

Zaaknummer : 2012-9084
Programma : Wonen en ruimte
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Haven, fase
3b (oost)

Katwijk, 1 mei 2012

Inleiding

De herontwikkeling van de Haringkade was al mogelijk gemaakt met bestemmingsplan Haringkade uit 1999. Voor de herziening van dit deelgebied – Haringkade, herziening fase 3b is in 2006 op basis van een aantrekkelijk en haalbaar plan een ontwikkelaar geselecteerd om samen dit gebied te ontwikkelen. Destijds is gekozen voor een plan met woningen en appartementen boven een parkeerdek. Door veranderingen in de markt, bleek het plan niet meer aan te sluiten bij de vraag, waarna een nieuw bestemmingsplan op basis van een nieuw bouwplan met hoofdzakelijk grondgebonden woningen is opgesteld. Dit type woningen sluit beter aan bij de vraag in de huidige woningmarkt. Het voorliggende plan wijkt qua stedenbouwkundige structuur niet principieel af van het oorspronkelijke plan dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan. Deze herziening heeft dan ook geen betrekking op een geheel nieuwe ontwikkeling, maar borduurt in feite voort op de oorspronkelijke gedachte van het plan. Het plan is dan ook geheel in overeenstemming met de uitgangspunten van toen en de visie van nu.

Het nieuwe bestemmingsplan geldt alleen voor het oostelijke deel van het oorspronkelijke plangebied van Haven, fase 3b, dit zijn de grondgebonden woningen. Het westelijk deel wordt in een later stadium opgepakt. In de vooroverlegperiode zijn vijf (5) reacties binnengekomen. In de nota van zienswijzen en beantwoording die als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan zijn deze samengevat weergegeven en is aangegeven hoe hiermee is omgegaan. Vier van de reacties hebben geleid tot tekstuele aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Het college heeft op 20 december 2011 (zaaknr. 2011-25781) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Haven, fase 3b (oost)”. Deze stukken hebben van 30 december 2011 t/m 8 februari 2012 ter inzage gelegen. In vervolg hierop leggen wij u hierbij het bestemmingsplan “Haven, fase 3b (oost)” voor. De directe aanleiding voor dit voorstel is artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening waarin staat dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad is.

Beoogd resultaat

Een geldig bestemmingsplan voor deze locatie, waardoor hier meer bij de huidige markt aansluitende woningen kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen zijn allen ontvankelijk en zijn beantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van 30 december 2011 t/m 8 februari 2012. De vijf zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen, waarmee ze ontvankelijk zijn. De vijf zienswijzen worden behandeld in de als bijlage 1 opgenomen zienswijzennota.

1.2. De voorgestelde wijzigingen zijn in overeenstemming met de gegronde zienswijzen.

De wijzigingen opgenomen in de “Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)” hebben betrekking op de regels en toelichting en vloeien voort uit de ingediende zienswijzen 2, 3 en 4 (zie bijlage 1). Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan en hebben betrekking op de regels en toelichting.

1.3 De voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van uitkomsten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek zijn juridisch noodzakelijk

Uit het archeologische proefsleuvenonderzoek is naar voren gekomen dat in de ondergrond toch waardevolle archeologische resten voorkomen. In het ontwerp bestemmingsplan was hier nog geen rekening mee gehouden. In de nota van zienswijzen en beantwoording zijn daarom wijzigingen opgenomen met betrekking tot de uitkomsten van dit onderzoek. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan en hebben betrekking op de verbeelding, regels en toelichting.

1.4 De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn juridisch noodzakelijk

Vanwege kleine aanpassingen in de bouwplannen, aanpassingen in de standaardregels en vanwege het ontbreken van enkele teksten in verbeelding en inhoudsopgave zijn in de “Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)” ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan en hebben betrekking op de verbeelding, regels en toelichting.

2.1 De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan “Haven, fase 3b (oost)” heeft vanaf 30 december 2011 t/m 8 februari 2012 ter inzage gelegen. De in bijlage 1 genoemde vijf zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend. De ingediende zienswijzen worden daarmee als ontvankelijk beschouwd.

2.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de betrokken belangen zijn op voldoende en juiste wijze afgewogen, waardoor een deel van de zienswijzen niet worden onderschreven.

Uit de ingediende zienswijzen nr. 1 en 5, een deel van nr. 2 en 3 en 4, is niet gebleken dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening noch met het recht. In bijlage 1 “Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)” wordt uitvoerig ingegaan op de ingediende zienswijzen en uitgelegd waarom de ingediende zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard.

3.1 De wijzigingen raken geen nationaal of provinciaal belang.

De wet ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.8 lid 4 aan dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan zes weken na vaststelling bekend wordt gemaakt indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzicht van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur.

De wijzigingen in dit bestemmingsplan zijn van lokale aard en treffen geen provinciale of nationale belangen zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie of Nationaal Ruimtelijk Beleid. De provincie heeft aangegeven dat de gemeenteraad kan besluiten een verzoek tot instemming met eerdere bekendmaking in te dienen. De inspectie leefomgeving en transport waarin de VROM – inspectie is opgenomen heeft per brief aangegeven geen apart verzoek voor vervroegde bekendmaking te hoeven ontvangen, wanneer de wijzigingen geen nationaal belang betreft.

3.2 Eerdere ter inzage legging bevordert de snelheid van de procedure

Zoals aangegeven is onder 7.1, moet een gemeente bij een gewijzigde vaststelling een termijn van zes weken in acht houden voordat het plan ter inzage kan worden gelegd. Een positieve reactie van de provincie en de VROM-inspectie verkort deze termijn. Dit komt de snelheid van de procedure ten goede, zonder dat de zorgvuldigheid wordt aangetast of belangen worden geschaad.

Kanttekeningen

1.1 De voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen aangaande het parkeren hebben invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

Binnen het gehele ontwikkelgebied voor Haven, fase 3b oost en west zullen ca. 20 extra + 5 (kort) parkeerplaatsen worden toegevoegd. Dit betekent dat er aan de andere aspecten van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied concessies worden gedaan (meer parkeren op maaiveld, soms kleinere afmetingen). Door deze op de minst kwetsbare plaatsen in het plangebied te realiseren (met name rondom het toekomstige appartementengebouw en de Rabobank) zijn deze concessies stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Middelen

Het bestemmingsplan “Haven, fase 3b (oost)” betreft een ontwikkellocatie. Voor het bestemmingsplan is er daarom in beginsel een verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

De gemeente Katwijk heeft alle gronden die benodigd zijn voor de realisatie van dit bestemmingsplan in het bezit. Doordat er geen andere grondeigenaren zijn dan de gemeente kan het exploitatieplan achterwege blijven. De grondexploitatie behorend bij het plan sloot, ondanks een bijdrage vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, met een tekort. De oorzaken van dit tekort zijn met name de hoge verwervingskosten en hoge kosten voor de bodemsanering. Dit is niet ongebruikelijk bij de transformatie van een binnenstedelijk, oud bedrijfsterrein naar een woonlocatie. De gemeenteraad erkent het belang van de herontwikkeling van het gebied en was daarom bereid om het tekort te dragen. Door het afwaarderen van de grondwaarde heeft de gemeenteraad de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. De grondexploitatie is na deze afwaardering budgetneutraal.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad ook de nieuwe grondexploitatie vast. Dit is reeds geformaliseerd bij de vaststelling van het MPG 2012 op 31 mei 2012. (Zie bijlage 5)

Commissie

In de commissie ruimte is verzocht een tekening bij te voegen, waarop de extra te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied zijn aangegeven.

In antwoord op de vraag is een tekening van het gehele plangebied voor Haven, fase 3b met daarin de plaatsen aangegeven waar de 25 extra parkeerplaatsen zijn geprojecteerd. Omdat het inrichtingsplan voor dit plangebied nog niet helemaal vastligt, betreft het een indicatieve schets. Alle extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied, zodat geen aanpassing van de bestemming noodzakelijk is.

Zoals op de schets is aangegeven zullen de extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden op de volgende locaties (zie bijlage):

Rogstraat	10
Haringkade westzijde	6
Haringkade oostzijde	5 (kort parkeren)
Bomschuitstraat	3
<u>Parallelweg Industrieweg</u>	<u>1</u>
Totaal	25

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, wordt dit besluit bekend gemaakt in de Staatscourant en in de Katwijksche post, alsmede via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden. Na bekendmaking wordt het vastgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende stukken voor 6 weken ter inzage gelegd. Digitaal zijn de plannen te bezichtigen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Degenen die een zienswijze hebben ingediend en als belanghebbende bij het besluit kunnen worden aangemerkt, kunnen gedurende een termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder (voor zover belanghebbende zijnde) beroep instellen tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Tevens ontvangen indieners van de zienswijzen de “Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)” en worden zij uitgenodigd voor behandeling van de zienswijzen in de commissie Ruimte.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan heeft het verzoek hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Voor een goede uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient dit verzoek gelijktijdig met het bestemmingsplan de procedure te doorlopen. Omdat tijdens de terinzage legging van het verzoek hogere grenswaarde geen zienswijzen zijn ingediend, is het stuk per mandaat vastgesteld. Het besluit met de bijbehorende stukken is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. (zie bijlage 4)

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost) (toelichting, planregels en bijlagen)
2. Verbeelding
3. Bijlage 1: Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)
4. Bijlage 2: Zienswijzen 1 t/m 5
5. Bijlage 3: Persoonsgegevens reclamanten (vertrouwelijk)
6. Bijlage 4: Besluit Hogere grenswaarde
7. Bijlage 5: Grondexploitatie (vertrouwelijk)
8. Bijlage 6: Indicatieve schets extra parkeerplaatsen

Burgemeester en wethouders van Katwijk,
De secretaris De burgemeester

Raadsbesluit

Zaaknummer : 2012-9084
Programma : Wonen en ruimte
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)

De raad van de gemeente Katwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 1 mei 2012;
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijk ordening;

B E S L U I T :

1. In te stemmen met de "Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)" (bijlage 1) en het bestemmingsplan "Haven, fase 3b (oost)" gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen opgenomen in deze nota ;
2. De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 5 ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen nr. 5 ongegrond en zienswijze nr. 1, 2, 3 en 4 gedeeltelijk ongegrond te verklaren , conform de "Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (oost)";
3. De Provincie verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking en besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Haven, fase 3b (oost)".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk
in zijn openbare vergadering van 5 juli 2012

De griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Kuyt', written over a circular stamp.

De voorzitter

A long, flowing handwritten signature in black ink, likely belonging to the mayor or a council member.