# RAADSVOORSTEL

## ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Noord-Lierweg 40a te De Lier'.

## AANLEIDING

*Voorgeschiedenis:*
Op 27 januari 2017 is een aanvraag Quick Scan ingediend voor de realisatie van een nieuw glastuinbouwbedrijf aan de Noord-Lierweg. Onderdeel van het verzoek is de wijziging van de bestemming van de woning Noord-Lierweg 40A van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen'. Het verzoek is voor advies voorgelegd aan het VCO (glastuinbouwdeskundige). Deze heeft het verzoek behandeld in de vergadering 15 februari 2017. Het VCO was van mening dat wijziging van de bestemming van de woning Noord-Lierweg 40A niet gewenst is, omdat de situering van deze woning zodanig is dat deze de optimale glaslijn in de weg ligt, waardoor een oppervlakte van ca 4.500m² glas niet kan worden gebouwd. Er is, volgens het VCO, derhalve geen sprake van een optimale verkaveling.

Na aanleiding van het negatieve advies inzake de omzetting van de bestemming van de woning hebben daarna een tweetal gesprekken plaatsgevonden tussen de cliënt en de (toenmalige) wethouders Duijvestijn en Ouwendijk. Beide wethouders hebben aangegeven medewerking te willen verlenen aan het Quick Scan Glastuinbouwverzoek. Het Quick Scan Glastuinbouwverzoek is daarna expliciet voor besluitvorming aan het college voorgelegd in verband met de geconstateerde strijdigheid met het beleid. Het college heeft besloten om alsnog medewerking verlenen aan de wijziging van de bestemming van 'Agrarisch - Glastuinbouw' naar 'Wonen' wanneer hier toe een concreet verzoek wordt ingediend.

Op 3 april 2018 is een concreet verzoek tot wijziging van de bestemming bij de gemeente ingediend. Na aanleiding van het verzoek is voor het perceel Noord-Lierweg 40a een wijzigingsplan opgesteld. Op 11 mei 2018 heeft het college het ontwerp wijzigingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegd. Op 21 juli 2018 heeft het college een ontvankelijke zienswijze (van het LTO Noord Glaskracht, thans: Glastuinbouw Nederland) ontvangen op het ontwerp wijzigingsplan. Als gevolg hiervan heeft het college geconstateerd dan men het plan niet in procedure had kunnen nemen. Met de gegronde zienswijze van het LTO Noord Glaskracht zou normaliter een besluit genomen worden om het verzoek tot vaststellen van het wijzigingsplan te weigeren (een concreet weigeringsbesluit). Aangezien het college hier toe niet bevoegd was heeft het college besloten om alsnog geen medewerking te verlenen aan het opstellen van het wijzigingsplan.

Aanvrager heeft tegen dit besluit van het college beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 22 april 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat de weigering om medewerking te ver lenen aan het wijzigingsplan voor het woonperceel aan de Noord-Lierweg 40A te De Lier terecht is geweest. Er werd in ieder geval niet voldaan aan een tweetal voorwaarden, namelijk de oppervlakte van het perceel en de beoordeling dat de woning de glastuinbouw nu en in de toekomst niet hindert.

*Wijzigen van de bestemming naar'Wonen':*
Aangezien de Raad van State eerder heeft geoordeeld dat de bestemming van het perceel Noord-Lierweg 40a niet gewijzigd kan worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals genoemd in artikel 3.7.1 uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland', kan de bestemming alleen gewijzigd worden door middel van een bestemminsplan proce-

dure.

Met aanvrager is gecommuniceerd dat indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden de gemeente deze bestemmingsplanprocedure zal initiëren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 9 juni 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze naar voren gebracht. Ten opzichte van het ontwerp zijn geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

**DOELSTELLING**

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de woning op het perceel Noord-Lierweg 40a te De Lier.

**ARGUMENTATIE**

***1.1 De ingediende zienswijze is voorzien van een antwoord.***
Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze komt van Glastuinbouw Nederland en heeft betrekking op het woon- en leefklimaat van de woning ten opzichte van de bestaande glastuinbouw. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een volledig overzicht van de zienswijze en de beantwoording is terug te vinden in de nota van beantwoording zienswijzen.

***2.1 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.***
Om aan te tonen dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat is nader onderzoek uitgevoerd. In het nu geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' zijn afstandsmaten opgenomen (voor o.a. afstand kas, bedrijfsgebouwen, watersilo's en wkk-installatie tot de woning). Op het moment dat aan deze afstandsmaten wordt voldaan kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

*De kas:*
De afstand van een kas tot aan het hoofdgebouw van de woning moet minimaal 12,5 meter bedragen. In dit geval staat de kas op een afstand van 13 meter tot aan de gevel van het hoofdgebouw. De kas vormt daarom geen belemmering.

*Het bedrijfsgebouw:*
De afstand van een bedrijfsgebouw tot aan het hoofdgebouw van de woning moet minimaal 12,5 meter bedragen. Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw bevindt zich op een afstand van 28 meter tot aan de gevel van het hoofdgebouw van de woning. De bedrijfsgebouwen van het glastuinbouwbedrijf vormen geen belemmering.

*De wkk-installatie:*
De afstand van een wkk-installatie tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, moet minimaal 65 meter bedragen. Op 30 meter afstand van de woning Noord-Lierweg 40a bevindt zich een wkk-installatie. Bij de plannen van SK Rozes was er geen andere mogelijkheid om een wkk te plaatsen. Immers ook de woning Noord-Lierweg 40 bleef staan, waardoor de afstand van 65 meter tot aan beide woningen niet mogelijk was. De woning Noord-Lierweg 40A vormde immers een belemmering bij de ideale inrichting van het glastuinbouwbedrijf. Bij de verlening van de omgevingsvergunning van de wkk is aangegeven dat een kleine afstand van de wkk naar de woning aanvaardbaar was. Geluid is het maatgevende knelpunt met bet rekking tot de afstandsmaat tussen een wkk en een woning. Aangezien tussen de wkk en de woning nog een WOT is gelegen, heeft men bij de

beoordeling van de vergunning van de wkk geoordeeld dat de WOT in dit geval dient als 'geluidsscherm', waardoor het milieutechnisch aanvaardbaar is dat de afstand tussen de wkk en de woning geen 65 meter maar 30 meter bedraagt.

*De WOT:*
Op minder dan 1 meter van de perceelsgrens bevindt zich een warmteopslagtank (vanaf nu 'WOT'). Deze WOT heeft een bouwhoogte van 11 meter. De afstand van een WOT tot aan de perceelsgrens moet minimaal 1,5 keer de bouwhoogte van de WOT bedragen. Dit aspect is ingegeven door veiligheid. Indien de constructie van de WOT faalt moet er voldoende ruimte zijn waar in het water van de WOT weg kan. Bij de gestelde afstand is hier sprake van. Indien niet aan de gestelde afstand voldaan kan worden, kan de veiligheid van omwonenden niet gegarandeerd worden, op het moment dat de WOT faalt. Door middel van een nader akoestisch onderzoek moet aangetoond worden dat de WOT geen belemmering vormt voor de garantie van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bestaande WOT langs de Noord-Lierweg weinig tot geen effect heeft op het wooncomfort van de bewoners van de woning Noord-Lierweg 40a. Afgezien van lichte schaduwvorming in de ochtenduren, lijkt het erop dat het bestaan van de WOT geen negatieve effecten heeft op het wooncomfort in de naastgelegen woning. Met het oog op schaduwvorming, dient te worden toegevoegd dat er naast de woning echter ook nog enkele bomen staan, die mogelijk enige schaduw op de woning kunnen realiseren. Gezien het feit dat deze bomen onderdeel uitmaken van de voortuin behorende bij de woning, kan er vanuit worden gegaan dat de bomen door de bewoner zelf zijn geplaatst en/of worden beschouwd als een toegevoegde waarde aan de woning/voortuin en het algemene wooncomfort aan de Noord-Lierweg 40A. Hieruit kan worden afgeleid dat de bewoner geen problemen heeft met enige schaduwvorming aan deze zijde van de woning.

In het kader van het wijzigingsplan in 2018 zijn de overige aspecten, zoals onder andere water, bodem en ecologie, al beoordeeld en akkoord bevonden. Ten aanzien van deze aspecten zijn er geen veranderingen doorgevoerd. Voor deze aspecten kan dan ook beoordeeld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

***2.2 Naleving van toezegging voormalige wethouders.***
Zoals aangegeven speelt de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een rol in deze procedure (ABRS 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1128). In voornoemde uitspraak is vastgesteld dat sprake is van toezegging door twee voormalig wethouders. Die toezegging is niet nagekomen, aangezien het wijzigingsplan is ingetrokken na de zienswijze. Dat was op zichzelf niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar de aanwezigheid van de toezegging maakte dat ook een standpunt moest worden ingenomen voor eventuele compensatie. Na voornoemde uitspraak is verzocht om een toelichting op de vermeende schade. Tussen partijen is een verschil van inzicht ontstaan over het
oorzakelijk verband tussen de schade en hetgeen in de uitspraak is vastgesteld. Met de medewerking aan het wijzigen van het bestemmingsplan wordt alsnog gevolg gegeven aan de toezegging, welke overigens geen resultaatsverbintenis inhoudt, zodat deze grondslag voor een compensatie komt te ontvallen (los van de discussie over de schadeposten en het oorzakelijk verband, die thans nog ligt bij de Raad van State). Deze discussie over de schade is niet meer relevant als het plan veder in procedure wordt gebracht.

***2.3 Met het vaststellen van het 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.

***3.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien.***
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden

waarop een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeente zal conform de bepalingen in de wet de kosten in rekening brengen die met het verlenen van de medewerking gemoeid zijn. De kostensoorten, die onder het kostenverhaal vallen worden in een limitatieve lijst genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit plan wordt vanuit de gemeente Westland opgesteld. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

***4.1 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

***Risico's***

***1. Strijdigheid goede ruimtelijke ordening***

Er bestaat door recente rechtspraak altijd nog een kans dat een onbekende derde een beroepschrift indient bij de Raad van State. Door ruimhartige toepassing van het zogenaamde Varkens-in-nood-arrest, kan het ontbreken van een ingediende zienswijze niet meer zonder meer leiden tot niet-ontvankelijk van een partij in een procedure (ABRS 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786). Dat betekent dus ook dat de raad niet eerder dan in beroep geconfronteerd kan worden met een eventueel gebrek in de planvorming. Veelal zal dat kunnen worden hersteld via een bestuurlijke lus, maar dat is geen zekerheid vooraf.

***2. schadekwestie***

Aangestuurd zal worden op de intrekking van de lopende schadekwestie bij de Raad van State. Het idee hierachter is dat is voldaan aan de gedane toezegging zodat de grondslag voor een schadevergoeding is komen te ontvallen. Het is ook niet uitgesloten dat de eigenaar van de Noord-Lierweg 40a de kwestie wil aanhouden totdat meer duidelijk is over de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. Indien het plan de eindstreep niet haalt, bestaat de kans dat de schadekwestie alsnog wordt voortgezet, al zal ook de naleving de toezegging in tweede instantie kunnen worden tegengeworpen aan de schadevergoeding, naast het oorzakelijk verband tussen de onrechtmatigheid en de verscheidene schadecomponenten.

## FINANCIËN

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeente zal conform de bepalingen in de wet de kosten in rekening brengen die met het verlenen van de medewerking gemoeid zijn. De kostensoorten, die onder het kostenverhaal vallen worden in een limitatieve lijst genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit plan wordt vanuit de gemeente Westland opgesteld. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

## COMMUNICATIE

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

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

## EXTERN OVERLEG

In 2021 heeft overleg plaats gevonden tussen de bestuurders van Glastuinbouw Nederland en de wethouder Glastuinbouw over deze zaak. De wethouder Glastuinbouw heeft uitleg gegeven aan de beweegredenen voor de besluitvorming om toch mee te werken aan de wijziging van de bestemming. Glastuinbouw Nederland heeft in dit gesprek aangegeven begrip te hebben voor de keuzes van de gemeente.
In 2022 heeft naar aanleiding van de zienswijze ambtelijk overleg plaatsgevonden met Glastuinbouw Nederland. Glas- tuinbouw Nederland heeft aangegeven voor de volledigheid een zienswijze te hebben ingediend maar is niet van plan vervolgstappen te nemen.

## VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het 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

# RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2022, met de volgende bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Noord-Lierweg 40a te De Lier';
- Bijlagen bij bestemmingsplan 'Noord-Lierweg 40a te De Lier';
- Planverbeelding bestemmingsplan 'Noord-Lierweg 40a te De Lier';
- Nota van beantwoording zienswijzen.

gelet op het bepaalde in de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 27 september 2022 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

**besluit:**

- 1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Noord-Lierweg 40a te De Lier' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen;
- 2. Het bestemmingsplan 'Noord-Lierweg 40a te De Lier' met identificatienummer NL.IMRO.1783.GWNOORDLIERWGpbp-VA01 vast te stellen;
- 3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 29-06-2022.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 19 oktober 2022,

de plv. griffier | de voorzitter

P. van Oosten | B.R. Arends