

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Waelpolder.

AANLEIDING

Het plangebied Waelpolder is onderdeel van het gebied Waelpark, een woningbouwlocatie ten oosten van de kern 's Gravenzande. Het gebied ligt tussen de in realisatie zijnde plangebieden Rijnvaart in het noorden en Dijckerwaal in het zuiden. Het woningbouwplan Waelpark kent een lange geschiedenis en is reeds gestart voor 2009. In 2009 is het stedenbouwkundige plan voor de Poelpolder in s-Gravenzande vastgelegd in het masterplan Het Nieuwe Water, een langgerekt gebied aan de rand van s-Gravenzande. Vanwege de veranderde (markt-)omstandigheden en de financiële onhaalbaarheid heeft ONW in overleg met de gemeente Westland besloten om het masterplan voor Het Nieuwe Water (HNW) drastisch aan te passen. In 2015 is het (nieuwe) Masterplan Waelpark opgesteld. Waelpolder is het laatste bestemmingsplan in Waelpark dat in procedure wordt gebracht. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 720 woningen, maatschappelijke voorzieningen, een school en een ecologische verbindingzone die door heel Waelpark loopt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 13 zienswijzen ingediend.

DOELSTELLING

Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van maximaal 720 nieuwbouwwoningen met bijbehorende voorzieningen, een school, zorg en van een ecologische verbindingzone in het glastuinbouwgebied van de Poelpolder.

ARGUMENTATIE

1.1 *De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.*

Er zijn 13 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend waaronder een zienswijze van de provincie Zuid-Holland. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

De zienswijze van de provincie Zuid-Holland heeft geleid tot de wijziging van de regels in de zin dat binnen de functie "maatschappelijke voorzieningen" geen ondergeschikte detailhandel meer mogelijk is. Aan de zienswijze van reclamant 5 – voor zover gericht op de water afvoerende voorziening – is tegemoetgekomen in de zin dat een watergang/waterloop achter zijn perceel zal worden aangelegd. Dit heeft geleid tot aanpassing van de planverbeelding en de regels. Deze watergang is geborgd op de planverbeelding.

De zienswijzen van de 12 omwonenden zien onder meer op verkeer, de hoogbouw, privacy, de doorvaarbaarheid van de Nieuwe vaart, overlast, bodemgeschiktheid en angst voor wateroverlast.

2.1 *De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de plantoelichting.*

RAADSVORSTEL

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Zuid-Holland is het begrip maatschappelijke voorzieningen aangepast waardoor er geen ondergeschikte detailhandel kan plaatsvinden binnen het plangebied. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5 is er binnen de bestemming "Verkeer" de aanduiding "Water" opgenomen achter zijn perceel op de planverbeelding. In de regels is opgenomen dat binnen die aanduiding "Water" moet worden gerealiseerd als bedoeld in de bestemming "Water".

De dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering is op de planverbeelding aangepast aan de 'Leggerkaart Wateren' van het Hoogheemraadschap van Delfland. Voorts is er een functieaanduiding "specifieke vorm van woongebied - oeverzone" opgenomen op de planverbeelding in Woongebied 2 aan de oostzijde van het plangebied (deelgebied 3) aan de overzijde van de Nieuwe vaart ter hoogte van de woningen aan de Braillestraat, zodat op de strook langs het water geen erfbebouwing kan worden gerealiseerd.

De overige wijzigingen in de planregels en de plantoelichting betreffen ambtshalve wijzigingen ter verduidelijking of om de regels in overeenstemming te brengen met de standaardregels binnen de gemeente. 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 een andere wijze in het kostenverhaal voorzien.

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld, omdat 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 Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW). Het plangebied is onderdeel van het project Waelpark waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld. Waelpolder is een van de deelplannen van Waelpark.

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.

In juli 2020 heeft de gemeente in overleg met ONW een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze is in het najaar 2020 verleend. Belangrijkste randvoorwaarde hiervoor was dat minimaal 50% van de woningen in de betaalbare categorie wordt gerealiseerd. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 50% betaalbare woningbouw, waarvan een deel in de sociale sector valt, te realiseren en zo te voldoen aan de subsidie-eisen van de Woningbouwimpuls 2020 gelden.

4.1 Met dit bestemmingsplan wordt een woonwijk met maximaal 720 woningen met bijbehorende voorzieningen, een school, zorg en van een ecologische verbindingszonemogelijk gemaakt.

RAADSVOORSTEL

Het bestemmingsplan Waelpolder voorziet in de bouw van maximaal 720 nieuwbouwwoningen met bijbehorende voorzieningen, een school en een ecologische verbindingszone. Binnen de ontwikkelvelden worden de woningen zo gepositioneerd dat ze met de voorkant van de woning/ bebouwing naar de straat of het openbaar groen (eventueel met fiets of wandelpad) zijn georiënteerd. De randen van het plangebied, aan de Nieuwe vaart en de Poelkade, zullen vooral bestaan uit grondgebonden woningen. In het midden van het gebied aan de ecologische verbindingszone en hoofdontsluiting zal plaats zijn voor gestapelde woningbouw. In het zuidwesten van het plangebied wordt de bouw van een appartementencomplex met 16 bouwlagen (50 meter) mogelijk gemaakt. Dit hoogte-accent is zodanig gepositioneerd dat het een landmark vormt in zijn omgeving.

In het masterplan Waelpark is vanuit de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst een groennorm (oppervlakte aan beschikbaar gebruiksgroen binnen de directe woonomgeving) gehanteerd van 35 m² groen per woning. Een deel van dit groen (7m²) wordt in de directe omgeving van de woning gerealiseerd. Het resterende deel wordt in het plangebied Waelpolder toebedeeld aan groene lobben vanuit de ecologische verbindingszone de woonvlekken in. Daarmee worden robuustere groenpartijen gerealiseerd aan de ecologische verbindingszone. De ecologische verbindingszone bedraagt omgerekend naar 720 woningen ook nog eens 36 m² groen per woning, zodat het totaal aan groen - inclusief de ecologische verbindingszone - uitkomt op 71 m² groen per woning.

4.2 Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 50% betaalbare woningbouw te realiseren en zo te voldoen aan de subsidie-eisen van de Woningbouwimpuls gelden.

In juli 2020 heeft de gemeente in overleg met ONW een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze is in het najaar 2020 verleend. Belangrijkste randvoorwaarde hiervoor was dat minimaal 50% van de woningen in de betaalbare categorie wordt gerealiseerd. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 50% betaalbare woningbouw, waarvan een deel in de sociale sector valt, te realiseren en zo te voldoen aan de subsidie-eisen van de Woningbouwimpuls gelden. Het deel dat in de sociale sector valt betreft 72 sociale huurappartementen en 72 sociale koopwoningen. In de raad van 7 december 2021 is besloten om met gebruikmaking van de toegekende Subsidieverlening Sociale woningbouw regio Haaglanden van de 72 sociale koopwoningen, 30 woningen om te zetten naar sociale huur. Dit betekent concreet dat er 102 sociale huurappartementen worden gerealiseerd en 42 sociale koopwoningen. De overige woningen (216, bij maximaal 720 woningen) zullen in de betaalbare woningbouw worden gerealiseerd.

4.3.1 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.

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.



RAADSVORSTEL

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Niet van toepassing.

FINANCIËN

Voor een nadere onderbouwing van de financiële toelichting wordt verwezen paragraaf 5.1 van de toelichting op het bestemmingsplan waarin de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is beschreven.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijzen.

EXTERN OVERLEG

Het bestemmingsplan is opgesteld in overleg met ONW. Verder wordt de Omgevingsdienst Haaglanden bij dit bestemmingsplan betrokken voor wat betreft de milieu-adviezen.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, 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.

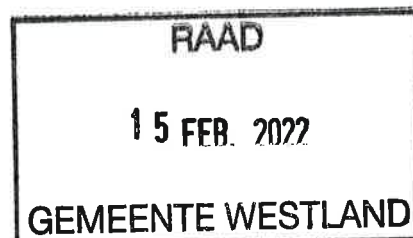
Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris

de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022, met de volgende bijlage(n):

- Planverbeelding (21-0358333);
- Plantoelichting (21-0358355);
- Planregels (21-0358349);
- Bijlagenboek 1,2, 3, 5 tot en met 10 (21-0359751);
- Bijlage 4 (21-0359753);
- Bijlagenboek 11 tot en met 20 (21-0359755);
- Bijlagenboek 21 tot en met 30 (21-0359757);
- Bijlagenboek 31 tot en met 40 (21-0359762);
- Bijlagenboek 41 tot en met 44, 47, 48, 49 (21-0359763);
- Bijlage 45 (21-0359795);
- Bijlage 46 (21-0359796);
- Staat van wijzigingen (21-0328119);
- Nota van beantwoording zienswijzen (21-0358325).

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. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Waelpolder' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze 'Waelpolder';
2. 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;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Waelpolder' met identificatienummer NL.IMRO.1783.ONWWAELPOLDERppb-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d.29-01-2021.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 15 februari 2022,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

B.R. Arends

