Commissie Ruimte
18 mei 2021

GEMEENTE WESTLAND

	BEHANDELD DOOR
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	21-0107090

VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan Van Wijklaan 2 De Lier
vertrouwelijk	*Nee*
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_55313.docx compensatierapport - Van Wijklaan 2 te De Lier (20-0340586) planverbeelding Kralingerweg 2 te De Lier (21-0118789) register van Compensatiemeters (21-0047935) planverbeelding gewijzigde vaststelling Van Wijklaan 2 de Lier (21-0122591) staat van wijzigingen (21-0058645) nota beantwoording zienswijzen (21-0053815) bestemmingsplan gewijzigde vaststelling Van Wijklaan 2 de Lier (21-0122592) bestemmingsplan gewijzigde vaststelling Van Wijklaan 2 de Lier (21-0122592)
agendapunt	09.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. Kennis te hebben genomen van uitvoering van de 'Verordening functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021'.
2. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Van Wijklaan 2 De Lier' ingediende zienswijze te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze.
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. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan 'Van Wijklaan 2 De Lier' met identificatienummer NL.IMRO.1783.GWVWIJKLN2pbp-VA01 gewijzigd vast te stellen.
6. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 30-03-2020.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

1.1 Met de uitvoering van de Verordening functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021 wordt invulling gegeven aan uw voorwaarden van compensatie;
2.1 De ingediende reacties zijn voorzien van antwoord;
3.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de ingediende zienswijze;
4.1 Er is op grond van artikel 6.2.1 Bro geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan;
5.1 Het maakt de uitbreiding van de bestemming 'Recreatie' en het uitplaatsen van 4 woningen mogelijk;
5.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
5.3 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;
6.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

ALG 006

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Van Wijklaan 2 De Lier.

AANLEIDING

De eigenaren van het bedrijf 'De Tuinderij' en door de eigenaar van het naastgelegen terrein hebben een verzoek om bestemmingswijziging ingediend.

- Eén om de bestemming van het bestaande bedrijf ‘De Tuinderij’ te actualiseren aan de huidige bedrijfsvoering en om de bestemming te wijzigen van het naastgelegen perceel. Dit perceel is later aangekocht door 'De Tuinderij' en in gebruik genomen als parkeerterrein voor het bedrijf 'De Tuinderij'.
- Eén voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen' voor het verplaatsen van een 6-tal woningen uit het glastuinbouwgebied.

Doordat beide verzoeken kunnen conflicteren c.q. leiden tot tegenstelde belangen, zoals het optimaal rendement uit de onderneming met daarbij behorende (overlast gevende) activiteiten en openingstijden versus het (optimale) woongenot is besloten om de aanvragen samen te behandelen in één bestemmingsplan. Ook omdat de ontsluiting van het perceel Van Wijklaan 2E (uit te plaatsen woningen) gaat over het beoogde uitbreidingsperceel van De Tuinderij.

Wettelijk vooroverleg
In het kader van het wettelijk vooroverleg is er onder andere een reactie ingediend door de buur gemeente Midden-Delfland. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de gemeente Midden-Delfland heeft er een overleg plaats gevonden met de wethouders van beide gemeenten. De gemeente Midden-Delfland kan zich niet vinden in het realiseren van 6 woningen op deze locatie in het buitengebied. Ze zijn tegen woningbouw op deze locatie en zijn bang dat de bouw van 6 woningen een opening geeft voor extra woningen op de percelen aan de overzijde van het fietspad (Hodenpijlsepad) en dat hier in de toekomst een volledige woonwijk wordt opgericht. Uit het gesprek blijkt dat ze mogelijk kunnen instemmen met één of twee woningen met een normale omvang omringd door groen.

Na het gesprek is het college van burgemeester en wethouders gevraagd om een richtinggevende uitspraak over hoe om te gaan met de inspraakreactie van de gemeente Midden-Delfland. In de vergadering van 24 september 2019 heeft het college het volgende aangegeven in de ambtelijke instructie:

Het college heeft kennis genomen van de inspraakreactie van de gemeente Midden Delfland en de memo. Verzocht wordt de optie in kaart te brengen voor 4 woningen en groen waarbij er aandacht is voor een goede inpassing in het groen en het zicht op de woningen vanaf de fietspaden en het water.

In vervolg hierop is de aanvrager akkoord gegaan met een aangepast ontwerp met meer groen en minder woningen. De 4 woningen worden ontsloten over het terrein van de Tuinderij en zijn door het bestaande groen langs het bestaande fietspad en het nieuw aan te leggen groen niet zichtbaar vanuit de gemeente Midden-Delfland.

RAADSVOORSTEL

Van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging is er één zienswijze ingediend.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor een aantal ontwikkelingen in het gebied aan de van Wijklaan 2 te De Lier.

ARGUMENTATIE

1.1 Met de uitvoering van de Verordening functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021 wordt invulling gegeven aan uw voorwaarden van compensatie

Op 23 januari 2018 hield u, in afwachting van door het college toegezegde hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden tot compensatie, de motie 'Tuinderij' aan. Op 16 maart 2021 heeft u ter uitvoering van dit onderzoek de 'Verordening functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021' vastgesteld. Op grond van deze Verordening is er sprake van een compensatieplicht. Hiervoor is een compensatierapport (zie samenvatting in bijlage 20-0340586) opgesteld, waarin de verplichting van 515 compensatiemeters is vastgesteld.

Medewerking aan de uitbreiding van De Tuinderij kan op grond van de Verordening uitsluitend plaatsvinden indien aan de compensatieverplichting is voldaan. De Tuinderij heeft hiervoor 515 compensatiemeters verworven. Deze compensatiemeters vloeien voort uit het op 6 april 2021 door het college vastgestelde wijzigingsplan met het identificatienummer NL.IMRO.1783.abp00000013w140-VA01 t.b.v. het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Agrarisch – Glastuinbouw' aan de Kralingerweg 2 De Lier, teneinde een voorterrein van een glastuinbouwbedrijf te vergroten (zie planverbeelding 21-0118789). De uitbreiding van De Tuinderij is daarmee gecompenseerd met het toevoegen van glastuinbouwgronden elders (Kralingerweg 2 De Lier), waardoor per saldo een bijdrage is geleverd aan de structuurverbetering van het glastuinbouwgebied van Westland.

Daar de waarde van de afwaardering van bedrijfsmatige gronden met opstallen aan de Kralingerweg 2 De Lier hoger is dan de waarde van de bijna volledig onbebouwde recreatieve grond die toegevoegd wordt aan de Van Wijklaan 2 De Lier, resteert nog compensatierecht, zoals opgenomen in het Register van Compensatiemeters (zie kolom 'resterend compensatierecht' in 21-0047935). Daarbij wordt opgemerkt dat, indien De Tuinderij op een later moment overweegt extra bebouwing toe te willen voegen, hiertoe wederom een compensatieplicht ontstaat op grond van de Verordening.

2.1 De ingediende zienswijze is voorzien van een antwoord

Er is 1 zienswijze ingediend door de Provincie Zuid-Holland die in de nota van beantwoording is voorzien van een antwoord. Volgens de Provincie heeft de gemeente aangetoond dat de gronden redelijkerwijs niet meer te gebruiken zijn voor de glastuinbouw, maar dat er in de toelichting wordt verwezen naar het verkeerde artikel uit de Omgevingsverordening. De toelichting is hierop aangepast.

3.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de ingediende zienswijze

De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

4.1 Er is op grond van artikel 6.2.1 Bro geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld, omdat de kosten voor het realiseren van het plan, die verhaald dienen te worden, op een andere wijze is voorzien.

Uitplaatsen woningen

Voor het uitplaatsen van woningen op eigen terrein zijn er geen kosten verschuldigd behoudens de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn opgenomen in de leges. Wel is een planschadeovereenkomst ondertekend.

Uitbreiding Tuinderij

Op de gronden voor de uitbreiding is het niet mogelijk om een gebouw te bouwen. Er is dus geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor er geen verplichting is voor het vaststellen van een exploitatieplan. Door de aanvrager is een overeenkomst gesloten met een andere partij over de te verwerven compensatierechten voor de uitbreiding. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is in een planschade overeenkomst opgenomen.

5.1 Het maakt de uitbreiding van de bestemming 'Recreatie' en het uitplaatsen van 4 woningen mogelijk

De uitbreiding van de bestemming ‘Recreatie’ is op een kavel die de ontwikkeling van de glastuinbouw nu en/of in de toekomst niet in de weg ligt. Bij de verplaatsing van ‘De Tuinderij’ naar de locatie aan de Van Wijklaan werd in de afweging de mogelijkheid opengehouden om de bedrijven die ten noorden liggen uit te kunnen laten breiden op deze kavel over het fietspad alsmede het perceel te gebruiken voor bijvoorbeeld wateropslag. In de praktijk is de afgelopen jaren gebleken dat de realiteitswaarde van deze overweging beperkt is gebleken. Dit wordt onderschreven door de glastuin-bouwdeskundige.

Voor het aangrenzende perceel, Van Wijklaan 2E is eveneens de conclusie dat alhier nieuwvestiging van productieareaal niet langer reëel is en het perceel anderszins ten dienste van de glastuinbouw zou kunnen komen te staan. In dit geval door het uit plaatsen van woningen. Door de inspraakreactie van gemeente Midden Delfland worden er in plaats van 6 kavels voor uit te plaatsen woningen nog maar 4 kavels opgenomen voor uit te plaatsen woningen en worden de overige gronden groen ingericht. Op deze manier komen de woningen meer in het groen te staan en zijn ze minder zichtbaar vanuit de omgeving.

5.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Gelet op het feit dat beide percelen niet meer te gebruiken zijn voor productieareaal, er qua milieu rekening wordt gehouden met het bedrijf ‘De Tuinderij’ en de bestaande en nieuw te bouwen woningen in de omgeving en de overige onderzoeken is er sprake van een goede ruimtelijke orde-

ning.

5.3 Met het vaststellen van het gewijzigde (indien van toepassing)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.

6.1 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

N.v.t.

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. Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld.

Uitplaatsen woningen
Voor het uitplaatsen van woningen op eigen terrein zijn er geen kosten verschuldigd behoudens de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn opgenomen in de leges. Wel is een planschadeovereenkomst ondertekend.

Uitbreiding Tuinderij
Op de gronden voor de uitbreiding is het niet mogelijk om een gebouw te bouwen. Er is dus geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor er geen verplichting is voor het vaststellen van een exploitatieplan. Door de aanvrager is een overeenkomst gesloten met een andere partij over de te verwerven compensatierechten voor de uitbreiding. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is in een planschade overeenkomst opgenomen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

RAADSVOORSTEL

EXTERN OVERLEG

N.a.v. de ingediende zienswijze van de Provincie Zuid-Holland heeft er overleg plaats gevonden met een ambtenaar van de Provincie. De toelichting en de planregels zijn naar aanleiding van dit overleg aangepast.

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 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.

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 6 april 2021, met de volgende bijlage(n):

- Bestemmingsplan ‘Van Wijklaan 2 De Lier’ (21-0122592);
- Planverbeelding bestemmingsplan ‘Van Wijklaan 2 De Lier’ (21-0122591);
- Nota van beantwoording zienswijze (21-0053815);
- Staat van wijzigingen (21-0058645);
- Compensatierapport ‘Tuinderij’ (20-0340586)
- Planverbeelding compensatiemeters ‘Kralingerweg 2 De Lier’ (21-0118789)
- Register van Compensatiemeters (21-0047935).

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 18 mei 2021 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Kennis te hebben genomen van uitvoering van de ‘Verordening functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021';
2. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Van Wijklaan 2 De Lier’ ingediende zienswijze te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze;
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. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan ‘Van Wijklaan 2 De Lier’ met identificatienummer NL.IMRO.1783.GWVWIJKLN2pbp-VA01 gewijzigd vast te stellen;
6. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 30-03-2020.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 1 juni 2021,

de griffier, de voorzitter,

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