



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Schakel te Maasdijk'.

AANLEIDING

Op het perceel Kerkhoflaan 1 te Maasdijk stond het pand van de voormalige basisschool de Schakel. Na de verhuizing van de school in 2014 is deze accommodatie leeg komen te staan. Tot voorheen werd de school antikraak bewoond. De gemeente is voornemens om de oude school locatie de Schakel te transformeren in een woningbouwlocatie.

Het voormalige schoolgebouw is nu gesloopt en Projectikon is gekozen als de ontwikkelaar van het gebied. Het globale bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 20 appartementen in het sociale huursegment en maximaal 6 grondgebonden woningen in het middeldure huursegment. Het woningbouwprogramma (prijspeil 2020) bestaat uit:

- 10 appartementen voor starters (sociale huur max. huurprijs €619,--)
- 10 appartementen voor senioren (sociale huur max. huurprijs €737,--)
- 4 tussenwoningen (midden huur max. huurprijs €875,--)
- 2 kopwoningen (midden huur max. huurprijs €950,--)

Op het terrein zal minimaal 500 m<sup>2</sup> groen aan de zijde van de Prinses Wilhelminastraat gerealiseerd worden en parkeerplaatsen worden binnen het eigen plangebied gerealiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot en met 24 december 2020 ter inzage gelegen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend. Ten opzichte van het ontwerp zijn geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de voormalige schoollocatie De Schakel te Maasdijk aan de Kerkhoflaan 1 te Maasdijk.

ARGUMENTATIE

**1.1 De ingediende zienswijze is voorzien van een antwoord.**

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze had betrekking op de afstand van de grondgebonden woningen tot de achterliggende perceelsgrens van een woning aan de Korte Kruisweg. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Een volledig overzicht van de zienswijze en de beantwoording is terug te vinden in de nota van beantwoording zienswijzen.

**2.1 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.**

De locatie is gelegen tussen het Oranjeplein en de begraafplaats in Maasdijk. Aan het oranjeplein zijn de winkels voor dagelijkse boodschappen te vinden. De begraafplaats is groen omrand en om dit te versterken wordt voor de woningen een groenstrook aangelegd. De woningen die op locatie gerealiseerd kunnen worden zijn een mix van grondgebonden woningen met een tuin en gestapelde woningen. Op deze manier is er een gedifferentieerd woningaanbod dat voldoet aan

## RAADSVORSTEL

de woonvisie van de gemeente. De eengezinswoningen sluiten aan bij de aangrenzende eengezinswoningen van onder andere de Korte Kruisweg. Het appartementengebouw accentueert de hoek van de Kerkhoflaan en de Prinses Wilhelminastraat. Tussen de appartementen en de grondgebonden woningen is een vrije ruimte, zo ontstaat er geen gesloten wand tegenover de begraafplaats. Achter de woningen zullen conform de Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018 voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Tijdens het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de milieukundige aspecten onderzocht, in beeld gebracht en aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) voorgelegd. De Hieruit voortgekomen adviezen zijn mede bepalend geweest voor de uiteindelijke invulling van het plangebied.

**2.2 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.

**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 waar in 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 gemeente is in dit geval zelf eigenaar van de gronden, in de raadsvergadering van 21 januari 2020 is de grondexploitatie De Schakel vastgesteld waardoor kostenverhaal is verzekerd.

**4.1 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. In dit geval is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) 3-11-2020.

### RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

#### 1. De mogelijkheid van beroepsprocedures staat nog open.

Het vastgestelde bestemmingsplan gaat voor een periode van zes weken ter zage. In deze periode kan beroep worden ingediend. Een beroepsprocedure kan leiden tot uitstel en extra kosten in de bestemmingsplanprocedure.

### FINANCIËN

## RAADSVORSTEL

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waar in 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 gemeente is in dit geval zelf eigenaar van de gronden, in de raadsvergadering van 21 januari 2020 is de grondexploitatie De Schakel vastgesteld waardoor kostenverhaal is verzekerd.

### COMMUNICATIEPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie in het gemeenteblad van Westland, Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

### EXTERN OVERLEG

Niet van toepassing.

### VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het gemeenteblad van Westland, Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde plan 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 oom voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

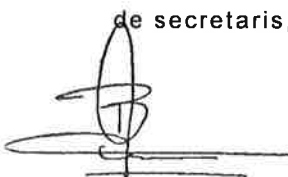
In de publicatie wordt verder aangegeven dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van rechtswege van toepassing is. Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State.

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijze.

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 26 januari 2021, met de volgende bijlage(n):

- Vaststelling bestemmingsplan De Schakel te Maasdijk (21-0043015);
- Vaststelling bijlagen bestemmingsplan De Schakel te Maasdijk (21-0043034);
- Vaststelling verbeelding bestemmingsplan De Schakel de Maasdijk (21-0046755);
- Nota van beantwoording zienswijzen (21-0038923).

gelet op het bepaalde in de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 2 maart 2021 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

### **besluit:**

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Schakel te Maasdijk' ingediende zienswijze te beantwoorden overeenkomstig de nota van beantwoording zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'De Schakel te Maasdijk' met identificatienummer NL.IMRO.1783.MSDSCHAKELpbp-VA01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) 3-11-2020.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 16 maart 2021,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

B.R. Arends



RAAD

16 MAART 2021

GEMEENTE WESTLAND

