



VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan De Kreken fase 2
vertrouwelijk	Nee
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_39869.docx planverbeelding (18-0267621) definitief exploitatieplan (18-0161744) bestemmingsplan (18-0277876) bestemmingsplan bijlagen (18-0277882) nota beantwoording zienswijzen (18-0277871) staat van wijzigingen (18-0257251) Concept nota beantwoording zienswijzen De Kreken fase 2 Anoniem (G18-003364)
agendapunt	10.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD
<ol style="list-style-type: none">1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Kreken fase 2' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze 'De Kreken fase 2'.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. Het exploitatieplan 'De Kreken fase 2' vast te stellen.4. Het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb-VA01 gewijzigd vast te stellen.5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart (GBKN) d.d. 04-10-2018.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
<p>Argumenten</p> <p>1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.</p> <p>2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en planverbeelding.</p> <p>3.1 Omdat niet alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente en ook niet over alle gronden een anterieure overeenkomst is vastgesteld is een exploitatieplan noodzakelijk.</p> <p>3.2 Met het vaststellen van een exploitatieplan wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro.</p> <p>4.1 Om de realisatie van maximaal 495 woningen incl. bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.</p> <p>4.2 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.</p>



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Bestemmingsplan 'De Kreken fase 2'.

AANLEIDING

Door de ontstane veranderende marktomstandigheden gedurende de crisis heeft het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (OBWZ) alle plannen kritisch tegen het licht gehouden en daar waar nodig en mogelijk gewijzigd. Door het aanbod meer op de vraag aan te passen denkt het OBWZ de markt beter te kunnen bedienen, waardoor de financiële risico's worden beperkt. Tussen de gemeente en BPD is een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld.

Het uitgangspunt dat de nieuw te ontwikkelen woonbuurten een aantrekkelijk vestigingsmilieu moeten bieden aan de internationale gemeenschap in Den Haag en omgeving wordt hier losgelaten. Bouwen voor de lokale markt wordt het nieuwe uitgangspunt. Een andere pijler onder de herziene plannen is dat de vraag uiteindelijk zal bepalen wat er gebouwd wordt. Zo zullen er bijvoorbeeld meer drie- en vier-onder-één-kapwoningen en rijwoningen in verschillende prijsklassen komen in plaats van overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Poeldijk Westhof' voor het gebied voldoet niet meer aan de nieuwe plannen van De Westlandse Zoom. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Poeldijk Westhof' wordt in een aantal fases ontwikkeld vanwege de economische uitvoerbaarheid en om beter te kunnen reageren op de wijzigende marktomstandigheden.

Het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' is een globaal eindplan voor de bouw van 495 woningen. 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 meer gedetailleerde bepalingen opgenomen om voldoende rechtszekerheid te bieden.

Aanleiding voor het vaststellen van het exploitatieplan is het gegeven dat particuliere eigenaren gronden in eigendom hebben, die onderdeel zijn van de ontwikkeling van De Kreken. Het exploitatieplan 'De Kreken fase 2' is opgesteld om de kosten, als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, te kunnen verhalen op de grondeigenaren in het exploitatiegebied. Tevens zijn er in het exploitatieplan voorschriften vastgelegd voor de realisatie van het exploitatiegebied zijn er bepalingen vastgelegd inzake de realisatie van woningbouwcategorieën.

DOELSTELLING

Dit voorstel strekt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Kreken fase 2 en het vaststellen van het exploitatieplan De Kreken fase 2.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;

In de nota beantwoording zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen tegens het ontwerpbestemmingsplan De Kreken fase 2 afgewogen. De zienswijzen hadden betrekking op de planvorming met

RAADSVORSTEL

betrekking tot het geluid, de locaties van de hoogbouw ten opzichte van de bestaande woningen, de regionale waterkering, de afwijking van de provinciale verordening en het verdwijnen van een stukje tijdelijk aangelegd groen (grasveld) ter hoogte van De Boerstraat. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd en aangevuld voor wat betreft de afstand van de hoogbouw ten opzichte van de bestaande woningen, het realiseren van een wandelverbinding tussen de bestaande wijk ter hoogte van De Boerstraat en de nieuwe woonwijk, het toevoegen van de regionale waterkering ter hoogte van de Nieuweweg. In de nota van beantwoording zienswijzen zijn alle zienswijzen voorzien van een reactie.

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

De doorgevoerde wijzigingen hebben betrekking op de ingediende zienswijzen en de wijzigingen die deze tot gevolg hebben. In de toelichting is aangegeven dat er een wandelverbinding gerealiseerd wordt met de nieuwe woonwijk ter hoogte van De Boerstraat, de afstandsmaat van de hoogbouw ten opzichte van de bestaande woningen aan De Ruijtbaan en de Paul Captijnlaan is op de planverbeelding vergroot en de regionale waterkering is op de planverbeelding toegevoegd ter hoogte van de Nieuweweg.

3.1 Omdat niet alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente en ook niet over alle gronden een anterieure overeenkomst is vastgesteld is een exploitatieplan noodzakelijk;

3.2 Met het vaststellen van een exploitatieplan wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro;

4.1 Om de realisatie van maximaal 495 woningen incl. bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' is een globaal eindplan voor de bouw van 495 woningen. 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 meer gedetailleerde bepalingen opgenomen om voldoende rechtszekerheid te bieden.

4.2 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.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

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



RAADSVORSTEL

hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Omdat niet alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente en ook niet over alle gronden een anterieure overeenkomst is vastgesteld is een exploitatieplan noodzakelijk.

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.

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

EXTERN OVERLEG

Het bestemmingsplan is in samenspraak met het team projecten, het Hoogheemraadschap van Delfland en de Omgevingsdienst Haaglanden tot stand gekomen.

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.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler

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



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2018, met de volgende bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' (18-0277876)
- Planverbeelding 'De Kreken fase 2' (18-0267621)
- Bijlage bij het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' (18-0277882)
- Nota van beantwoording zienswijzen 'De Kreken fase 2' (18-0277871)
- Staat van wijzigingen 'De Kreken fase 2' (18-0257251)
- Exploitatieplan 'De Kreken fase 2' (18-0161744)

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 8 januari 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Kreken fase 2' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze 'De Kreken fase 2';
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. Het exploitatieplan 'De Kreken fase 2' vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart (GBKN) d.d. 04-10-2018.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 januari 2019,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends