Raadsvergadering
7 december 2021

GEMEENTE WESTLAND

BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	21-0250600

VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING		
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul'	
vertrouwelijk	*Nee*	
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.	
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_57040.docx gewijzigde vaststelling planverbeelding Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul (21-0256289) Nota beantwoording zienswijzen (21-0253440) Staat van wijzigingen (bestemmingsplan) (21-0246280) bestemmingsplan gewijzigde vaststelling Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul (21-0302883)	
agendapunt	9.	
publiceren	Nee	

BESLISPUNTEN (RAAD)

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' ingediende zienswijze te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze;
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 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' met identificatienummer NL.IMRO.1783.KWIVBUERENL31obp-VA01 gewijzigd vast te stellen.
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 21-09-2021

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

Argumenten:
1.1 De ingediende reacties zijn voorzien van antwoord;
2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de ingediende zienswijze;
3.1 Er is op andere wijze in kostenverhaal voorzien;
4.1 Het maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' mogelijk;
4.2 De gronden liggen volgens de planverbeelding van de Omgevingsvisie 2.0 aan boezemwater met een ontwikkeling/zoeklocatie groen;
4.3 het maakt de verplaatsing van de woning van Buerenlaan 33 te Kwintsheul mogelijk;
4.4 Een bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.700m2 en een inhoudsmaat van 3.500m3 is stedenbouwkundig verantwoord;
4.5 De eigenaar van het perceel wijzigt circa 24.000m2 aan gronden van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' en 'Water';
4.6 Het maakt de omzetting van de woning Van Buerenlaan te Kwintsheul 31 mogelijk en een uitplaatslocatie voor het uitplaatsen van een (agrarische of burger-) woning uit het glastuinbouwgebied mogelijk;
4.7 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
4.8 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;
5.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.
Kanttekening:
Er is nog geen overeenkomst initiatiefnemer en Hoogheemraadschap.

ALG 006

GEMEENTE WESTLAND

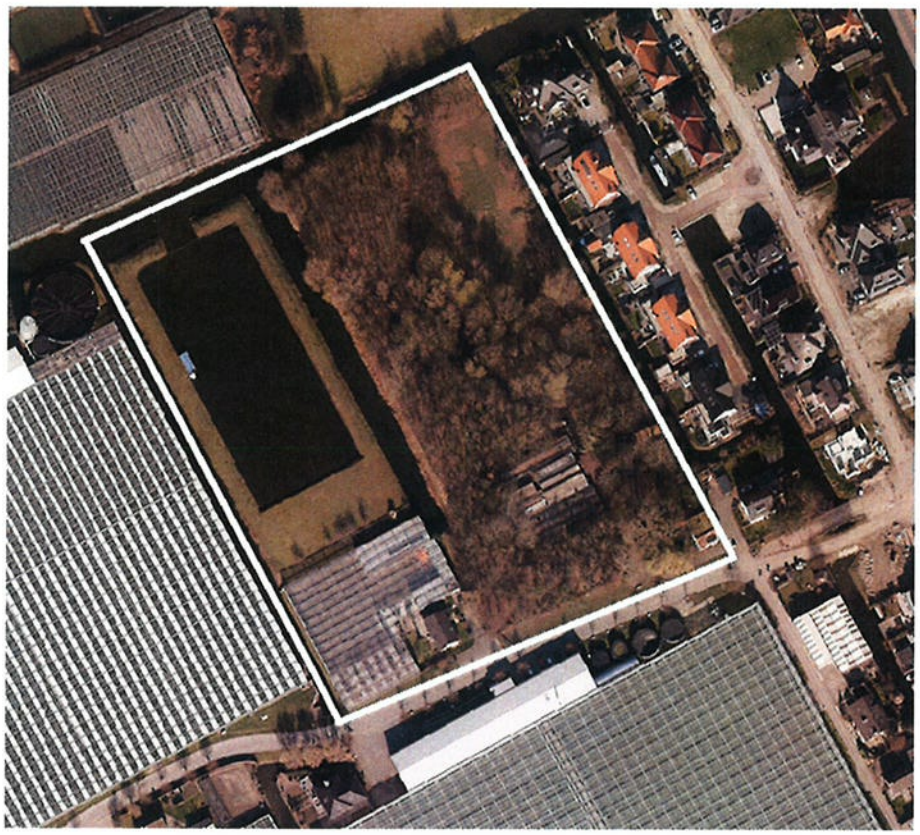
RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul'

AANLEIDING

Op 29 mei 2019 heeft de eigenaar van de percelen Van Buerenlaan 31 en 33 te Kwintsheul een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming op deze percelen. Voor de herinrichting van deze percelen is op 6 juni 2019 een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. De bestemmingswijziging is ingediend voor de gronden gelegen tussen Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul.



Locatie van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul

Van Buerenlaan 33

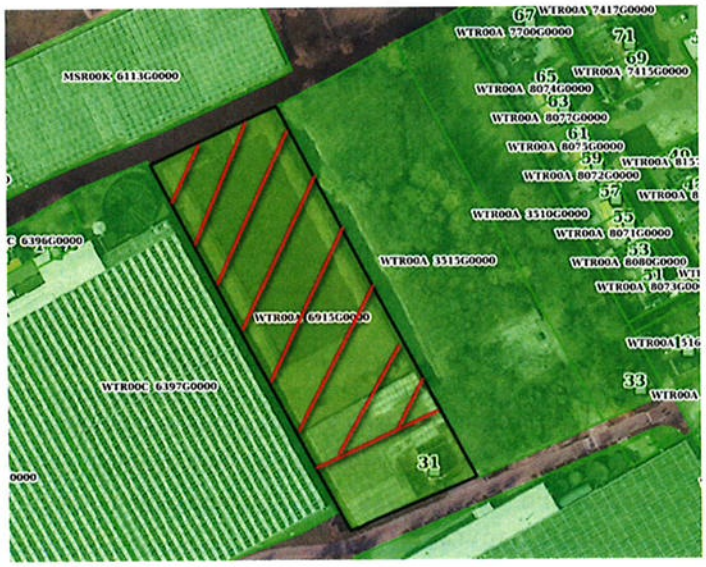
Sinds 1993 zijn de bestaande kassen (op een klein gedeelte na gesloopt) gesloopt. De bestaande kas ligt nog op een gedeelte van het perceel onder de grond. Daarnaast staan er diverse oude vervallen gebouwen (loods met asbest en oud vervallen woonhuis) op het perceel. In hetzelfde jaar zijn er vierhonderd verschillende soorten bomen gepland en diverse watergangen door het perceel aangelegd. Als gevolg van deze jaren geleden gemaakte inrichting met bos, beplanting, water, etc. en de aanwezige bodemverontreiniging is transformatie naar glastuinbouw niet meer haalbaar. De toenmalige eigenaar is in 2013 overleden en de erfgenamen willen het bos ter nagedachtenis aan de eigenaar handhaven. Waarbij het behoud van het bos het uitgangspunt is geweest bij de verkoop van het registergoed aan de huidige aanvrager.



Eigendom Van Buerenlaan 33

Van Buerenlaan 31

In het jaar 1998 heeft de eigenaar van de woning Van Buerenlaan 31, zijn kas gedeeltelijk gesloopt en circa 4.000 m² vervangend water gecreëerd voor diverse omliggende tuinbouwbedrijven. Het vervangend water is in overleg met een Hoogheemraadschap Delfland vergraven. Op het perceel staan echter nog kas opstanden waar geen volwaardig glastuinbouwbedrijf in uitgeoefend kan worden. Daarnaast heeft de woning van Buerenlaan 31 nog de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' waardoor bewoning door een niet tuinder in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Na gesprekken met de gemeente heeft de eigenaar van Buerenlaan 33 te Kwintsheul een groot deel van de gronden van de buurman Van Buerenlaan 31 aankocht voor de realisering van 'Natuur' in de vorm van groen en water. De eigenaar van Buerenlaan 31 sloopt een groot deel van de bestaande kas en reserveert een gedeelte van de gronden die niet verkocht zijn voor een uit te plaatsen woning.



Gearceerde gedeelte wordt verkocht ten behoeve van de ontwikkeling 'Natuur'

Bestemmingsplan
In het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen meegenomen:

- Het wijzigen van de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen'. In totaal gaat het om circa 24.000m2 aan gronden waar de bestaande bomen en bossages worden gehandhaafd en de resterende gronden in gericht worden met natuurvriendelijke oevers;
- Het verplaatsen van de woning Van Buerenlaan 33 naar de locatie van de oude kas midden op het perceel met een bestemmingsvlak van 1.700m2 en circa 3.500m3;
- Het omzetten van de woning Van Buerenlaan 31 in de bestemming 'Wonen';
- Het realiseren van een uitplaats kavel voor een uit te plaatsen woning uit het glastuinbouwgebied naast de bestaande woning Van Buerenlaan 31.


De (te slopen) woning van Buerenlaan 33


De bestaande woning Van Buerenlaan 31

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 mei 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze zienswijze is besproken met het Hoogeheemraadschap van Delfland en voorzien van een antwoord.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor een aantal ontwikkelingen in het gebied aan de van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;
Er is 1 zienswijze ingediend die in de nota van beantwoording zijn voorzien van een antwoord. Het gaat om een zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland (hierna HHD). Naar aanleiding van de zienswijze is er overleg geweest met het HHD om de ingediende zienswijze te bespreken.

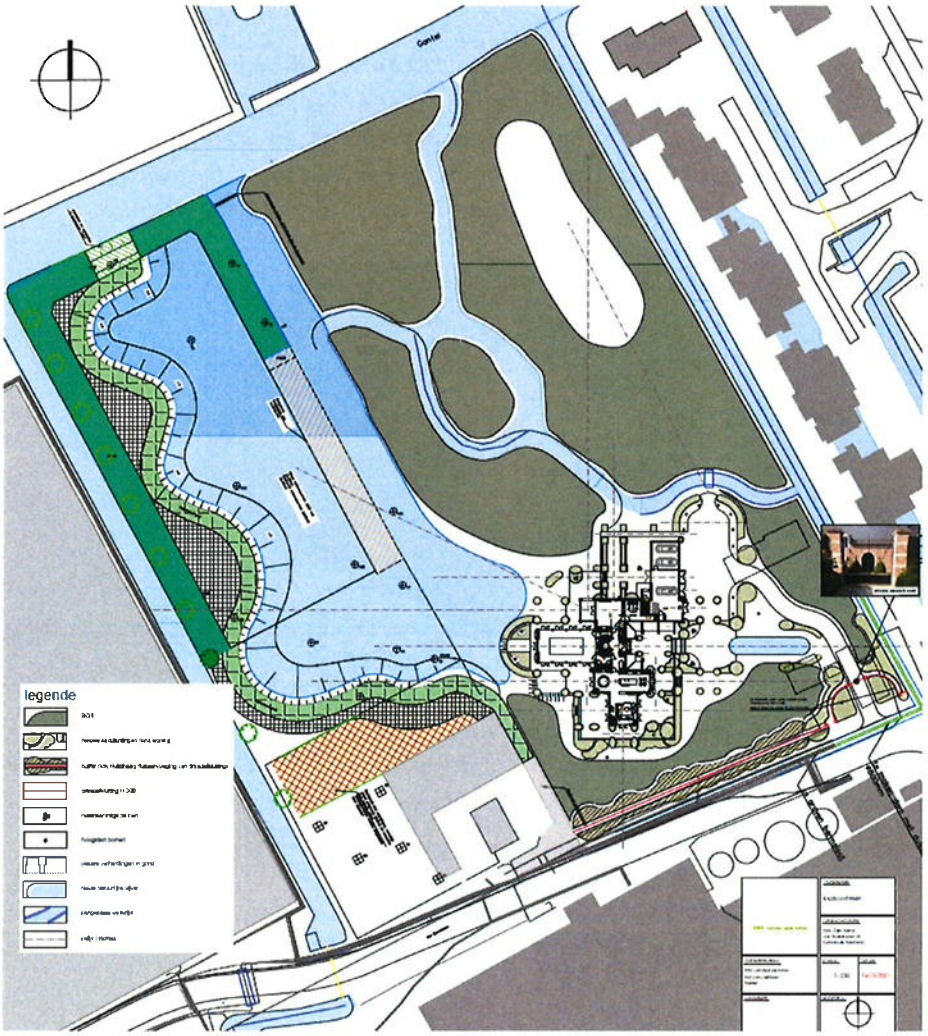
2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, toelichting en de planregels;

De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan. Zo is een bestemming 'Water' verwijdert van de planverbeelding en is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met het graven van water. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

3.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien;
Met beide grondeigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is in de overeenkomst opgenomen.

4.1 Het maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' en 'Water' mogelijk;
Als gevolg van deze jaren geleden gemaakte inrichting met bos, beplanting, water, etc. en de aanwezige bodemverontreiniging is hergebruik ten behoeve van glastuinbouw niet haalbaar. Het kappen van de bomen is uit ecologisch oogpunt ongewenst, met name gezien de naastgelegen nieuwbouwwijk. De bebossing, met verschillende soorten (waarvan veel soorten waarschijnlijk niet inheems zijn) beplanting kan door een goede dunning en door de soorten over te houden die van nature hier in de regio op deze grondslag voorkomen een grotere bijdrage leveren aan het ontwikkelen van een ecologische verbinding en leefomgeving die geschikt is voor de Westlandse inheemse flora en fauna .

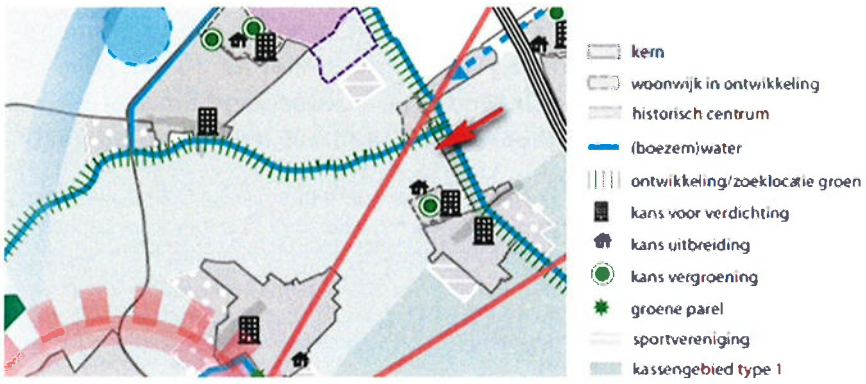
Het Hoogheemraadschap heeft vanuit de Europese Kader Richtlijn Water een duidelijke opdracht om de waterkwaliteit (van Westland) te verbeteren en wil daarom graag natuurvriendelijke oevers in het Westland realiseren om dit te kunnen bereiken. Dit zal voor het overgrote deel (ca 10 ha) in het Westlandse glastuinbouwgebied moeten plaatsvinden. Gebleken is dat dergelijke maatregel en het meest effect hebben op gronden nabij hoofdwatergangen. Het gebied ligt eveneens tegen een NNN (Natuur Netwerk Nederland) zone aan. Als stepping stone zou het perceel, samen met de Kader Richtlijn Water / Natte Ecologische Zone niet alleen invulling geven aan het beleid in de gemeentelijke omgevingsvisie maar ook nog eens een aanvulling zijn op de nabij gelegen NNN-zone. In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland worden door de aanvrager natuurlijke oevers in het landschap gerealiseerd. In totaal gaat het om circa 24.000m2 aan gronden met de bestemming 'Groen' met de waarde natuur.



Indicatieve inrichting van het gebied

4.2 De gronden liggen volgens de planverbeelding van de Omgevingsvisie 2.0 aan boezemwater met een ontwikkeling/zoeklocatie groen.

De gronden met een oppervlakte van circa 24.000m2 zijn gelegen aan een boezemwatergang met een zoeklocatie voor groen. Door de realisatie van dit bestemmingsplan wordt een grote hoeveelheid groen gelegaliseerd / gecreëerd en worden er natuurvriendelijke oevers aangelegd.

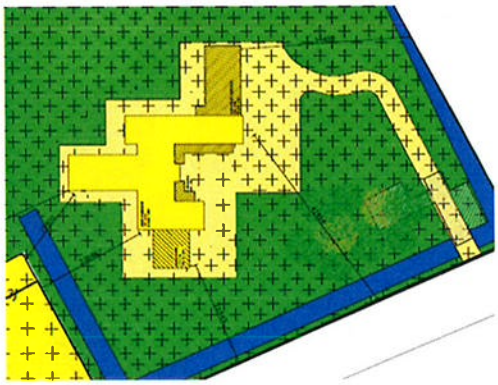


Uitsnede Omgevingsvisie 2.0

4.3 Het maakt de verplaatsing van de woning van Buerenlaan 33 te Kwintsheul mogelijk;
De huidige woning Van Buerenlaan 33 en bijbehorende opstallen worden gesloopt en verplaatst naar een gedeelte midden op het perceel. Deze gronden worden met groen en water ingericht conform de rest van de kavel. Op de nieuwe locatie stond een oude kas, welke inmiddels is gesloopt, waardoor er zo min mogelijk bestaande bomen en groen verwijderd hoeft te worden.



Huidige situatie


Nieuwe situatie

Daarnaast heeft de woning een bijzondere architectonische verschijningsvorm, welke passend is in deze setting. Het woonperceel heeft een oppervlakte van om en nabij 1700m2 en een inhoud van om en nabij 3500m3. Op verzoek van de aanvrager is er voor gekozen om de woonbestemming strak om de woning te leggen om zo de parkachtige setting (met de bestemming Groen) te waarborgen.

4.4 Een bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.700m2 en een inhoudsmaat van 3.500m3 is stedenbouwkundig verantwoord;
De bouw van de woning vindt plaats op een bijzondere locatie tussen de Van Buerenlaan en de Gantel. De kavel is gedurende de jaren uitgegroeid tot een bos, waarvan de wens is dat het gezien de vele bijzondere bomen en de ligging aan een groen/blauwe verbinding behouden blijft.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van 1.700m2 en een inhoudsmaat van 3.500m3. De woonkavel is omringd met bomen en een groenbestemming. De woning is niet zichtbaar vanaf de Van Buerenlaan. De inhoud van de woning is groter dan het oppervlakte van het woonvlak. Het woonvlak ligt in de groenbestemming ingeklemd, waardoor een hoger bebouwingspercentage binnen het woonvlak acceptabel is. Er ligt voldoende onbebouwde grond om het woonvlak heen. De woning is vrij gelegen en kent ruime afstandsmaten tot woningen in de omgeving en de grenzen van de kavel. De situering van de woning in het groen met dergelijke ruime afstandsmaten maakt dat een grotere maat en schaal verantwoord is, bijvoorbeeld om niet weg te vallen in het landschap. Een woning van 3.500m3 doet geen afbreuk aan het landschap en past qua maat en schaal op het perceel.



Impressie woning

4.5 De eigenaar van het perceel wijzigt circa 24.000m2 aan gronden van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen';

In het beleid voor het glastuinbouwgebied geldt een zogenaamd 'saldo-0' voor woningen. Door het afbreken en even verderop herbouwen van de woning Van Buerenlaan 33 wordt hier aan voldaan. Onderdeel van dit beleid is tevens de maximering van het woongenot, daar woningen primair dienstbaar dienen te zijn aan de hoofdfunctie in het gebied (bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven) en indien deze hier aan onttrokken zijn, de ontwikkeling van de hoofdfunctie (glastuinbouw) zo min mogelijk mogen frustreren. Het wonen in het glastuinbouwgebied wordt dan ook niet gestimuleerd. De maximering van het woongenot ligt op 1.000 m2. Met voorliggend plan wordt hier van afgeweken.

De motivering is meerledig. Zoals overwogen wordt het perceel van en rondom de woning in zijn geheel onttrokken aan de glastuinbouwfunctie. Immers, het perceel kan redelijkerwijs niet meer dienstbaar staan aan de glastuinbouwfunctie, waarbij invulling gegeven kan worden aan andere grote maatschappelijke doelen die ook binnen het glastuinbouwgebied dienen te worden versterkt, op gepaste locaties. In navolging van eerdere besluitvorming aan de Groeneweg 179 (NL.IMRO.1783.GTGROENEWEG178pbp-VA01) en Monnikenlaan Noord (NL.IMRO.1783.GTMNNKLNRDpbp-VA01) in respectievelijk 's-Gravenzande en Naaldwijk is hier overwogen dat het feit dat agrarische gronden hun functie én financiële waarde alhier verliezen, het aanvaardbaar is, in het algemeen belang dat gediend is bij het toevoegen van waardevolle natuur aan de Westlandse groenblauwe verbindingen en/of NNN, dat enige mate van waarde toevoeging (i.c. door het vergroten van het woonvlak) ter realisatie van deze doelen aanvaardbaar is, voor zolang ook dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder gemotiveerd is een groter privégebruik van gronden en een grotere woning dan 1.000 m3 in deze specifieke situatie ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar. Het aanleveren van een extra woonrecht is daarom niet noodzakelijk vanwege de afwaardering van de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' met natuurwaarden.

4.6 Het maakt de omzetting van de woning Van Buerenlaan te Kwintsheul 31 mogelijk en een uitplaatslocatie voor het uitplaatsen van een (agrarische of burger-) woning glastuinbouwgebied mogelijk;

De bestaande woning Van Buerenlaan wordt omgezet in de bestemming 'Wonen'. Een groot deel

van de bestaande kassen op het perceel Van Buerenlaan 31 worden gesloopt, zodat naast dit perceel ruimte ontstaat voor een uit te plaatsen woning. Voor deze kavel is nog geen woonrecht aangeleverd, waardoor er gekozen is voor een voorwaardelijke verplichting.

4.7 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle benodigde onderzoeken zijn opgenomen.

4.8 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

Kanttekening
Er is nog geen overeenkomst initiatiefnemer en Hoogheemraadschap.
Tussen het Hoogheemraadschap en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten over de aanleg van de natuurvriendelijke oever en het onderhoud daarvan. Er is een conceptovereenkomst, maar deze is nog niet ondertekend door beide partijen. Wel zijn ze in een vergevorderd staium. Voor de behandeling in de commisise Ruimte moet hier duidelijkheid over bestaan.

In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is hierover het volgende opgenomen:

De overeenkomst tussen Verzoeker en het Hoogheemraadschap van Delfland moet ondertekend zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. Indien de verzoeker en het Hoogheemraadschap van Delfland geen overeenstemming bereiken kan deze anterieure overeenkomst door de Gemeente ontbonden worden.

Door en voor rekening van de Verzoeker wordt de overige groeninrichting aangelegd en ingericht' Deze gronden moeten uiterlijk binnen 12 maanden na oplevering van de (nieuwe) woning Van Buerenlaan 33 aangelegd, ingericht en in stand worden gehouden.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

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.

Met beide grondeigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is in de overeenkomst opgenomen

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijze.

EXTERN OVERLEG

n.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, Gemeenteblad, 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

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

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

- bestemmingsplan 'van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' (21-0302883);
- planverbeelding 'van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' (21-0256289);
- nota van beantwoording zienswijzen 'van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' (21-0253440);
- staat van wijzigingen (21-0246280);

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 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' ingediende zienswijze te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze;
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 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' met identificatienummer NL.IMRO.1783.KWIVBUERENL31obp-VA01 gewijzigd vast te stellen.
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 21-09-2021.

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

de griffier, de voorzitter,

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