



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemeentehuis 's-Gravenzande'.

AANLEIDING

Het oude gemeentekantoor in 's-Gravenzande is, na de verhuizing naar de nieuwe gemeentekantoren in Naaldwijk, leeg komen te staan. Voor de herontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Westland besloten om een prijsvraag te houden. De winnaar van de prijsvraag (New Lake) zal het oude gemeentekantoor herontwikkelen. Het oude gemeentekantoor zal worden gesloopt, behoudens het monumentale gebouw aan de Langestraat dat behouden blijft. Een nieuw woningbouwcomplex, een detailhandelsfunctie, een horecagelegenheid, een stadstuin en bijbehorende parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd op deze locatie.

Het plan is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan deels gewijzigd. Bij de inzending van New Lake op de prijsvraag zat ook een alternatief programma inbegrepen met een combinatie van woningbouw en ongeveer 300 m² aan detailhandel. Bij verdere uitwerking is nu gebleken dat de vestiging van de bibliotheek en Vitis niet haalbaar zijn waardoor voor het alternatieve programma is gekozen. Op verzoek van het college zijn 8 sociale woningen aan het woningbouwplan toegevoegd. In het oorspronkelijke plan waren geen sociale huurwoningen aanwezig. Op 2 oktober 2020 is de gemeenteraad hierover schriftelijk geïnformeerd. Daarnaast is het oppervlak van de detailhandel verminderd naar 120 m².

Het bouwprogramma van dit bestemmingsplan is contractueel vastgelegd tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze naar voren gebracht. De ingediende zienswijze is in de nota van beantwoording zienswijze opgenomen.

DOELSTELLING

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het oude gemeentekantoor 's-Gravenzande naar een woningbouwcomplex met detailhandelsfunctie en een horecagelegenheid.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijze is voorzien van een antwoord.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft betrekking op de bouwhoogte van de toekomstige bebouwing, bezonning en privacy. De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan als gevolg. Een volledig overzicht van de zienswijze en de beantwoording is terug te vinden in de nota van beantwoording zienswijze.

2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op het stikstofonderzoek.

Het stikstofdespositieonderzoek is naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst Haaglanden aangepast. De nieuwe versie van het onderzoek is als bijlage bij het bestemmings-

RAADSVOORSTEL

plan gevoegd.

3.1 Er is op andere wijze in kostenverhaal voorzien.

De beoogde ontwikkeling is een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de gemeente de kosten, zoals benoemd in de kostensoortenlijst in de Bro, dient te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten waarin de anterieure kosten zijn opgenomen.

4.1 Het bestemmingsplan maakt een woningbouwcomplex, detailhandel en een horecafunctie mogelijk.

De herontwikkeling voorziet in de gedeeltelijke sloop van het bestaande gebouw en de nieuwbouw van een gebouwencomplex met behoud van het bestaande te restaureren rijksmonument. De locatie bevat onder meer de functies wonen, detailhandel, verkeer, groen/tuin en horeca. Het toekomstige gebouwencomplex bestaat verder uit vier verdiepingen, waar in totaal 44 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma bevat 8 sociale huurappartementen met een huurprijs tussen €663,40 tot €737,14 (prijspeil juni 2020) en 7 middeldure huurappartementen met een huurprijs tussen €737,14 en €950,00 (prijspeil juni 2020). De overige 29 appartementen zitten in de categorie (extra) duur.

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein aan de achterzijde (de zuidelijke kant van het huidige gemeentekantoor) met 20 parkeerplaatsen welke zijn ingepast met hagen en verplante leilinden. Tevens wordt in de kelder van het gebouwencomplex 15 parkeerplaatsen met in-en uitrit naar de Sand Ambachtstraat gerealiseerd.

Binnen de bestemming Horeca zijn horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Categorie 1c, die doorgaans in de van de Staat van horeca-activiteiten is opgenomen, is in onderhavige Staat van horeca-activiteiten weggelaten. Oorzaak hiervan is dat ter plaatse geen afhaal- en bezorgdiensten wenselijk worden geacht, gelet op de verkeersstromen, het plaatsen van al dan niet gemotoriseerde rijwielen op de stoep en gelet op de uitstraling van het rijksmonument.

4.2 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.

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.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekeningen:

RAADSVOORSTEL

1. Er wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De raad heeft hierover in 2010 een coördinatiebesluit genomen.

De ontwerp-besluiten worden gelijktijdig ter inzage gelegd waardoor in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht. Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Hierdoor kan er aanzienlijke tijdswinst worden behaald.

2. De binnentuin heeft de bestemming 'Groen' gekregen ter beperking van de verharding.

De binnentuin heeft de bestemming 'Groen' gekregen om verharding en bebouwing aan banden te leggen. In deze bestemming mag 40% verhard worden. Het terras behorende bij de horecafunctie heeft ook de bestemming "Groen" gekregen waardoor er niet vergunningsvrij op dat deel kan worden gebouwd. Tevens telt de verharding van het terras mee in de totaal toegestane verharding van 40%. Voor de bestemming "Groen" is dan ook gekozen, omdat deze bestemming de meeste waarborgen biedt voor een groene invulling van de binnentuin. De bestemming "Tuin" biedt blijkens vaste jurisprudentie nog steeds de mogelijkheid dat op deze gronden vergunningsvrij kan worden gebouwd. Voor deze bestemming is dan ook niet gekozen.

FINANCIËN

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.

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten waarin de anterieure kosten zijn opgenomen. Tevens is tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten krachtens art.6.1 Wro teneinde de uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

EXTERN OVERLEG

RAADSVOORSTEL

Niet van toepassing.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan met bijbehorende omgevingsvergunningen wordt gepubliceerd in Het Hele Westland, 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.

In de publicatie wordt verder aangegeven dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en bijbehorende omgevingsvergunningen 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 indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijze.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

A.C. Spindler

de burgemeester,

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 oktober 2021, met de volgende bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Gemeentehuis 's-Gravenzande' (21-0285760)
- Planverbeelding 'Gemeentehuis 's-Gravenzande' (21-0285765)
- Bijlagen bij bestemmingsplan 'Gemeentehuis 's-Gravenzande' (21-0285761)
- Nota van beantwoording zienswijze 'Gemeentehuis 's-Gravenzande' (21-0283246)
- Staat van wijzigingen (21-0283249)

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 23 november 2021 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gemeentehuis 's-Gravenzande' ingediende zienswijze te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze 'Gemeentehuis 's-Gravenzande';
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 'Gemeentehuis 's-Gravenzande' met identificatienummer NL.IMRO.1783.GRAKERNGMNTHUISpp-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) 21 september 2021.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 7 december 2021,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

B.R. Arends

