Commissie Ruimte
8 februari 2022

GEMEENTE WESTLAND

BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	21-0355838

VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Watergat Monster'
vertrouwelijk	*Nee*
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_58794.docx Toelichting gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Watergat te Monster (22-0006562) Regels gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Watergat te Monster (22-0006568) Bijlagen bij toelichting vastgesteld bestemmingsplan Watergat Monster (22-0007131) planverbeelding gewijzigde vaststelling Watergat (22-0000956) nota van beantwoording zienswijzen (22-0006250) staat van wijzigingen (21-0355600) stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Duinvallei Monster (22-0010483)
agendapunt	11.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei Monster' vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei Monster' te koppelen aan de welstandsnota;
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Watergat Monster’ 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 ‘Watergat Monster’ met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZWATERGATobp-VA01 gewijzigd vast te stellen.
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 08-09-2020.

ARGUMENTEN EN RISICO’S (RAAD)

Argumenten:
1.1 Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan schept een toetsingskader voor de uitvoering van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan;
2.1 De Welstandscommissie heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan;
3.1 De ingediende reacties zijn voorzien van antwoord;
4.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, toelichting en de planregels
5.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien;
6.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 130 woningen mogelijk met bijbehorende infra, groen, water en speelvoorzieningen;
6.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;
6.3 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;
7.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.
Risico:
1. Er is beroep aangetekend tegen de verleende Wnb vergunning van 14 oktober 2020.

ALG 006

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Watergat Monster'.

AANLEIDING

Het bestemmingsplan 'Watergat Monster' is een aangepast ontwerp ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'De Duinen Deelgebied 6B'. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen van vrijdag 21-10-2016 t/m donderdag 01-12-2016. Dit ontwerp bestemmingsplan 'De Duinen Deelgebied 6B' en de destijds ingediende zienswijze van Stichting Duinbehoud op dit ontwerpbestemmingsplan is de opmaat geweest om anders na te gaan denken over de ambities voor deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan is de uitkomst van een ambitieus plan om een nieuw duinlandschap te combineren met woningbouw. Vanwege de vele aanpassingen ten opzichte van het vorige ontwerp is ervoor gekozen om een geheel nieuw bestemmingsplan 'Watergat Monster' te maken en in procedure te brengen.

Het bestemmingsplan 'Watergat Monster' maakt het wonen in een nieuw duinlandschap mogelijk. Grenzend aan de Sollevelddduinen worden de duinen uitgebreid en een nieuw woonmilieu ingepast. Het woonmilieu heeft een uniek karakter waarbij er gewoond wordt in de duinen. De verschijningsvorm van de woningen, de materialisatie en de landschappelijke inpassing vormen één geheel. Het gaat om maximaal 130 woningen voor verschillende doelgroepen, levensfasen en in verschillende prijscategorieën.



Concept schets



Plangebied

Van 22 oktober 2021 t/m 2 december 2021 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

DOELSTELLING

Het voorzien in een juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal 130 woningen met bijbehorende infra-, groen-, water en speelvoorzieningen.

ARGUMENTATIE

Argumenten:

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

Omdat de ontwikkeling van Watergat invloed heeft op de beeldkwaliteit van het gebied, is ten behoeve van deze voorgenomen ontwikkeling een stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan (hierna 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 stedenbouwkundig plan en 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 een antwoord;

Er zijn 7 zienswijzen ingediend die in de nota van beantwoording zijn voorzien van een antwoord.

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

De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan. Zo is een bestemming ‘Water’ verwijderd van de planverbeelding en is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met het graven van water. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

5.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien;

Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente en de kosten voor het realiseren van het woningbouwplan, die verhaald dienen te worden, zijn opgenomen in de grondprijs van de uit te geven gronden. Dit is ten finale vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds Ontwikkeling BV op 10 maart 2014. Het plangebied is onderdeel van de Westlandse Zoom waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld.

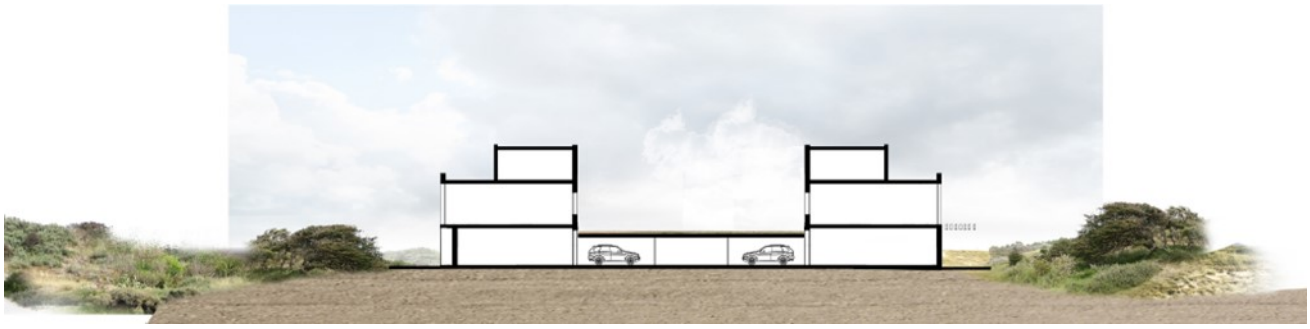
6.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 130 woningen mogelijk met bijbehorende infra, groen, water en speelvoorzieningen;

Het bestemmingsplan 'Watergat Monster' maakt het wonen in een nieuw duinlandschap mogelijk. Grenzend aan de Sollevelddduinen worden de duinen uitgebreid en een nieuw woonmilieu ingepast. Het woonmilieu heeft een uniek karakter waarbij er gewoond wordt in de duinen. De verschijningsvorm van de woningen, de materialisatie en de landschappelijke inpassing vormen één geheel. Het gaat om maximaal 133 woningen voor verschillende doelgroepen, levensfasen en in ver-

schillende prijscategorieën.

Het gaat om 4 clusters van woningen met een bouwhoogte van 2 (aan de zijde Rijnweg) tot 4 bouwlagen (zijde Slaperdijk) gelegen in een landschap. Het landschap vormt de contramal waarbinnen vier clusters met woningen gebouwd worden. De maat van de publieke landschappelijke zones tussen de clusters varieert tussen de circa 35 en 40 meter zodat een robuust landschap ontstaat met een hoge belevingswaarde en ruimte voor ecologische gradiënten. De afstand tussen de gevels is groter doordat de buitenruimtes van de woningen nog tussen het publieke landschap en de woningen in liggen. De buitenruimtes doen mee in de beleving van het landschap.

De woningen worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg gesitueerd parallel aan de Rijnweg. Deze parallelweg is voor auto's ontsloten vanaf de Haagweg. De Haagweg is zowel de ingang als uitgang voor de nieuwe woningen. Aan de zijde van de Rijnweg wordt er aan één zijde langs geparkeerd voor bezoekers en aan de zijde van de clusters is een wandelpad gesitueerd. Het overige parkeren wordt onzichtbaar onder een dek geregeld.



6.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle benodigde onderzoeken zijn opgenomen.

6.3 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.

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

Risico;
Er is beroep aangetekend tegen de verleende Wnb vergunning van 14 oktober 2020.
Voor het deel Watergat is 14 oktober 2020 een beschikking afgegeven door de Omgevingsdienst

Haaglanden op grond van de Wnb. Deze beschikking is nog niet onherroepelijk, waardoor er een risico is dat die niet in stand blijft.

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.

Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente en de kosten voor het realiseren van het woningbouwplan, die verhaald dienen te worden, zijn opgenomen in de grondprijs van de uit te geven gronden. Dit is ten finale vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds Ontwikkeling BV op 10 maart 2014. Het plangebied is onderdeel van de Westlandse Zoom waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld.

Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland, Gemeenteblad, 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

n.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, 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 secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022, met de volgende bijlage(n):

- Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan ‘De Nieuwe Duinvallei Monster’ (22-0010483);
- Toelichting bestemmingsplan ‘Watergat Monster’ (22-0006562);
- Regels bestemmingsplan ‘Watergat Monster’ (22-0006568);
- Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan ‘Watergat Monster’ (22-0007131);
- Planverbeelding ‘Watergat Monster’ (22-0000956);
- Nota van beantwoording zienswijzen ‘Watergat Monster’ (22-0006250);
- Staat van wijzigingen (21-0355600);

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 februari 2022 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei Monster' vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei Monster' te koppelen aan de welstandsnota;
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Watergat Monster' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen;
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 ‘Watergat Monster’ met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZWATERGATobp-VA01 gewijzigd vast te stellen.
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 08-09-2020.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 februari 2022,

de griffier, de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans B.R. Arends