

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan De Driesprong.

AANLEIDING

Bij raadsbesluit van 21 januari 2020 heeft de raad voor het gebied Driesprong nabij Kwintsheul een structuurvisie vastgesteld. Deze visie voorziet in woningbouwontwikkeling in een gebied dat ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland" momenteel nog een agrarische bestemming heeft. De plannen voor het gebied zijn thans zover gevorderd dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling van De Driesprong vloeit voort uit de in januari 2016 door de raad vastgestelde woonstrategie. Deze strategie beoogde een aantal kernen, waaronder Kwintsheul, te versterken door toevoeging woningbouw. Voor de ontwikkeling van de locatie Kwintsheul is bij raadsbesluit van 21 februari 2017 een voorkeursrecht gevestigd op het te ontwikkelen gebied. Op basis van de vastgestelde structuurvisie duurt dit voorkeursrecht voort.

Het bestemmingsplangebied betreft een gedeelte van het gebied waarop de structuurvisie De Driesprong van toepassing is. Het gaat dan alleen om het te ontwikkelen gedeelte van het woongebied, dus exclusief het als glastuinbouwgebied te handhaven percelen en de te handhaven bestaande woonpercelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 maart 2022 t/m donderdag 28 april ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 zienswijzen ingediend.

DOELSTELLING

Dit bestemmingsplan maakt juridisch planologisch een woningbouwlocatie mogelijk bestaande uit eengezinswoningen en appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en groen. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan circa 30 woningen in het uit te werken gebied en in het overige deel circa 190 woningen, waarbij voldoende sociale woningbouw (meer dan 30%) wordt gerealiseerd en er plaats is voor uitplaatsingskavels. De woningen zijn onder andere nodig om de doorstroming binnen de woningvoorraad van Kwintsheul te bevorderen.

ARGUMENTATIE

1.1 Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan schept een toetsingskader voor de welstandscommissie voor een goede uitvoering van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan.

Omdat de ontwikkeling van De Driesprong invloed heeft op de beeldkwaliteit van het gehele gebied, is ten behoeve van deze voorgenomen ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van de ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtin-



gen. Door middel van het beeldkwaliteitsplan kan worden beoordeeld of ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede beeldkwaliteit.

2.1 De Welstandscommissie heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.

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

3.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

Er zijn 11 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend waaronder een zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland en 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.

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

De zienswijze van de provincie Zuid-Holland heeft geleid tot de wijziging van de toelichting. Naar aanleiding van de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland is het waterhuishoudkundigplan gewijzigd en is de waterkering komen te vervallen. Als gevolg hiervan is het plangebied verkleind. Naar aanleiding van een zienswijze zijn er op de verbeelding bij de bestemming "Wonen" bouwvlakken rondom de bestaande woningen getekend, zodat slechts binnen die bouwvlakken mag worden verbouwd. Hierdoor wordt voorkomen dat een woning mag worden gebouwd op het smalle perceel tussen De Driesprong 2 en 4. Ook is er naar aanleiding van een zienswijze de bestemming "Woongebied" gewijzigd naar de bestemming "Wonen" tussen de Driesprong 2 en 18. Er is een bezonningsonderzoek opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen. Een aantal overige zienswijzen hebben ook geleid tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

De overige wijzigingen in de planregels en de plantoelichting betreffen ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen komen voort uit aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp of de aanpassing van onderzoeken. 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.

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

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 overeengekomen.

6.1 Het bestemmingsplan maakt sociale woningen en 20 huur eengezinswoningen met bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk.

Het plangebied ligt ten noordwesten van de dorpscentrum van Kwintsheul. Het wordt omkaderd door de historische Mariëndijk, glastuinbouwcomplexen en de woningen langs De Driesprong. De woningbouwlocatie De Driesprong biedt ruimte aan ongeveer 220 woningen. De woningen zijn onder andere nodig om

de doorstroming binnen de woningvoorraad van Kwintsheul te bevorderen. Er wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd, waarin voor elke doelgroep woningen beschikbaar zijn.

De planstructuur is gebaseerd op een stevig groen-blauw raamwerk, waarmee in de buurt voldoende ruimte ontstaat die ook goed toegankelijk is vanuit het bestaande dorp. De groenstructuur verbindt de ecologische zone van de Gantel met de Holle Watering. Per woning wordt minimaal 50 m² groen gerealiseerd. De wijk is klimaatadaptief en toekomstbestendig.

De afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Mariëndijk en de Van Buerenlaan. Voor langzaam verkeer komen diverse verbindingen naar het dorp beschikbaar en de woonbuurt zelf verkrijgt eveneens een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer.

De gemeente heeft de opgave om circa 1.200 woningen uit het buitengebied uit te plaatsen. Deze woningen staan de ontwikkeling van duurzame glastuinbouw 'in de weg'. Door woningen uit te plaatsen wordt het mogelijk om in het gebied dat op de Strategiekaart Werkboek Westland als 'Glas' is aangegeven, meer efficiënte glastuinbouwgebieden en een meer duurzame ontwikkeling van glastuinbouw te realiseren.

In de Driesprong is ruimte voor deze uitplaatskavels. In de structuurvisie is hiervoor een zone aangewezen langs de noord- en oostrand van het toekomstige woongebied.

6.2 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.

6.3 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

Risico's:

- 1. In dit bestemmingsplan is in overleg met de provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland de waterkering komen te vervallen.**

In de huidige versie van de provinciale verordening is de waterkering nog opgenomen. Deze provinciale verordening is nu in voorbereiding, maar de waterkering staat hier nog in. De gemeente kan middels het indienen van een zienswijze ervoor zorgen dat de waterkering ook in de provinciale verordening vervalt. De provincie heeft aangegeven hieraan mee te willen werken. Deze wijziging zal pas na de zomer 2023 in werking treden.

FINANCIËN

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is geregeld in de met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst. Daarmee is voldaan aan artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de gemeente geen exploitatieplan, als bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel, op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

COMMUNICATIE

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, het Hele 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 de ontwikkelaar. Verder wordt de Omgevingsdienst Haaglanden bij dit bestemmingsplan betrokken voor wat betreft de milieu-adviezen.

VERVOLGTRAJECT

Aangezien de provincie een zienswijze heeft ingediend, zal het plan aan de provincie worden aangeboden. Gedurende 6 weken heeft de provincie de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te doen. Indien de provincie akkoord is met het bestemmingsplan, dan wordt het gepubliceerd in het Hele Westland, het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende de terinzage 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 7 maart 2023, met de volgende bijlage(n):

- Planverbeelding (23-0031404);
- Plantoelichting (23-0031407);
- Bijlage bij plantoelichting (23-0031409);
- Planregels (23-0031402);
- Bijlage bij planregels (23-0031403);
- Beeldkwaliteitsplan (23-0031424);
- Staat van wijzigingen (23-0037901);
- Nota van beantwoording zienswijzen (23-0031405).

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 4 april 2023 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Heulpark - Kwintsheul De Driesprong' vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Heulpark - Kwintsheul De Driesprong' te koppelen aan de welstandsnota;
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Driesprong' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen 'De Driesprong';
4. 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;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het bestemmingsplan 'De Driesprong' met identificatienummer NL.IMRO.1783.KWIDRIESPRONGBP-VA01 gewijzigd vast te stellen;
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), 2 juli 2019.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 19 april 2023.

de plaatsvervangend griffier

de voorzitter

P. van Oosten

B.R. Arends