Dit waren twee ontsluitingen met een linksaf verbod. Door de aangepaste ontsluiting zijn er verschillende rapportages aangepast (verkeersonderzoek, akoestisch onderzoek, reconstructieonderzoek en dergelijke). Omwille van de zorgvuldigheid en de zwaarwegende belangen van eenieder is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht.

Gedurende de ter inzage termijn van 27 september 2019 tot en met 7 november 2019 zijn er 26 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn ook de onderzoeken bedrijven en milieuzonering en stikstof aangepast / aangevuld.

RAADSVOORSTEL

DOELSTELLING

Het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan "Westmade-Noord en het geven van een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van maximaal 500 woningen met bijbehorende infra-, groen-, water en speelvoorzieningen.

ARGUMENTATIE

1.1 Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan schept een toetsingskader voor de uitvoering van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan.

Omdat de ontwikkeling van Westmade-Noord invloed heeft op de beeldkwaliteit van het gehele gebied, is ten behoeve van deze voorgenomen ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van de ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. Door middel van het beeldkwaliteitsplan kan worden beoordeeld of er ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede beeldkwaliteit.

2.1 De Welstandscommissie heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.

De welstandscommissie heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. De toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan gebeurt ook door de welstandscommissie.

3.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van antwoord.

De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. Sommige zienswijzen zijn gehonoreerd door het opnemen van aanpassingen in de plantoelichting, planregels en op de planverbeelding.

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

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de plantoelichting, planregels en de planverbeelding aangepast. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanpassen van de onderzoeken (bedrijven en milieuzonering, stikstof en dergelijke) bouwvlakken op de planverbeelding, water en groen en dergelijke. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen door gevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen.

5.1 De kosten voor de ontwikkeling zijn als gevolg van een anterieure overeenkomst verzekerd.

In dit geval is de gemeente / OBWZ eigenaar van alle gronden waardoor de kosten voor de ontwikkeling verzekerd zijn. Tussen de gemeente en OBWZ is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

6.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 500 woningen mogelijk met bijbehorende infra, groen, water en speelvoorzieningen in het plangebied gelegen aan de Haagweg en de Oorberlaan;

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 500 woningen (475 woningen in het vorige ontwerpbestemmingsplan). Het gaat om vrijstaande, 2 onder 1 kapwoningen en rij-

RAADSVORSTEL

woningen. Via een afwijking is het mogelijk om op bepaalde locaties (niet direct naast bestaande woningen) mogelijk om appartementen te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 18 meter. Er wordt conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland voldoende water gegraven en invulling gegeven aan de overige eisen.

Volgens de norm uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en BPD moet er 42,5m² aan groen gerealiseerd worden per woning. Een deel van deze gronden is als 'Groen' bestemd. Het overige groen moet in de bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden. Dit laatste is opgenomen in de planregels.

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.

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.

7.1 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

1. Bij realisering van alle woningbouwprojecten (Westland en Den Haag) in de omgeving is er een aanzienlijke geluidstoename ten opzichte van de huidige situatie voor een aantal bestaande woningen;

Door de aanleg van de nieuwe ontsluiting aan de Oorberlaan zijn ook de geluidseffecten voor de totale planontwikkeling berekend. In de plansituatie met de totale woningbouwontwikkelingen (Westland en Den Haag) is langs meer wegen een waarneembare toename van de geluidsbelasting te verwachten. Het betreft de:

- Oorberlaan;
- Madeweg;
- Madesteinweg;
- Casembrootlaan;
- Van Ruyvenlaan;
- Madepolderweg – Exporteursbaan.

Voor een viertal woningen langs de Oorberlaan zou, zonder geluidsreducerende maatregelen, sprake van een toename van meer dan 5 dB in de plansituatie ten opzichte van de huidige situatie. Dergelijke toenames van de geluidsbelasting zijn niet toegestaan. Daarom is de toepassing van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Bij het toepassen van geluidsreducerende maatregelen moet met name worden gedacht aan de toepassing van een geluidsreducerend wegdek. Met de gemeente Den Haag is afgesproken dat er, voordat de wijk Westmade-Noord is gerealiseerd en de nieuwe aansluiting op de Oorberlaan wordt opengesteld, geluidsarm asfalt wordt aangebracht, waardoor de geluidsbelasting met circa 3 dB kan worden

RAADSVORSTEL

teruggebracht. Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek sorteert onvoldoende effect voor het volledig compenseren van de toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie. De geluidstoename bedraagt bij zeven woningen 2-4 dB. Voor deze woningen is een besluit hogere waarden vastgesteld.

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 de gemeente / OBWZ eigenaar van alle gronden.

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. 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.

Voor publicatie:

Het huidige bestemmingsplan 'Westmade' voor het gebied Westmade-Noord voldoet niet meer aan de nieuwe plannen voor de Westlandse Zoom. Het plangebied van "Westmade" wordt in een aantal fasen ontwikkeld mede vanwege de PAS (Programmatiese Aanpak Stikstof) problematiek. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 500 woningen met bijbehorende infra-, groen-, water- en speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. Aan de ontwikkeling van Westmade is een uitgebreid participatietraject vooraf gegaan.

EXTERN OVERLEG

Voor de ontsluiting op de Oorberlaan is er veelvuldig overleg geweest met de gemeente Den Haag. In overleg met de gemeente Den Haag is gekozen voor één ontsluiting op de Oorberlaan. Woningbouw Westmade Noord maakt onderdeel uit van een reeks woningbouwprojecten in de gebiedsontwikkeling Westlandse Zoom (Westland / Den Haag) die in de situatie 'plan totaal' met elkaar een effect gaan hebben op de verkeersafwikkeling. De gemeenten Den Haag en Westland

RAADSVOORSTEL

maken hierover afspraken en stemmen de werkzaamheden aan de infrastructuur af zodat het gebied waarvan dit bestemmingsplan deel uitmaakt, goed bereikbaar blijft.

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 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.

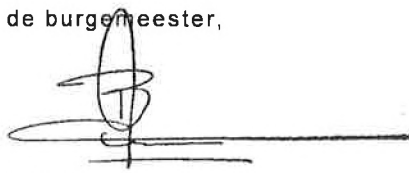
Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,



A.C. Spindler

de burgemeester,



B.R. Arends

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

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

- Beeldkwaliteitsplan 'Westmade-Noord' (20-0073412)
- Nota van beantwoording zienswijzen (19-0298340)
- Staat van wijzigingen (20-0072502)
- Bestemmingsplan 'Westmade-Noord' (20-0083311)
- Bijlagenboek bestemmingsplan 'Westmade-Noord' (20-0090553)
- Planverbeelding 'Westmade-Noord' (20-0083110)

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. Het Beeldkwaliteitsplan "Westmade-Noord" vast te stellen.
2. Het Beeldkwaliteitsplan "Westmade-Noord" te koppelen aan de welstandsnota.
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan "Westmade-Noord" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze.
4. 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.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan 'Westmade-Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZWESTMADENRDopb-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. Grootchalige Basiskaart (GBKN) d.d. 19-02-2020.

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