RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Gemeentekantoor Monster'.

AANLEIDING

Op 22 september 2020 is de gebiedsvisie voor het centrum van Monster vastgesteld door de gemeenteraad. Het voormalige gemeentekantoor in Monster is door de verhuizing van de gemeentekantoren leeg komen te staan. De herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor staat in de vastgestelde visie opgenomen.

Het voormalige gemeentekantoor is inmiddels gesloopt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuw woningbouwcomplex mogelijk gemaakt. De sloop van het gebouw maakt ruimte voor verdichting in het centrum. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 40 appartementen voor starters en senioren mogelijk. Dit draagt bij aan de woningbehoefte in Westland. Het woningbouwprogramma bestaat uit minimaal 85% sociale huur en 15% middenhuur woningen. De huurprijzen sluiten aan bij de van overheidswege vastgestelde bedragen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 april 2023 t/m 25 mei 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de nota van beantwoording opgenomen.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentekantoor in Monster waarbij 40 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk worden gemaakt.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.
Tijdens de ter inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan zijn 8 zienszijen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting.
Aan de hand van de zienswijzen zijn het aanvullend bodemonderzoek (bijlage 9) en de eco-effectscan (bijlage 10) toegevoegd aan de bijlage op de toelichting van het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn per abuis niet meegenomen bij het ontwerp bestemmingsplan. Alle ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen. De staat van wijzigingen is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

3.1 Er is op andere wijze in kostenverhaal voorzien.

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. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. De gronden waren in eigendom van de Gemeente Westland. Tussen de toekomstige ontwikkelaar en de gemeente Westland is een koop- en realisatie overeenkomt gesloten.

4.1 Het plan sluit aan de bestaande omgeving.
De locatie van het plangebied ligt op het perceel aan de Choorstraat 41 te Monster. Het perceel wordt omringd door wegen, woningen en openbaar gebied in de vorm van groen en parkeerplaatsen ten zuiden en westen van het plangebied.
Het plangebied ligt tussen een eengezinswoning van twee bouwlagen en een appartementengebouw (Geuzen Burght) van circa 12 meter hoog. Voor de herontwikkelingslocatie wordt aan de zijde van de Choorstraat een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter aangehouden. Dit is vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de noordzijde van de Choorstraat. Voor het overige gedeelte van het plangebied wordt een bouwhoogte van 13 meter aangehouden. Middels een bezonningsstudie is aangetoond dat deze bouwhoogte geen schaduwwerking veroorzaakt bij de bestande woningen.

Het parkeren wordt grotendeels opgelost achter het appartementengebouw, zodat deze parkeerplaatsen uit het straatbeeld worden gehouden. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de westzijde van het appartementengebouw. Voor elke appartement is ten minste één parkeerplaats op dit binnenterrein gerealiseerd. Daarnaast worden circa 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (o.a. in het nieuwe straatprofiel aan de westzijde van het appartementengebouw) gerealiseerd. De locatie gemeentekantoor Monster zal voornamelijk een betaalbare ontwikkeling worden met vooral sociale huurwoningen. Dit sluit aan bij de woonvisie Westland 2020-2030.

4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde (indien van toepassing)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.

5.1 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

Niet van toepassing.

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. De gronden waren in eigendom van de Gemeente Westland. Tussen de toekomstige ontwikkelaar en de gemeente Westland is een koop- en realisatie overeenkomt gesloten.

EXTERN OVERLEG

Dit bestemmingsplan is in opdracht van het cluster Ruimte, team Gebiedsontwikkeling, opgesteld. De ontwikkelaar, welke verantwoordelijk is voor de bouw binnen het plangebied, is betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De Omgevingsdienst Haaglanden en Hoogheemraadschap van Delfland zijn bij dit bestemmingsplan betrokken voor wat betreft de milieu- en water adviezen.

VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het gemeenteblad, 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 loco secretaris, de burgemeester,

V.L. Dobbe B.R. Arends