

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Liermolen'

AANLEIDING

In januari 2018 is door BPD Ontwikkeling BV en de gemeente Westland een samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend voor het ontwikkelen van de uitbreidingslocaties Liermolen en Molensloot met circa 800 woningen in het voormalige kassengebied aan de oostflank van de woonkern van De Lier. De ontwikkeling zal in twee fasen - Liermolen en Molensloot Oost - met twee bestemmingsplannen juridisch mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Liermolen' omvat woningbouwlocatie Liermolen, een nieuwbouwlocatie voor een school en de ontwikkeling van gestapelde (sociale) woningbouw welke geografisch in fase 2 (Molensloot-Oost) zijn gelegen. Voor wat betreft de school is de reden hiervoor de wens om de school zo snel mogelijk – dus ten behoeve van de eerste bewoners – mee te kunnen nemen. Binnen het bestemmingsplan Liermolen zullen hierdoor in totaal 390 woningen bestaande uit 340 woningen waaronder tevens gestapelde (sociale) woningen mogelijke worden gemaakt alsmede een school en 50 (gestapelde) woningen welke geografisch tot Molensloot Oost behoren. Voor de school en de woningen binnen Molensloot Oost geldt een uitwerkingsplicht. Het plangebied voorziet voorts in 8,97% water, 12% groen en 3,28% spelen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 april 2019 t/m 23 mei 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend.

DOELSTELLING

Het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan "Liermolen wonen op de akkers De Lier" en het geven van een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van 340 woningen in Liermolen, 50 (gestapelde) woningen in Molensloot Oost en het mogelijk maken van de bouw van een school.

ARGUMENTATIE

1.1 Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan scheidt een toetsingskader voor de welstandscommissie voor een goede uitvoering van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan.

Omdat de ontwikkeling van Liermolen 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 oplossingsrichtingen. Door middel van het beeldkwaliteitsplan kan worden beoordeeld of er 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 antwoord.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen ingediend waaronder één zienswijze van het Hoogheemraadschap Delfland. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen. De zienswijze van reclamant 1 heeft geleid tot aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding ter hoogte van de ontsluiting van het Hof van Vreeburch. De zienswijze van het hoog-



RAADSVORSTEL

heemraadschap en de beantwoording hiervan zijn met het hoogheemraadschap afgestemd. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting.

4.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding, de toelichting en de regels.

Naar aanleiding van de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland is paragraaf 3.5.2 van de toelichting conform de zienswijze aangepast. En naar aanleiding van de zienswijze onder a van reclamant 1 is het bouwvlak ter hoogte van het Hof van Vreeburch aangepast op de verbeelding.

Ambtshalve zijn enkele kleine verbeteringen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen.

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

Met BDP Ontwikkeling BV is een anterieure overeenkomst gesloten in de zin van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening waardoor de kosten voor de ontwikkeling verzekerd zijn.

6.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van 390 woningen mogelijk binnen het plangebied van Liermolen te De Lier.

Met de ontwikkeling van in totaal 800 woningen waarvan circa 400 woningen in de fase Liermolen zijn gelegen, wordt ingespeeld op de vraag naar woningen nabij de kern van de Lier. Er zullen verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd, waarvan 6% sociale koop, 9% bereikbare koop en 20% sociale huur en sluit daarmee aan op de gemeentelijke ambitie, zoals benoemd in de Woonvisie. Tussen gemeente en initiatiefnemer is overeengekomen, dat aanvullend aan de 6% sociale koopwoningen die zijn voorzien in dit plan, de 25 sociale koopappartementen die in het project Duingeest niet konden worden gerealiseerd, ook in voorliggend plan worden gerealiseerd. Deze voorwaarden zijn als verplichting in de bouwregels in artikel 10.2 van het bestemmingsplan geborgd. Van deze verplichting kan slechts ingevolge artikel 10.3.11 van het bestemmingsplan worden afgeweken als er op enigerlei wijze zeker is gesteld dat compensatie van sociale woning buiten het plangebied wordt gerealiseerd.

In het plan zijn conform de SOK afspraken gemaakt over klimaatbestendigheid en voldoende openbaar groen en speelvoorzieningen. Bij de voorzieningen is ook de ontwikkeling van een school meegenomen. Het voorliggende plan speelt voldoende in op de wensen van de bewoners van de omliggende wijken alsmede de wensen van de gemeente.

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.

7.1 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.



RAADSVORSTEL

1.1 Kring van beroepsgerechtigden

Op grond van artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht. Dit is anders indien het bestemmingsplan bij de vaststelling wijzigt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dat houdt in dat belanghebbenden slechts tegen de wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd beroep kunnen instellen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen.

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, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met BDP Ontwikkeling BV is een anterieure overeenkomst gesloten in de zin van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening, te weten de eerder aangehaalde samenwerkingsovereenkomst van 2018. Hierdoor zijn de kosten van de gemeente samenhangend met de ontwikkeling, waaronder de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan anderszins verzekerd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland, de Staatscourant, 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

N.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, de Staatscourant, 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,

A.C. Spindler

de burgemeester,

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2019, met de volgende bijlage(n):

- Beeldkwaliteitsplan 'Liermolen wonen op de akkers De Lier' (19-0218224)
- Toelichting bestemmingsplan 'Liermolen'(19-0188628)
- Bestemmingsplanregels en bijlagen bij de regels 'Liermolen'(19-0188621)
- Verbeelding 'Liermolen' (19-0188640)
- Bijlagen bij de toelichting bestemmingplan 'Liermolen' (19-0188635)
- Staat van Wijzigingen (19-0188657)
- Nota van beantwoording zienswijzen 'Liermolen' (19-0188646)

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 8 oktober 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het Beeldkwaliteitsplan 'Liermolen wonen op de akkers De Lier' vast te stellen;
2. Het Beeldkwaliteitsplan 'Liermolen wonen op de akkers De Lier' te koppelen aan de welstandsnota;
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording, zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen 'Liermolen';
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 'Liermolen met identificatienummer NL.IMRO.1783.LIEKERNLIERMOLNobp-VA01 gewijzigd vast te stellen;
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart (GBKN) d.d. 3 augustus 2017.

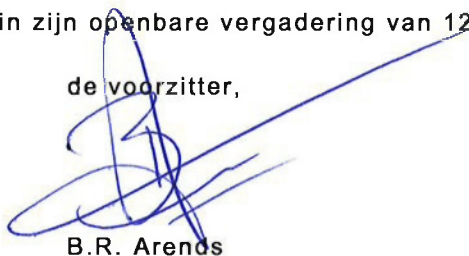
Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 12 november 2019

de griffier,



A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends

