

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Zuyt Brugge' te Naaldwijk.

AANLEIDING

Op de locatie van de voormalige Kistenfabriek aan de Naaldwijkse vaart, tussen de Secretaris Verhoeffweg en het Zuideinde in Naaldwijk, bevindt zich thans een braakliggend stuk grond. Op deze locatie realiseren ontwikkelaars Van Mierlo en Projectikon circa 22 huur appartementen en 5 eengezinswoningen (koop) met omliggende openbare ruimte. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Op 1 maart 2021 is de omgevingsvergunning verleend voor het bouwplan aan Zuidbrug 2 t/m 20 (aangevraagd als Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk) voor onder meer het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan waarbij is voorzien in het oprichten van acht sociale huurappartementen voor starters en twaalf zorgappartementen. Deze ontwikkeling is onderdeel van dezelfde anterieure overeenkomst, en al mogelijk gemaakt met de verlening van de omgevingsvergunning. Deze ontwikkeling wordt opgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk' ook op dit punt wordt gewijzigd.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 december 2023 t/m 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de nota van beantwoording opgenomen.

DOELSTELLING

Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van 22 huur appartementen en 5 eengezinswoningen (koop) met bijbehorende omliggende parkeerplaatsen, openbaar groen en wandelpad langs de Naaldwijkse vaart.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen 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 toelichting.

Er zijn twee onderzoeken omtrent de verkeerssituatie van Zuideinde toegevoegd aan het bestemmingsplan en twee bezonningsstudies waarin de bestaande planologische bouwmogelijkheden en de nieuwe planologische bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Daarnaast is er een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de waterparagraaf op verzoek van het Hoogheemraadschap Delfland.

De 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. Ten behoeve van deze ontwikkeling is tussen de gemeente Westland en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

4.1 Het plan voorziet in de bouw van woningen met bijbehorende parkeerplaatsen, openbaar groen en wandelpad langs de Naaldwijkse vaart.

Het plangebied is gelegen aan de Naaldwijkse vaart, tussen de Secretaris Verhoeffweg en het Zuideinde in Naaldwijk. Doordat het fabrieksterrein haar functie hier verloren heeft, is de locatie geschikt om te transformeren naar woningbouw. In de nabijheid van de Naaldwijkse vaart en op loopafstand van het centrum kan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving gerealiseerd kan worden. Op deze locatie worden 22 huur appartementen en 5 eengezinswoningen ontwikkeld. Op maaiveld is (deels overdekt) parkeren voor de toekomstige bewoners en hun bezoekers ingepast. Naast het gebouw wordt aan de zuidzijde een wandelpad langs de Naaldwijkse vaart van ca. 4 meter gerealiseerd dat aansluit op een ca. 10 meter breed openbaar groen tussen het nieuwe gebouw en de woningen aan het Zuideinde.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Uit de woonvisie Westland 2020-2030 blijkt dat de behoefte aan appartementen onverminderd groot blijft en een belangrijke plaats krijgt in het ambitieuze bouwprogramma. Om de ambities van de geactualiseerde Woonvisie te alloceren, zijn verdichting en meer hoogbouw noodzakelijk. Vooral in de centra van Naaldwijk en 's-Gravenzande is verdichting mogelijk en kunnen appartementencomplexen van meerdere lagen worden gerealiseerd, dichtbij of gecombineerd met voorzieningen. Verdichting moet daarbij wel ten goede komen aan de woningbehoefte en meer groen.

4.2 Het bestemmingsplan gaat uit van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor 22 appartementen en 5 rijwoningen wordt een Hogere waardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder gevolgd, omdat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Secretaris Verhoeffweg niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximaal toelaatbare waarde. De Hogere waardenprocedure moet worden gevoerd omdat andere maatregelen geen optie zijn.

4.3 Met het vaststellen van het 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. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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

Kanttekeningen

4.1 Maximale hoogte van het appartementencomplex is hoger dan de aangegeven maximale hoogte van 15 meter in het collegewerkprogramma.

In het bestemmingsplan zijn voor het westelijk gedeelte aan de Secretaris Verhoeffweg maximale hoogtes opgenomen van 18 en 21 meter. Dit is hoger dan de maximale 15 meter zoals aangegeven in het collegewerkprogramma. Stedenbouwkundig past deze hoogte uitstekend bij de omgeving van het omliggende centrum van Naaldwijk en de direct naastgelegen Secretaris Verhoeffweg. Op een informatiebijeenkomst op

16 februari 2023 hebben ontwikkelaar Van Mierlo en hun architect Formhet het schetsplan gepresenteerd aan omwonenden. Ook raadsleden waren hiervoor uitgenodigd. Op 18 december 2023 is nog een informatiebijeenkomst gehouden over ontwerp bestemmingsplan. Hierbij zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt over de hoogtes hoger dan 15 meter.

4.2 Weerstand bij enkele omwonenden tegen extra verkeer door het Zuideinde

Bij omwonenden is al jaren weerstand tegen het ontsluiten van extra woningen via het Zuideinde. Ten tijde van de ruimtelijke procedure van het bouwplan Zuideinde 2 t/m 20, ook rekening houdend met de extra 27 woningen op de locatie van de Kistenfabriek, is geconcludeerd vanuit verkeersonderzoek door adviesbureau Mobycon dat de verkeerssituatie in de omgeving afdoende was. In augustus 2023 heeft bureau Ex ante een second opinion gedaan op verzoek van de gemeente Westland. Daarbij is aangegeven dat het Zuideinde al in de huidige situatie, nog zonder extra woningbouw, verkeersonveilig is door de te smalle weg en trottoir. In de collegevergadering van 24 oktober 2023 heeft het college besloten en op 13 december heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met een herinrichting van het Zuideinde. Op 8 november 2023 heeft de gemeente Westland hiertoe een eerste prettige en constructieve bewonersavond gehouden met de bewoners van het Zuideinde. De meeste omwonenden zijn hiermee gerustgesteld over de toekomstige verkeersafwikkeling, maar voor enkelen geldt nog steeds dat extra verkeer door het Zuideinde niet gewenst is.

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. 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. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgenomen.

COMMUNICATIE

Communicatiestrategie:

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie in het gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.omgevingswet.overheid.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijze.

In de publicatie wordt verder aangegeven dat op het besluit tot vaststelling Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis – en herstelwet 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.

Toelichting voor openbare besluitenlijst:

Met dit besluit wordt het bestemmingsplan 'Zuyt Brugge' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan maakt een woningbouwlocatie mogelijk bestaande uit eengezinswoningen en appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen, openbaar groen en wandelpad langs de Naaldwijkse vaart.

Moment van publicatie het besluit:

Het besluit wordt gepubliceerd in de week waarin het wordt genomen.

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 door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.omgevingswet.overheid.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,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends