



RAAD

23 JAN. 2018

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Bestemmingsplan en exploitatieplan De Gouw fasen 1 en 3c.

INLEIDING

Het bestemmingsplan 'De Gouw fasen 1 en 3c' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Bestaande woningen en functies zijn specifiek bestemd. Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden en een gefaseerde ontwikkeling van het gebied, is gekozen voor een globale planopzet. Hierbij heeft het nog niet ontwikkelde deel van het plangebied de globale eindbestemming 'Woongebied'.

Voor 'De Gouw' is het aantal nog te realiseren woningen afgerond op circa 390 woningen. In deelgebied 2 en 3A worden maximaal 209 woningen gerealiseerd. In onderhavig gebied worden maximaal 67 woningen gebouwd waarvan maximaal 41 woningen in de bestemming Woongebied.

Alle bestaande woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze woningen zijn voornamelijk in deelfase 1 aanwezig en zijn vaak vrijstaande of twee-aan-één gebouwde woningen. Voor de reeds gerealiseerde woningen is dit bestemmingsplan consoliderend.

DOELSTELLING

Het geven van een juridisch planologisch kader voor de bouw van maximaal 67 woningen binnen het plangebied De Gouw fasen 1 en 3c.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen tegens het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien van een antwoord.

In de nota beantwoording zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen tegens het ontwerpbestemmingsplan De Gouw fasen 1 en 3c afgewogen. De zienswijzen hadden betrekking op de planvorming met betrekking tot het aantal woningen, de ontsluiting, de groen/water zone, de woon- en leefomgeving en de waterparagraaf. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd en aangevuld voor wat betreft de waterparagraaf en de planverbeelding. In de nota van beantwoording zienswijzen zijn alle zienswijzen voorzien van een reactie.

2.1 De ingediende zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan zijn voorzien van een antwoord.

In de nota beantwoording zienswijzen zijn tevens de zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan afgewogen. De zienswijzen hadden betrekking op de in het exploitatieplan genoemde percentages over de rentevoet, kosten-opbrengst stijging, uitgeefbaar gebied en civiele kosten. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er in het exploitatieplan een aantal tabellen toegevoegd om het kostenverhaal te verduidelijken. Tevens is het taxatierapport voor inbrengwaarde als bijlage toegevoegd. In de nota van beantwoording zienswijzen zijn alle zienswijzen voorzien van een reactie.

RAADSVORSTEL

3.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de waterparagraaf, de regels en de planverbeelding.

In de toelichting is in paragraaf 3.6 Water het nieuwe gemeentelijke waterplan toegevoegd en zijn de thema's met betrekking tot de waterparagraaf apart benoemd en beschreven. Artikelen 8 en 9 zijn in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan. En op de planverbeelding is de fietsstraat komen te vervallen, is de aanduiding 'Horeca 1' opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan en is ter hoogte van de Pastoor Vinkesteynstraat de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen.

4.1 De ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op verduidelijking kostenverhaal door het toevoegen van tabellen en bijlagen.

In het exploitatieplan zijn op pagina 13 en 14 tabellen toegevoegd om het kostenverhaal te verduidelijken. Tevens is het taxatierapport inbrengwaarde toegevoegd als bijlage 4 aan het exploitatieplan.

5.1 Omdat niet alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente en ook niet over alle gronden een anterieure overeenkomst is vastgesteld is een exploitatieplan noodzakelijk.

Binnen het plangebied fase 3c zijn niet alle gronden die betrekking hebben op dit bestemmingsplan in eigendom bij de gemeente. Tevens is er voor deze gronden geen anterieure overeenkomst vastgesteld. Op grond van artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

5.2 Met het (gewijzigd) vaststellen van een exploitatieplan wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro.

6.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 67 woningen mogelijk en voorziet in een actuele behoefte. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgesteld voor dit plangebied.

Binnen het nog niet ontwikkelde gebied binnen fase 3c wat de bestemming 'Woongebied' heeft kunnen maximaal 39 woningen gerealiseerd worden. De overige 26 woningen worden verspreid binnen het deelgebied 1 en 3c ontwikkelend. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor dit gebied zijn vastgesteld en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.

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.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In

RAADSVORSTEL

artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan.

Het bestemmingsplan 'De Gouw fase 1 en 3c' is deels een consoliderend bestemmingsplan en deels een ontwikkelplan. Omdat niet alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente en ook niet over alle gronden een anterieure overeenkomst is vastgesteld is een exploitatieplan noodzakelijk. In het bijbehorende exploitatieplan wordt het kostenverhaal geregeld waardoor de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

De exploitatiebijdrage betreft een netto contante waarde, prijspeil 1-1-2017. Bij de eindafrekening betaalt de private ontwikkelaar dit bedrag, vermeerderd met rente. Op het bedrag worden de inbrengwaarde van de grond en de eventuele kosten (genoemd in artikel 6.2.4 en artikel 6.2.5 Bro, zie Bijlage 1 bij het exploitatieplan) die de ontwikkelaar zelf heeft gemaakt (deels) in mindering gebracht.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de gewijzigde 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.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijzen.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

Het bestemmingsplan is in samenwerking met het cluster Ruimte, team Projecten en OBWZ opgesteld.

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.

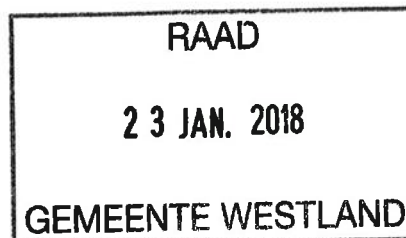
Burgemeester en wethouders van Westland,

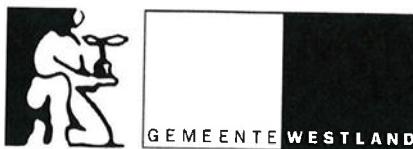
de secretaris,

de burgemeester,

M. van Beek

A.M.A. van Ardenne-van der Hoeven





RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2017, met de volgende bijlage(n):

- Bestemmingsplan De Gouw fasen 1 en 3c (17-0284502)
- Bestemmingsplan De Gouw fasen 1 en 3c bijlagen (17-0284503)
- Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Gouw fasen 1 en 3C (17-0284505)
- Nota beantwoording zienswijzen exploitatieplan De Gouw fasen 1 en 3C (17-0310241)
- Staat van Wijzigingen De Gouw fasen 1 en 3c (17-0284506)
- Planverbeelding De Gouw fasen 1 en 3c (17-0284508)
- Exploitatieplan De Gouw fasen 1 en 3c (17-0284509).

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;
gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 9 januari 2018 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Gouw fasen 1 en 3c' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'De Gouw fasen 1 en 3c'.
2. De tegen het ontwerp exploitatieplan 'De Gouw fasen 1 en 3c' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze exploitatieplan 'De Gouw fasen 1 en 3c'.
3. 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.
4. De ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen.
5. Het exploitatieplan 'De Gouw fasen 1 en 3c' gewijzigd vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan 'De Gouw fasen 1 en 3c' met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZDEGOUWf1f3cobb-VA01 gewijzigd vast te stellen.
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart (GBKN) d.d. 1 oktober 2017.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 23 januari 2018,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

A.M.A. van Ardenne-van der Hoeven

