# Commissie Ruimte
# 30 maart 2021

GEMEENTE WESTLAND

| BEHANDELD DOOR | |
|---|---|
| afdeling/team | BE/ERM |
| documentnr | 21-0044855 |

## VOORBLAD COMMISSIE

| ONDERWERP EN BEHANDELING | |
|---|---|
| onderwerp | Voorstel tot vaststelling Ontwerp verklaring van geen bedenkingen uitbreiding agrarisch aanverwant bedrijf Zwartendijk 73 te Monster |
| vertrouwelijk | *Nee* |
| portefeuillehouder | Wethouder Gardien-Reinders, J.A. |
| bijlagen | Voorstel: Voorstel_54385.docx<br>Ruimtelijke onderbouwing Zwartendijk 73 - zonder bijlagen - 23 feb. 2021 (21-0085960)<br>Inrichtingsplan Zwartendijk 73 definitief (21-0085971)<br>Bijlage C ruimtelijke onderbouwing groot uitbreiding Zwartendijk 73 te Monster (21-0057943)<br>Aanvraagformulier BP van der Valk Holding BV (20-0247165)<br>Bijlage 1 inrichtingsplan Zwartendijk 73 (eisen aan groeninrichting) (21-0085984)<br>Bijlage 2: akoestisch onderzoek industrielawaai (20-0247158)<br>Bijlage 3: milieukundig bodemonderzoek (20-0247164)<br>Bijlage 4: quickscan flora en fauna (20-0247159)<br>Bijlage 5: archeologisch onderzoek (20-0247172)<br>Bijlage 6: waterstudie (20-0247160) |
| agendapunt | 10. |

### VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. De aangevraagde ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een agrarisch nevenbedrijf op het perceel Zwartendijk 73 te Monster.
2. In te stemmen de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan en waterberging als voorwaardelijke verplichting op te nemen.
3. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.
4. In het geval zienswijzen worden ontvangen opnieuw over de verklaring van geen bedenkingen te besluiten.

### ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

*1.1 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.*
*1.2 Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden.*
*2.1 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*
*3.1 Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingediend.*
*4.1 Zienswijzen kunnen leiden tot een aanpassing van het ontwerp besluit.*

GEMEENTE WESTLAND

# RAADSVOORSTEL

## ONDERWERP

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunningaanvraag uitbreiding agrarische aanverwant bedrijf Zwartendijk 73 te Monster.

## AANLEIDING

Van der Valk Horti Systems op het perceel Zwartendijk 73 is een bedrijf in luchtmechaniek en schermmaterialen voor de glastuinbouw. Zij hebben behoefte aan uitbreiding en hebben daartoe in 2019 een principeverzoek ingediend. In uw vergadering van 5 november 2019 heeft u besloten dat een uitbreiding van het bedrijf met ca. 5.500 m2 bebouwing een begaanbaar pad is en daarbij aangegeven dat “het college gebruik wenst te maken van de compensatiemogelijkheid d.m.v. een anterieure overeenkomst. Tevens moet aandacht besteed worden aan feitelijke/ruimtelijke compensatiemogelijkheden (op termijn) voor het areaal glas op een andere locatie. Het college wacht het advies naar aanleiding van de nog in te dienen vergunningaanvraag af en zal dan overgaan tot definitieve besluitvorming.”

Sindsdien is er verder gewerkt om tot een voldragen plan te komen dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en waarvoor een compensatie is overeengekomen. Het betreft nu een uitbreiding van ca. 16.000 m2 bruto uitbreiding van ‘bedrijfsgrond’ met daarop ca. 7.140 m2 bebouwing. Voor de behandeling in de Commissie Ruimte op 30 maart 2021 wordt de anterieure overeenkomst met Van der Valk getekend met betrekking tot de compensatie (en een regeling aangaande eventuele planschade). Met een inrichtingsplan is een goede inpassing langs de groenblauwe structuur van de Gantel en de Zwartendijk gegarandeerd.

## DOELSTELLING

De ontwerp omgevingsvergunning ter inzage leggen, waarbij voorafgaand aan de ter inzagelegging een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gegeven door de raad.

## ARGUMENTATIE

### *1.1 Met de toegestane verkoop aan BP van der Valk Holding BV ziet de gemeente af van de met Van Heijningen overeengekomen koopoptie*

De heer Van Heijningen is eigenaar van het kadastrale perceel MSR00G 9096 te Monster, het achter- en naastgelegen perceel bij zijn woning Zwartendijk 61. Voor dit perceel is bij de bestemmingswijziging van zijn woning van ‘agrarisch-glastuinbouw’ naar ‘woondoeleinden’ een koopoptie met de gemeente overeengekomen, die ertoe strekt dat wanneer de gronden noodzakelijk zijn voor de glastuinbouw die gronden daartoe verkocht moeten worden. De gronden zijn noodzakelijk gebleken voor de uitbreiding van het agrarisch aanverwante bedrijf Van der Valk en worden daartoe aan dit bedrijf verkocht. Aangezien deze uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is, dient de koopoptie geen doel meer en kan komen te vervallen. Een voorbehoud is dat alle gronden aan Van der Valk worden verkocht, omdat deze noodzakelijk zijn voor de uitbreiding, maar ook de landschappelijke inpassing van het bedrijf en Van Heijningen bovendien geen grotere kavel t.b.v. woondoeleinden over mag houden dan 1000 m2.

***2.a.1 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht***

Artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan dat, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning -waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° (de 'grote buitenplanse afwijking'), van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheers verordening- niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daar tegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het project niet voorkomt op de lijst van gevallen die de gemeenteraad heeft aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden verleend, wordt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

***2.a.2 Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden***

*Gemeentelijk beleid*
In de toelichting van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied (2012 is t.a.v. "agrarisch aanverwante bedrijven" opgenomen: een agrarisch aanverwant bedrijf is een niet-industrieel bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten (waaronder het sorteren, bewerken en verpakken) en/of het leveren/verhandelen van producten van/aan agrarische bedrijven in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur (bedrijven zoals agrarische hulp-, loon-, neven en toeleveringsbedrijven).

Omdat het behoud van het bestaande glastuinbouwareaal centraal staat, is uitbreiding van de bestaande niet-agrarische functies buiten het bestemmingsvlak niet toegestaan. Ook in de Omgevingsvisie 2.0 is aangegeven dat behoud van productie (lees: glasareaal) van groot belang is.

In de nog vast te stellen "Verordening Functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021" is opgenomen dat voor het primaire glas letterlijk ruimte moet worden gemaakt. Een functieverandering is alleen aanvaardbaar als dit per saldo een positieve bijdrage levert aan de structuur van het glastuinbouwgebied, kwaliteit van de omgeving en aan de ruimtelijke kwaliteit. De beleidsmatige basis is dat niet-glastuinbouwfuncties thuishoren op bedrijventerreinen. Als echter een initiatief de ontwikkeling van het productieareaal niet in de weg ligt en per saldo wordt een bijdrage geleverd aan de structuurversterking of de realisatie van een belangrijke maatschappelijke opgave, zijnde het uitplaatsen van een niet-tuinbouwfunctie, het uitplaatsen van een woning of het toevoegen van natuur aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of een groenblauwe verbinding, kan medewerking verleend worden aan uitbreiding van een agrarisch aanverwant bedrijf op glastuinbouwgronden.

Een groot gedeelte van het perceel waarop de uitbreiding voorzien is, is reeds jarenlang in eigendom van Van der Valk en niet in gebruik ten behoeve van de glastuinbouw. Gelet op de aankoop van het perceel Zwartendijk 51 door Koppert Cress ligt het niet in de lijn der verwachting dat de glastuinbouwbedrijven op de percelen Zwartendijk 57 en Papelaan 2 nog behoefte hebben aan het schuine perceel van Van der Valk naast Zwartendijk 73. De kavel waarop de uitbreiding voorzien

is ligt de ontwikkeling van de glastuinbouw nu en/of in de toekomst niet in de weg.

Van der Valk krijgt een uitbreiding van zijn perceel met ca. 16.000 m2. Hiervoor is een compensatie afgesproken die deels plaatsvindt door middel van versterking van de groenblauwe structuur langs de Gantel. Bij een toekomstig bestemmingsplan worden bepaalde gronden ook t.b.v. groen bestemd. Daarbij wordt ook de woning Zwartendijk 63 gesaneerd. De resterende compensatie-eenheden worden verrekend met glastuinbouwgronden die gemeente Westland heeft toegevoegd door middel van het op 19 september 2017 vastgestelde wijzigingsplan "Schefferkamp De Lier". Een en ander heeft zijn beslag gekregen in een overeenkomst die met Van der Valk is gesloten. De groene inrichting van het perceel heeft zijn beslag gekregen in een inrichtingsplan dat als gebruiksvoorwaarde (voor realisatie en instandhouding) wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

*Milieu/woongenot: verplaatsing zaagmachines*
Met de nieuwe bedrijfshallen wordt ook een belangrijk milieudoel gehaald. Een lawaaiige machinepark (zaagmachines) staat nu namelijk opgesteld in de bedrijfshal direct langs de Gantel, op slechts ca. 25 meter van het woonbuurtje Gantel-De Baak aan de Rijnsburgerweg.
Vanwege de logistiek is een verplaatsing binnen de huidige (niet geluid geïsoleerde) hallen niet mogelijk. De huidige situatie en geldende rechten vallen echter onder het overgangsrecht zodat deze onwenselijke situatie zal blijven voortbestaan zolang daar niet een andere oplossing voor komt. Het onderhavige bouwplan voorziet in deze oplossing. De machines worden naar een nieuwe en geluid geïsoleerde bedrijfshal op afstand van de woningen aan de Rijnsburgerweg en op voldoende afstand van de bestaande woningen Zwartendijk 59 en 61 verplaatst. De verplaatsing van de machines is ook door middel van een maatwerkvoorschrift binnen het milieuspoor vastgelegd.

*Provinciaal beleid*
In beginsel zijn in het duurzame glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toegestaan. Bij uitzondering kan een bedrijf worden toegelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Al in 1963 is Van der Valk gestart met een kassenbouwbedrijf dat steeds verder gespecialiseerd is in de productie van materialen voor de luchtmechaniek en schermmaterialen van glastuinbouwbedrijven. In termen van algemene bedrijfscategorieën moet het bedrijf worden aangemerkt als een metaalbewerkingsbedrijf ten behoeve van de glastuinbouw. Het zwaartepunt van het bedrijf ligt op de productie van horti systemen ten behoeve van de glastuinbouw. Met name de ontwikkeling en het confectioneren van schermdoeken voor de glastuinbouw neemt een grote vlucht. De schermdoeken hangen op grote hoogte (circa 8 meter) en moeten handmatig worden geïnstalleerd. Dat is in strijd met de Arbowet (arbeidsomstandigheden) en vergt allerhande veiligheidsmaatregelen. Van der Valk heeft daartoe een innovatief systeem ontwikkeld waarmee de schermdoeken automatisch kunnen worden geïnstalleerd en in de kassen geen arbeid op grote hoogte meer nodig is. De schermdoeken voorkomen lichtverstrooiing, kunnen in de zomer voor schaduw zorgen en houden in de winter warmte vast. De schermdoeken dragen bij aan de verduurzaming van de glastuinbouw en Van der Valk is een grote innovator met dit product.
Gelet op deze productie ten behoeve van de glastuinbouw vormt het bedrijf een aanwinst voor een

duurzame glastuinbouwketen en kan de beoogde uitbreiding hier goed worden ingepast.

De uitbreiding is bovendien voorzien op gronden die nu al in gebruik zijn als logistieke ruimte voor het bedrijf. Door de specifieke vorm van het terrein, het logistieke gebruik door Van der Valk en de beperkte omvang is het niet reëel om deze gronden nog voor de glastuinbouw in te zetten. Bovendien wordt middels een overeenkomst met de gemeente voorzien in compensatie in glas en natuur/groen, zodat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. In de concept Omgevingsvisie 2021 is aangegeven dat waar mogelijk bij nieuwe ontwikkelingen de groenblauwe structuur moet worden versterkt.

***2.b.1 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waar ingegaan wordt op de van toepassing zijnde aspecten voor een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij zijn tevens de van toepassing zijnde beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen (nogmaals) aangehaald. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens de Omgevingsvisie 2.0 is de belangrijkste gemeentelijke opgave het verhogen van de leefkwaliteit in Westland. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. Met een people - planet - profit benadering, vindt vergroening plaats langs de belangrijke groene verbindingen en in de wijken, terwijl initiatiefnemers en ontwikkelaars worden gevraagd groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Bij projectontwikkeling worden zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gehanteerd. Daarnaast wil Westland sluitende recreatieve netwerken creëren voor verschillende gebruiksgroepen d.m.v. robuuste groen-blauwe aders.

Met het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is een bebouwingsvrije zone neergelegd van 4 meter vanaf de boveninsteek van de Gantel. Het bedrijf Van der Valk voldoet hier niet aan, maar staat op ca. 1 meter van de boveninsteek. In het kader van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf is voor deze zone over de hele breedte langs de Gantel een bloemenborder met ecologisch waardevolle beplanting voorzien. De openbare groenstructuur langs de Zwartendijk is zeer beperkt. Met de functiewijziging van de percelen tegenover Koppert Cress is hier een ecologische waterplas met natuurvriendelijke oever toegevoegd. Dergelijke ontwikkelingen zijn belangrijk voor een duurzaam glastuinbouwgebied. De voorzijde van het bedrijf van Van der Valk is ingericht met een waterpartij en struiken en ligusters. Deze groen-blauwe structuur wordt robuuster gemaakt. Er komt een groene inrichting met volwassen groen en een wadi op het perceel naast de woning Zwartendijk 61. Het groene inrichtingsplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting onderdeel van de omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan. De verkeersveilige doorgang van het fietspad langs de Zwartendijk en veilige bereikbaarheid van het bedrijf blijft behouden.

(Ook) in het kader van klimaatadaptief bouwen is ook voldoende waterbergend vermogen en het vasthouden van water belangrijk. Voor dit project is in overleg met het Hoogheemraadschap bepaald wat de watercompensatie moet zijn. Door de toename aan verharding dient er 209 m³ aan waterberging gerealiseerd te worden. Met een peilstijging van 0,25 m komt dit overeen met 826 m² aan wateroppervlak. De wateropgave zal worden ingevuld met vasthoudmaatregelen, zijnde

opslag op het dak d.m.v. een innovatieve betonnen bak, uit te voeren. Het hele dakoppervlak wordt op de daken van de 2 lager gelegen daken van de bijgebouwen opgevangen. Hier wordt al het water gebufferd en over 48 uur volgens de norm van Delfland geloosd, waarna de buffer weer volledig beschikbaar zal zijn. Om deze waterberging te borgen heeft Delfland gevraagd de realisatie en instandhouding d.m.v. een voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning te koppelen.

***2.c.1 Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingediend***

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zullen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Mocht er in deze periode geen zienswijze worden ingediend, dan worden er geen wijzigingen aangebracht in de verklaring van geen bedenkingen. Door in het voornoemde geval de verklaring van geen bedenkingen als verleend te beschouwen, kan de proceduretijd worden ingekort.

***2.d.1 Zienswijzen kunnen leiden tot een aanpassing van het ontwerp besluit***

Indien in de ter inzage periode van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wel zienswijzen zijn ingediend, kunnen die mogelijk tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en de verklaring van geen bedenkingen leiden. In dit geval dient de gemeenteraad opnieuw over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen te beslissen.

## RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

N.v.t.

## FINANCIËN

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag via een exploitatieplan, maar kan ook privaatrechtelijk geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Voor deze omgevingsvergunning is een anterieure overeenkomst gesloten wat betreft de compensatie voor het verlies aan glastuinbouwgronden en een planschaderegeling. De plankosten worden verhaald via de tarieventabel behorende bij de Legesverordening Westland 2020.

## COMMUNICATIEPARAGRAAF

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de overige stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld hierover zienswijzen naar voren te brengen. Hieraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland, het digitale Gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

## EXTERN OVERLEG

Over dit plan vindt extern overleg plaats in het kader van wettelijk vooroverleg.

GEMEENTE WESTLAND

## RAADSVOORSTEL

### VERVOLGTRAJECT

Gedurende de ter inzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken kunnen zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Indien geen zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwd. Bij zienswijzen wordt de verklaring van geen bedenkingen, het besluit en de nota van beantwoording zienswijzen aan de gemeenteraad ter nadere besluitvorming voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021, met de volgende bijlage(n):

- Aanvraag omgevingsvergunning (20-0247165)
- WRO Concept Bijlage C RO groot (21-0057943)
- Ruimtelijke onderbouwing (21-0085960)
- Bijlage 1 Inrichtingsplan (21-0085971)
- Bijlage 1 bij inrichtingsplan (eisen groene inrichting) (21-0085984)
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai (20-0247158)
- Bijlage 3 Milieukundig bodemonderzoek (20-0247164)
- Bijlage 4 Quickscan flora en fauna (20-0247159)
- Bijlage 5 Archeologisch onderzoek (20-0247172)
- Bijlage 6 Waterhuishoudkundig onderzoek (20-0247160)
- Bijlage 7 Notitie stikstofdepositieonderzoek (21-0077161)

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 30 maart 2021 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

## besluit:

1. De aangevraagde ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een agrarisch nevenbedrijf op het perceel Zwartendijk 73 te Monster;
2. In te stemmen de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan en waterberging als voorwaardelijke verplichting op te nemen;
3. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden;
4. In het geval zienswijzen worden ontvangen opnieuw over de verklaring van geen bedenkingen te besluiten.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 13 april 2021,

de griffier, de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans B.R. Arends