

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling beeldkwaliteitsplan en TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Wateringen Noord (De Weterhoven)

BESLISPUNTEN

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Wateringen-Noord' vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Wateringen-Noord' te koppelen aan de welstandsnota;
3. De tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Wateringen Noord' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen 'Wateringen Noord';
4. De ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan 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 ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Wateringen Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1783.TAMWATRINGENNRDpbp-VA01 gewijzigd vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan schept een toetsingskader voor de Commissie omgevingskwaliteit voor een goede uitvoering van het TAM-omgevingsplan en het stedenbouwkundig plan;
- 2.1 De Commissie omgevingskwaliteit heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan;
- 3.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;
- 4.1 De ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de toelichting;
- 5.1 De kosten voor de ontwikkeling zijn als gevolg van een anterieure overeenkomst verzekerd;
- 6.1 Het TAM-omgevingsplan maakt een nieuwe woonwijk van ca. 1050 woningen met maatschappelijke voorzieningen mogelijk;
- 6.2 Met het vaststellen van het gewijzigde TAM-omgevingsplan wordt gevolg gegeven aan artikel 2.4 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Risico's/kanttekeningen:

Er kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

In 2021 is een voorontwerp bestemmingsplan voor de nieuw te bouwen woonwijk Wateringen-Noord (De Weterhoven) ter inzage gelegd. Marktontwikkelingen en gewijzigde wensen hebben ertoe geleid dat het plan richting het ontwerp aanmerkelijk gewijzigd is. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft in de vorm van een TAM-omgevingsplan als ontwerp ter inzage gelegen van 8 augustus 2025 tot en met 18 september 2025. Er zijn zienswijzen en overlegreacties binnengekomen die zijn beoordeeld en van een reactie zijn voorzien. Het TAM-omgevingsplan kan door de gemeenteraad vastgesteld worden.

DOELSTELLING

Het (gewijzigd) vast laten stellen van het beeldkwaliteitsplan en TAM-omgevingsplan Wateringen-Noord (De Weterhoven).

ARGUMENTATIE

1.1 Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan schept een toetsingskader voor de Commissie omgevingskwaliteit voor een goede uitvoering van het TAM-omgevingsplan en het stedenbouwkundig plan

Het beeldkwaliteitsplan voor Wateringen-Noord is de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar beeldkwaliteitscriteria voor woningbouw en erfafscheidingen. De ruimtelijke principes van het stedenbouwkundig plan worden in dit beeldkwaliteitsplan aangevuld met kwaliteitskaders die de sfeer en identiteit van de gebouwen definiëren.

2.1 De Commissie omgevingskwaliteit heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan

De Commissie omgevingskwaliteit heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. De toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan gebeurt ook door de Commissie omgevingskwaliteit.

3.1 De ingediende zienwijzen zijn voorzien van een antwoord

Er zijn 67 zienswijzen en 4 overlegreacties ingediend, waaronder overlegreacties van provincie Zuid-Holland, gemeente Den Haag en Rijkswaterstaat. De beantwoording van zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting op het TAM-omgevingsplan is toegevoegd.

4.1 De ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de toelichting

De voornaamste wijzigingen hebben betrekking op een aanpassing van een appartementengebouw langs de Erasmusweg. Deze wordt verder weg gebouwd van de bestaande appartementen langs de Poortweide, zodat het huidige woonklimaat ter plaatse beter behouden blijft. Twee te bouwen woningen die in het ontwerp waren opgenomen om te worden gebouwd achter de woning



RAADSVOORSTEL

Ambachtsweg 88a zijn uit het plan gehaald, zodat er meer tijd is om de ingebrachte zienswijzen beter te beoordelen en de voor deze woningen benodigde onderzoeken goed uit te kunnen voeren. Met gemeente Den Haag heeft overleg plaatsgehad over de aansluiting van de woonwijk op de Erasmusweg en andere verkeerskundige ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied (de ondertunneling van de Wippolderlaan op de kruising met de Erasmusweg). In gesprek blijven en afstemmen van ontwikkelingen blijft belangrijk.

5.1 De kosten voor de ontwikkeling zijn als gevolg van een anterieure overeenkomst verzekerd

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zal de overheid vaak kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Bij het opnemen van nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan wordt gelijktijdig bepaald of een kostenverhaalsgebied moet worden aangewezen. Van belang is of er sprake is van een bouw- of gebruiksovereenkomst waarvoor kostenverhaal verplicht is (artikel 13.11 Ow). In artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) zijn deze activiteiten limitatief aangewezen.

Voor de ontwikkeling van Wateringen Noord is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partijen gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

6.1 Het TAM-omgevingsplan maakt een nieuwe woonwijk van ca. 1050 woningen met maatschappelijke voorzieningen mogelijk

Er is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt voor Wateringen-Noord als uitwerking van de gebiedsvisie van 2020. Het plan gaat uit van maximaal 1050 woningen, waarvan minimaal 65 als zorg- of aanleunwoningen. De wijk wordt ontsloten door een doorgaande weg tussen de Poeldijkseweg en de Erasmusweg, waarbij blijft gelden dat de Ambachtsweg gesloten blijft voor verkeer van en naar de Erasmusweg. Op het kruispunt Poeldijkseweg / Harry Hoekstraat komt een rotonde waarmee de wijk toegankelijk wordt gemaakt. Voor parkeren wordt een aangepaste norm aangehouden. Het is de bedoeling dat een buslijn door de wijk komt. Aan de Erasmusweg komt vooral hoogbouw, terwijl in de wijk ook rijwoningen, twee-onder-één woningen en vrijstaande woningen gebouwd worden. In het uitgewerkte stedenbouwkundig plan voor Wateringen-Noord zijn nu 984 woningen voorzien, waarvan ca. 100 (sociale) woningen. Uitgangspunt van het programma is ca. 1/3^e sociale huur, 1/3^e betaalbare woningen (koop & huur) en ca. 1/3^e vrije sector woningen (koop & huur). Water, groen en speelplekken zijn akkoord bevonden door de projectgroep. De wijk is ontworpen als een groene en klimaat adaptieve wijk waarbij wordt ingericht volgens het laatste Programma van Standaardinrichting. Het plan voldoet aan de 3-30-300 regel (3 bomen dichtbij een woning, 30% schaduw in het plangebied door boomkronen, vanuit iedere werkplek binnen 300 meter een koele plek). Er komt 50m² gebruiksgroen per woning.

6.1 Met het vaststellen van het gewijzigde TAM-omgevingsplan wordt gevolg gegeven aan artikel 2.4 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht



RAADSVOORSTEL

Volgens artikel 2.4 van de Omgevingswet beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van een omgevingsplan.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

De kans bestaat dat er nog beroep tegen het TAM-omgevingsplan wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

FINANCIËN

Bij het opnemen van nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan wordt gelijktijdig bepaald of een kostenverhaalsgebied moet worden aangewezen. Van belang is of er sprake is van een bouw- of gebruiksovereenkomst waarvoor kostenverhaal verplicht is (artikel 13.11 Ow). In artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) zijn deze activiteiten limitatief aangewezen.

Voor de ontwikkeling van Wateringen Noord is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partijen gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De indieners van zienswijzen krijgen reactie, van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad en het Nieuwsblad Westland.

EXTERN OVERLEG

Bij de totstandkoming van dit plan is overleg geweest met en/of advies on met de ontwikkelende partijen, de provincie Zuid-Holland, gemeente Den Haag, het Hoogheemraadschap van Delfland en de Omgevingsdienst Haaglanden.

VERVOLGTRAJECT

Aangezien de provincie een zienswijze heeft ingediend, die wel besproken is en maar deels tot aanpassing leidt (terwijl de provincie akkoord is met hetgeen niet gewijzigd wordt), moet het plan na vaststelling onverwijld naar de provincie worden gestuurd voor een eventuele reactieve aanwijzing (waarvan al bekend is dat deze niet gegeven wordt). Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt, er is een beroepstermijn van zes weken bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State en het TAM-omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de bekendmaking.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester, i.o.

M.L.M. Weerts

B.R. Arends