RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Burgerdijkseweg 16 te De Lier.

AANLEIDING

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Verzamelplan Glastuinbouw 2.0" vastgesteld. Voornoemd bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op het perceel Burgerdijkseweg 16 te De Lier woningen gebouwd kunnen worden. In navolg van een Quick Scan Glastuinbouwverzoek is een verzoek gedaan om het bestaande woonperceel te splitsen in drie woonkavels. Hierbij blijft het bestaande woonhuis behouden en worden de twee hiermee verkregen extra kavels ingezet voor de bouw van twee uit het glastuinbouwgebied uit te plaatsen bedrijfswoningen. Ten behoeve van het voorgaande is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2023 tot en met 9 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het perceel Burgerdijkseweg 16 te De Lier om te komen tot de bouw van twee extra woningen.

ARGUMENTATIE

1.1 Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het uitplaatsingsbeleid van bedrijfswoningen uit het glastuinbouwgebied.
In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is het mogelijk gemaakt om bedrijfswoningen die niet langer noodzakelijk zijn voor de glastuinbouw en op een plek staan die de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw (schaalvergroting/herstructurering) belemmeren, uit te plaatsen naar een plek waar dit niet het geval zal zijn. Ook in de Omgevingsvisie Westland 2.0 is deze doelstelling van (glastuinbouw)beleid opgenomen. In het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland" en het hierna op 15 februari 2022 door de gemeenteraad van Westland vastgestelde "Verzamelplan Glastuinbouw 2.0" heeft het perceel Burgerdijkseweg 16 een woondoeleinden bestemming gekregen (Woondoeleinden - voormalige boerderij). Door de aanvrager is het plan opgevat om het woonperceel te splitsen in drie kavels. Hierbij blijft het bestaande woonhuis behouden en worden de twee hiermee verkregen extra kavels ingezet voor de bouw van twee uit het glastuinbouwgebied uit te plaatsen bedrijfswoningen.

Het vergroten van het aantal woningen op het woonperceel gaat niet ten koste van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. Door het realiseren van twee uitplaats kavels op het perceel creëert het plan indirect voordeel voor de glastuinbouw. Gelet op het voorgaande is vanuit glastuinbouwdeskundig oogpunt ten aanzien van de realisatie van de uitplaats kavels positief gereageerd. Voor het realiseren van de woningen dienen wel door ons college goedgekeurde woonrechten aangeleverd te worden.

Uit onderzoek is gebleken dat rekening houdende met het bedrijfsgeluid van het tegenover gelegen glastuinbouwbedrijf (WKK en OCAP installatie) woningbouw mogelijk is maar dat hiervoor wel een bepaalde afstand

aangehouden moet worden en dat bepaalde gevels op het noordoostelijk gelegen kavel (kavel C) als zogenaamde 'dove' gevel uitgevoerd moeten worden. Dove gevels zijn gevels waarin geen te openen delen zijn opgenomen. Dit bestemmingsplan voorziet in de vlakken waar de woningen gebouwd moeten worden en geeft aan waar dove gevels moeten komen. Hiermee is een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd en wordt het bedrijf niet in de (toekomstige) bedrijfsvoering gehinderd.

1.2 Met het bestemmingsplan wordt aangehaakt bij het verleden en het karakter van de Burgerdijkseweg.
Het plangebied betreft een voormalig boerenkavel en is gelegen aan één van de oudste historische linten van het Westland. Veel van de oorspronkelijke boerderijen in het Westland zijn aan dit lint te vinden. Bij de opzet van het bestemmingsplan is aangehaakt bij het verleden en het karakter van de Burgerdijkseweg. Het perceel wordt bij voorkeur ingericht als een boerenerf waar de woningen zijn gesitueerd rondom een erf. De nieuwe woningen worden niet voor de voorgevelrooilijnen van de omliggende woningen gepositioneerd waardoor er ruimte is om tussen de woningen en de bestaande wegen een groene invulling te maken.

1.3 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.

2.1 Er is op andere wijze in kostenverhaal voorzien.
Het splitsen van het bestaande woonperceel in drie woonkavels waarbij de twee hiermee verkregen extra kavels ingezet worden voor de bouw van twee uit het glastuinbouwgebied uit te plaatsen bedrijfswoningen is een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de gemeente de kosten, zoals benoemd in de kostensoortenlijst in de Bro, dient te verhalen op de initiatief nemer door middel van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Westland.

3.1 Conform artikel 1.2.4 Bro 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

Niet van toepassing

FINANCIËN

Met het bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal is op 1 augustus 2023 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de aanvrager en de gemeente, waardoor afgezien kan worden van het opstellen van een exploitatieplan.

EXTERN OVERLEG

Bij het bestemmingsplan is de Omgevingsdienst Haaglanden betrokken voor wat betreft de milieu-adviezen.

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,

M.L.M. Weerts B.R. Arends