

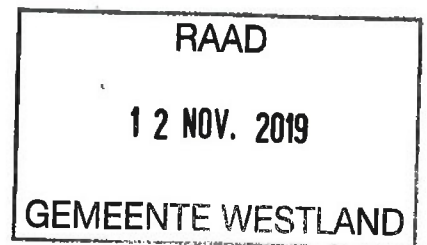


VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING		
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen	
vertrouwelijk	Nee	
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.	
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_46107.docx bestemmingsplan (19-0213936) planverbeelding (19-0213933) nota van beantwoording zienswijzen (19-0156320) nota van beantwoording zienswijzen-geanonimiseerd (19-0221078)	
agendapunt	7.	
publiceren	Nee	

BESLISPUNTEN (RAAD)
- De over het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen'. - Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de vereiste waterberging en aan te vullen met de invulling van de hoog stedelijke zone in de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie. - Geen exploitatieplan vast te stellen. - Het bestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen' , met identificatienummer NL.IMRO.1783.WATAMBACHTSHOF2pbp-VA01 gewijzigd vast te stellen. - Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 25 maart 2019.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
Argumenten: 1.1 De naar voren gebrachte zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. 2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijziging, welke niet naar aanleiding van een zienswijze wordt aangebracht, is ingegeven door het Hoogheemraadschap van Delfland en heeft betrekking op de regels. 3.1 Er is op grond van artikel 6.2.1 Bro geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan. 4.1 Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 vrijstaande woningen aan de Prins Clausstraat in Wateringen mogelijk. Kanttekeningen 1.1 Ten aanzien van de aangebrachte wijziging kunnen belanghebbenden beroep instellen. 3.1 De indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen.



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 Wateringen'.

AANLEIDING

In september 2017 is er door de ontwikkelaar Weboma Grondvest B.V. een verzoek ingediend voor de bouw van 6 woningen voor de locatie Ambachtshof nr.2 te Wateringen. De locatie werd aanvankelijk gebruikt als beeldentuin. Om die reden heeft de ontwikkelaar een verzoek ingediend om de bestemming van deze locatie te wijzigen door middel van dit bestemmingsplan. Door middel van het nieuwe juridisch-planologisch kader ofwel het bestemmingsplan wordt de woningbouw op de betreffende gronden mogelijk gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 mei 2019 tot en met 4 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

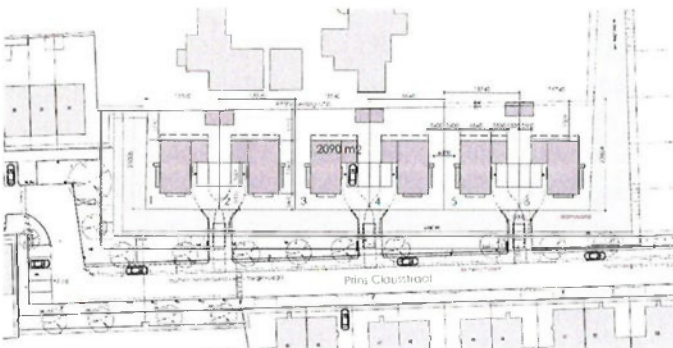


Uitsnede luchtfoto

Het bouwplan bestaat uit een zestal vrijstaande woningen.

Deze woningen krijgen een typisch jaren-30 uitstraling wat aansluit op het karakter van het huidige woongebied. De woningen worden ontsloten door middel van bruggen op de Prins Clausstraat. De woningen zijn vrijstaand, wat voor een goede mix en afwisselend beeld in het woongebied zorgt. Het brug-element wordt sober ontworpen, met een accent aan de straatkant, ter plaatse van de inritten.

De woningen liggen in het dure prijssegment. Betaalbare woningen worden conform de Woonvisie elders gerealiseerd.



Impressie toekomstige situatie

RAADSVOORSTEL



Impressie te realiseren woningen

DOELSTELLING

Het geven van een juridisch planologisch kader voor de bouw van 6 vrijstaande woningen aan de Prins Clausstraat in Wateringen.

ARGUMENTATIE

1.1 De naar voren gebrachte zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

Er zijn, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan, een drietal zienswijzen naar voren gebracht. Deze hadden onder andere betrekking op de aspecten parkeren, groen en de stedenbouwkundige invulling van het project. Als gevolg van een van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan aangevuld. De passage omtrent de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie wordt aangevuld met wat bedoeld wordt met de invulling van de hoog stedelijke zone, waar het plangebied zich in bevindt.

Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing of aanvulling van het bestemmingsplan.

Parkeren

Een deel van de zienswijzen hebben betrekking op parkeren. Het realiseren van de parkeerplaatsen zouden ten koste gaan van de groenstructuur en de structurele parkeerproblemen niet oplossen.

De locatie van de beoogde vervangende parkeerplaatsen hebben in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is het realiseren van parkeervoorzieningen rechtstreeks mogelijk.

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeernormering te voldoen. Een eventueel historisch tekort aan parkeerplaatsen hoeft, conform vaste jurisprudentie, niet door een ontwikkeling opgelost te worden. Op basis van het parkeeronderzoek is geconcludeerd dat parke-

RAADSVOORSTEL

ren (en de parkeerdruk) geen knelpunt zal opleveren. De te verwachte verkeersgeneratie, welke dit plan genereert, is zeer beperkt en kan door de bestaande infrastructuur worden opgevangen.

Groen

Een deel van de zienswijzen hebben betrekking op Groen.

Het realiseren van het plan zou ten kosten gaan van de beeldentuin, welke onderdeel uit maakt van de groenstructuur van de wijk. Ook zouden er te weinig speelvoorzieningen in de wijk zijn.

Met de realisatie van het plan gaat geen structurele groenvoorziening verloren. De planlocatie heeft nu geen toegevoegde waarde aan de woonbeleving van de omliggende woningen en de wijk. De tuin is immers afgesloten voor publiek en omsloten door een hekwerk met haag.

Aan weerszijde van het plangebied zijn een tweetal speelvoorzieningen aanwezig, welke maximaal 250 meter van elkaar gescheiden zijn. Er zijn in de directe omgeving dan ook voldoende speelvoorzieningen aanwezig.

Stedenbouwkundige invulling

De invulling van het plan zou niet passen binnen de omgeving en leiden tot een verlies van privacy en zonlicht.

Voor het plan is een schaduwberekening opgesteld, waaruit blijkt dat er geen onevenredige schaduw werking voor omliggende woningen optreedt. Er is voldoende afstand opgenomen tussen de geprojecteerde woningen en de bestaande woningen. Deze onderlinge afstand is gebruikelijk in de directe omgeving van het project. Ook is het bouwplan stedenbouwkundig afgestemd op de omliggende wijk, waarbij de bouwmassa aansluit bij de omliggende woningen.

2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijziging, welke niet naar aanleiding van een zienswijze wordt aangebracht, is ingegeven door het Hoogheemraadschap van Delfland en heeft betrekking op de regels.

Voor de realisatie van het project dient de toegenomen verharding gecompenseerd te worden door het realiseren van extra oppervlakte water. Deze compensatie dient in principe in de vorm van oppervlaktewater te worden gerealiseerd, tenzij dit onmogelijk is, bijvoorbeeld omdat er geen oppervlaktewater in de buurt is. In dit geval zou, vanwege de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, een onevenredig groot wateroppervlak gerealiseerd moeten worden.

In overleg met het Hoogheemraadschap is een alternatieve locatie gevonden om dit water te compenseren. Deze locatie bevindt zich buiten het plangebied. Om de realisatie van deze waterberging af te kunnen dwingen is, in overleg met het hoogheemraadschap van Delfland, een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

3.1 Er is op grond van artikel 6.2.1 Bro geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan.

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.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de

RAADSVOORSTEL

eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de anterieure kosten zijn opgenomen.

4.1 Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 vrijstaande woningen aan de Prins Clausstraat in wateringen mogelijk.

In het nu geldende bestemmingsplan 'Kern Wateringen' is de locatie bestemd als Tuin. Het realiseren van 6 woningen is niet mogelijk op basis van deze bestemming.

De locatie bevindt zich op het perceel Ambachtsweg 2, maar de woningen zijn met de voorzijde gericht op de Prins Clausstraat. De woningen worden ook, door middel van bruggen, ontsloten via de Prins Clausstraat.

Deze bebouwingsstructuur in het gebied wordt door de realisatie doorgezet en de bebouwing sluit aan op de overige bebouwing van de Prins Clausstraat. Qua bouwmassa wordt aangesloten bij de bouwmassa van de omliggende woningen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 Ten aanzien van de aangebrachte wijziging kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend (zie hiervoor punt 3.1 van deze paragraaf). Op grond van artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht. Dat houdt in dat belanghebbende (die geen zienswijzen) hebben ingediend, slechts tegen de wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd beroep kunnen instellen.

3.1 De indieners van de zienswijzen beroep instellen.

Op basis van artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen de indieners van de zienswijzen beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij moeten hierbij wel aantonen dat zij, door de vaststelling van het bestemmingsplan in hun belang worden geschaad.

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.

Voor de besluitvorming is op 1 februari 2019 een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet meer vereist.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

RAADSVORSTEL

Voorafgaand aan de terinzageleging 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 bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

EXTERN OVERLEG

Niet van toepassing.

VERVOLGTRAJECT

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

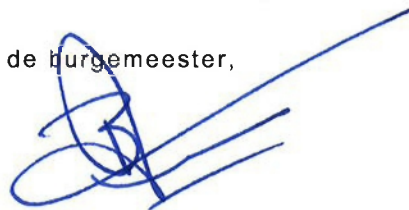
Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,



A.C. Spindler

de burgemeester,



B.R. Arends



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 september 2019, met de volgende bijlage(n):

- Nota van beantwoording zienswijzen (19-0156320)
- Nota van beantwoording zienswijzen geanonimiseerd (19-0221078)
- Bestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen' (19-0213936)
- Planverbeelding 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen' (19-0213933)

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 oktober 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De over het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen'.
2. het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de vereiste waterberging en aan te vullen met de invulling van de hoog stedelijke zone in de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen', met identificatienummer NL.IMRO.1783.WATAMBACHTSHOF2pbp-VA01 gewijzigd vast te stellen.
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 25 maart 2019.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 12 november 2019,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

B.R. Arends

