

Aan de gemeenteraad



Zaaknummer : 2012-20850
Programma : Wonen en ruimte
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Haven, fase 3b (west)

Katwijk, 6 november 2012.

Inleiding

De herontwikkeling van het gebied rondom de Haringkade was al mogelijk gemaakt met het 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 bouwplan is gemaakt met hoofdzakelijk grondgebonden woningen en een appartementsgebouw.

Voor de grondgebonden woningen in het oostelijk deel van het deelgebied Haringkade fase 3b is bestemmingplan “Haven, fase 3b (oost) opgesteld. Voor het appartementengebouw met parkeergarage en in de plint van het gebouw lichte bedrijvigheid en horeca, is nu voorliggend bestemmingsplan “Haven, fase 3b (west) gemaakt. Dit bestemmingsplan geldt alleen voor het westelijke deel van het oorspronkelijke plangebied van Haringkade, fase 3b, dit betreft het appartementengebouw langs de Rogstraat. Het plan voor het appartementengebouw 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 in overeenstemming met de uitgangspunten van toen en de visie van nu.

Het nieuwe bestemmingsplan geldt alleen voor het westelijk deel van het oorspronkelijke bestemmingsplangebied voor “Haringkade, herziening fase 3b”.

In de vooroverlegperiode zijn drie (3) reacties binnengekomen. In hoofdstuk 6 van de toelichting zijn deze samengevat weergegeven en is aangegeven hoe hiermee is omgegaan. Geen van de reacties heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Het college heeft op 14 augustus 2012 (zaaknr. 2012-15726) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Haven, fase 3b (west). Deze stukken hebben van 24 augustus 2012 t/m 4 oktober 2012 ter inzage gelegen. In vervolg hierop leggen wij u hierbij het bestemmingsplan “Haven, fase 3b (west)” 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.

Zienswijzen en Wijzigingen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Zuid-Holland hebben te kennen gegeven geen zienswijze te zullen indienen.

Ambtshalve zijn er enkele aanpassingen gedaan die met name te maken hadden met gewijzigde beleidsteksten in de toelichting en enkele omissies in de planregels en op de verbeelding.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor het westelijk deel van het oorspronkelijke bestemmingsplangebied voor “Haringkader, herziening fase 3b”, waardoor een actueel bestemmingsplan gaat gelden. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de huidige bouwplannen in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van 24 augustus 2012 t/m 4 oktober 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn juridisch noodzakelijk

Vanwege enkele omissies in het ontwerp bestemmingsplan zijn in de “Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (west)” 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 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 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De provincie heeft aangegeven dat zij wel een verzoek willen ontvangen voordat zij akkoord gaan met de vervroegde ter inzage legging.

De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft per brief aangegeven geen apart verzoek voor vervroegde bekendmaking te hoeven ontvangen.

2.2 Eerdere ter inzage legging bevordert de snelheid van de procedure

Zoals aangegeven is onder 2.1, 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 verkort deze termijn. Dit komt de snelheid van de procedure ten goede, zonder dat de zorgvuldigheid wordt aangetast of belangen worden geschaad.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Middelen

Het bestemmingsplan “Haven, fase 3b (west)” 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 sluit, ondanks een bijdrage vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, met een tekort. De oorzaken van dit tekort zijn met name de hoge verwervingskosten. 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 is 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.

Commissie

Raadsbesluit

Zaaknummer : 2012-20850
Programma : Wonen en ruimte
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Haven, fase
3b (west)

De raad van de gemeente Katwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 6 november 2012.;
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

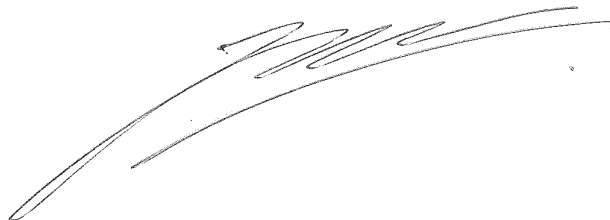
1. In te stemmen met de "Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haven, fase 3b (west)" (bijlage 1) en het bestemmingsplan "Haven, fase 3b (west)" gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen opgenomen in deze nota ;
2. De provincie Zuid-Holland verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Haven, fase 3b (west)".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk
in zijn openbare vergadering van 20 december 2012.

De griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Krijt'.

De voorzitter

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