



# Staf memo

**AAN** : A.M.A. van Ardenne-Van der Hoeven, J.A. Gardien-Reinders, L.K. Snijders,  
C.C.M. Zwinkels-De Jong

**VAN** : W.J. Zweerink

**C.C.** : C. Menheer, S. Westerduin

**DATUM** : 12 juli 2018

**BETREFT** : Ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 179

---

Gedachte burgemeester en wethouders,

Dinsdag 10 juli jongleden is het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg 179' ter inzage te leggen aangehouden. Met deze memo wil ik graag antwoord geven op de vragen die er vanuit het college zijn gesteld.

## ***Wat speelt er op deze locatie met betrekking tot handhaving?***

Vanuit het project *Ruimte voor de Glastuinbouw* zijn op **23 januari 2012** de volgende strijdigheden op het perceel Groeneweg 179 geconstateerd:

1. Gebruik agrarische dienstwoning als privé-woning;
2. Onttrekking van gronden aan de glastuinbouw;
3. Gebruik agrarische gronden voor privé doeleinden;
4. Gebruik agrarische bijgebouwen voor privé doeleinden;
5. De omvang van de bijgebouwen is groter dan de maximaal toegestane 100m<sup>2</sup> / 300 m<sup>3</sup> en deze zijn grotendeels op gronden gelegen die niet voor privé doeleinden gebruikt mogen worden (buiten de 1000 m<sup>2</sup> privé te gebruiken gronden).

Op **13 februari 2012** is de eigenaar van het perceel, Handelskwekerij Jac Valstar BV., middels een brief op de hoogte gesteld van de geconstateerde strijdigheden.

Er is nooit daadwerkelijk handhavend opgetreden tegen het strijdige gebruik. Enerzijds vanwege de grote hoeveelheid strijdigheden die in het project *Ruimte voor de Glastuinbouw* zijn geïnventariseerd en de lage prioriteit die aan dit geval is gegeven, anderzijds omdat al sinds (voor zover ik kan nagaan) 2009 is geprobeerd het strijdige gebruik te legaliseren. Hierna ga ik daar uitgebreider op in.

## ***Wat is er in het verleden gedaan om het strijdige gebruik te legaliseren?***

Bij brief van **22 april 2009** heeft de toenmalige eigenaar van het perceel, Handelskwekerij Jac Valstar BV., een verzoek ingediend om de bestemming van de woning / (een gedeelte van) het perceel gelegen aan Groeneweg 179 te 's-Gravenzande te wijzigen naar de bestemming "Woon-doeleinden".

Bij brief van **21 februari 2012** heeft de gemeente Westland het wijzigingsverzoek geweigerd, omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 2, lid 7, onder a van het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland" (vastgesteld 26 mei 2009). Aan de gestelde voorwaarden werd destijds om de volgende redenen niet voldaan:

1. Vereist is dat de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en overige gronden ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering moeten zijn verkocht. De



bedrijfsvoering is nog niet beëindigd en de glasopstanden en gronden zijn nog bij Handelskwekerij Jac Valstar BV. in eigendom.

2. Vereist is dat er na bestemmingswijziging geen grotere kavel dan 1.000 m<sup>2</sup> resteert, maar de aanvrager heeft een veel groeter kavel (6.600 m<sup>2</sup>) in eigendom.
3. Vereist is dat er na bestemmingswijziging maximaal 100 m<sup>2</sup> / 300 m<sup>3</sup> aan bijgebouwen bij de woning aanwezig is, maar de omvang daarvan is veel groter (ca. 522 m<sup>2</sup>) en deze zouden na een bestemmingswijziging ook buiten de bestemming "Woondoeleinden" gelegen zijn.
4. Er is geen sprake van herstructurering of schaalvergroting. Een groot deel van de gronden van de kavel kan, nu niet is vereist dat een glastuinbouwbedrijf op één plek gevestigd moet zijn, nog ten behoeve van de glastuinbouw worden ingezet.

Bij brief van **2 april 2012** is bezwaar gemaakt tegen het besluit van 21 februari 2012 om het verzoek tot wijzigen van de bestemming te weigeren. In de bezwaarprocedure heeft de gemeente een aantal mogelijke oplossingen aangegeven om de strijdige situatie op te lossen. Naar aanleiding hiervan heeft op **23 mei 2012**, op verzoek van de heer J.A.C. Valstar (eigenaar) een gesprek plaatsgevonden tussen de eigenaar en zijn gemachtigde (mevr. J. Zwinkels) en ambtenaren van de gemeente Westland.

Als mogelijke oplossingen om de strijdige situatie te legaliseren worden onder andere naar voren gebracht:

- het perceel gebruiken als uitplaatslocatie voor woningen uit het glastuinbouwgebied;
- de gronden, al dan niet met woning, verkopen aan een tuinder met een volwaardig glastuinbouwbedrijf.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat het mogelijk is de strijdige situatie te gedogen onder voorwaarden, indien de heer Valstar aan kan tonen dat hij actief bezig is met het zoeken naar een oplossing, bijvoorbeeld door een woningbouwplan uit te werken en de woningen bij een makelaar in de verkoop te zetten. Tevens wordt aangegeven dat, gelet op het groot aantal zaken in het project *Ruimte voor de Glastuinbouw*, het nog wel even zal duren voordat deze zaak daadwerkelijk zal worden behandeld.

Vervolgens is het een tijd stil geweest rondom deze locatie, tot op **14 januari 2016** door de heer en mevrouw J. en C. Valstar wordt verzocht medewerking te verlenen aan wijziging van de bestemming van de woning Groeneweg 179 naar woondoeleinden overeenkomstig artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland".

Het verzoek is als volgt gemotiveerd:

- De woning behoort niet meer bij een agrarisch bedrijf;
- De omliggende gronden zijn niet verkocht ten behoeve van schaalvergroting in de glastuinbouw, aangezien dit praktisch niet uitvoerbaar is. De woning is gelegen op een "eiland", dat van andere percelen wordt afgeschermd door twee watergangen, door de Pleieneweg en door de Groeneweg;
- Naast het perceel is aan de Groeneweg 181 het bedrijf Van de Drift & Zn Aggregaten gelegen. Het betreft een bedrijf met bedrijfsbestemming en derhalve geen agrarisch bedrijf aan wie gronden verkocht kunnen worden;
- Bij de woning is meer dan 1000 m<sup>2</sup> grond gelegen. Om die reden hebben aanvragers gekeken naar de mogelijkheid om uit te plaatsen woningen op dit perceel te realiseren. Gebleken is dat dit onmogelijk is vanwege de beperkingen die op deze grond rusten, te weten:
  - De aanwezigheid van het naastgelegen bedrijf met milieucategorie 3.1 (richtafstand van 50 meter tot woningen);
  - De aanwezigheid van een 150 kV hoogspanningsleiding aan de andere zijde van de weg, met een indicatieve zone van 80 meter aan beide zijden van de lijn. Deze zone ligt over een groot deel van het perceel. Binnen deze zone worden bij voorkeur geen gevoelige functies gerealiseerd.

- De aanvragers zijn bereid een deel van het bijgebouw af te breken om aan de maximale maatvoering te voldoen. In overweging wordt gegeven om de overige gronden de bestemming “Groen” zonder bouwmogelijkheid te geven.

Op **24 februari 2016** is het verzoek (als quickscan) behandeld in het VCO (Voorbereidend Coördinatie Overleg tussen gemeente, Hoogheemraadschap van Delfland en LTO Glaskracht). Mevrouw J. Zwinkels (gemachtigde) en de heer J. Valstar (eigenaar) hebben het verzoek in dit overleg toegelicht. In het overleg komt onder andere de vraag aan bod of het perceel wellicht geschikt is voor de opgave uit de Kaderrichtlijn Water (KRW, verbeteren waterkwaliteit).

In de VCO's van **6 april, 4 mei, 8 juni** staat de casus Groeneweg 179 telkens op de agenda. Vanuit het hoogheemraadschap is aangegeven dat deze locatie mogelijk een kans biedt voor de KRW opgave. Er vindt overleg tussen Delfland, de gemeente, fam. Valstar en mevrouw Zwinkels plaats. Binnen Delfland wordt een voorstel gemaakt om budget vrij te krijgen. Vanuit Delfland gaat de voorkeur er naar uit dat de grond in eigendom blijft bij de perceeleigenaar en dat de bestemming aangepast wordt naar natuur en/of water.

Binnen de gemeente Westland staat men bestuurlijk positief tegenover het advies vanuit het VCO om op het perceel een grotere woonkavel toe te staan in combinatie met het realiseren van extra water op het perceel. Bij brief van **23 juni 2016** krijgt de aanvrager formeel reactie op het quickscanverzoek (zie bijlage achteraan deze memo). De bereidheid wordt uitgesproken om medewerking te verlenen aan het voeren van een procedure tot omzetting van de bestemming van het perceel naar ‘Wonen’ en ‘Water’/‘Natuur’.

Bij brief van **24 november 2016** aan de heer Valstar, spreekt het hoogheemraadschap van Delfland de intentie uit een deel van het perceel aan de Groeneweg 179 voor een oppervlak van ca. 2.500 m<sup>2</sup> in te richten en te onderhouden als natte ecologische zone.

Op **6 maart 2017** is het eigendom van het perceel overgegaan naar de heer P. Bijl. Het hoogheemraadschap werkt vervolgens samen met deze nieuwe eigenaar en de gemeente aan de inrichting van een deel van het perceel als Natte Ecologische Zone en wijziging van het bestemmingsplan, volgens de uitgangspunten die eerder in het VCO zijn afgesproken. Dit leidt uiteindelijk tot een definitieve inrichting voor het perceel.

Op **18 mei 2018** wordt het formele verzoek tot wijzigen van de bestemming van het perceel ingediend bij de gemeente.

#### ***Financiering met betrekking tot de waterberging***

Zoals reeds in het collegevoorstel bij punt 1.5 van de argumentatie was aangegeven, brengt de eigenaar van het perceel Groeneweg 179 een deel van het perceel in ten behoeve van de inrichting als Natte Ecologische Zone door het Hoogheemraadschap van Delfland. Onder het kopje ‘Financiën’ stond vermeld dat: “Uitvoering van de werkzaamheden op het perceel komen voor rekening van de aanvrager cq. het Hoogheemraadschap.”

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft, bij brief van 24 november 2016 aan de heer Valstar, de intentie uitgesproken een deel van het perceel aan de Groeneweg 179 in te richten en te onderhouden als natte ecologische zone. Deze brief is als bijlage bij deze memo gevoegd. Opgenomen is dat Delfland bereid is het perceel in te richten onder de volgende voorwaarden:

- het betreffende perceelsdeel wordt inrichtingsrijp opgeleverd aan Delfland;
- er zijn geen ernstige bodemverontreinigingen op dit perceelsdeel aanwezig;
- Delfland wordt, tenzij de grond ‘om niet’ wordt overgedragen, geen eigenaar van het betreffende perceelsdeel en kan het perceel, ook wanneer dit in eigendom is bij een derde komt, ‘om niet’ blijven gebruiken;
- De bestemming van de grond de inrichting en functie mogelijk maakt die Delfland op dit perceelsdeel voor ogen heeft.

Op 5 maart 2018 heeft Delfland een omgevingsvergunning aangevraagd voor het aanleggen van de Natte Ecologische Zone, een duiker en een inrit. De waterberging is passend binnen de geldende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' en op 7 juni 2018 is de omgevingsvergunning voor de werkzaamheden verleend.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceelsdeel waar de omgevingsvergunning voor is verleend de bestemming 'Water' gekregen, overeenkomstig deze vergunning en het beoogde gebruik.

### **Vervolgproces**

Ik hoop dat deze memo een en ander verduidelijkt. Mochten er toch nog vragen zijn dan ben ik uiteraard beschikbaar om deze te beantwoorden.

Het voorstel zal ik opnieuw agenderen voor de collegevergadering van 24 juli a.s.

Met vriendelijke groet,

Wouter Zweerink