



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Verdilaan 7
2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR. Z-HZ_BP-2018-0114	DOCUMENTNR. 20-0244035	BIJLAGE(N)
CONTACTPERSOON de heer S. Westerduin				DOORKIESNUMMER (0174) 672 354
ONDERWERP Ontwerp bestemmingsplan "Van Wijklaan 2 De Lier"		CLUSTER/TEAM BE/ Stedenbouw en Bestemmingsplannen		DATUM VERZONDEN 08 OKT. 2020

Geachte raad,

In onze vergadering van 6 oktober 2020 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Van Wijklaan 2 De Lier' ter inzage te leggen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Wijklaan 2 De Lier' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het mogelijk maken van een uitbreiding van de 'Tuinderij' en het uitplaatsen van een 4-tal woningen in het groen.

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

- Eén voor het wijzigen van het perceel kadastraal bekend gemeente De Lier sectie G nummer 707. Dit perceel is later aangekocht door 'De Tuinderij' en in gebruik genomen als parkeerterrein voor het bedrijf 'De Tuinderij'. Daarnaast wordt gekeken naar de feesten en partijen die geen relatie hebben met de bestemming 'Recreatie'.
- 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 (overlastgevende) 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 minder woningen (één of twee woningen) met een normale omvang omringd door groen.

Na het gesprek is het college 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 verzocht een 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 overleg met de aanvrager is het ontwerp aangepast met meer groen en minder woningen. Het gaat om 4 woningen die 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.

Motivering

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 glastuinbouwdeskundige.

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.



Uitsnede planverbeelding



Compensatie

In het in voorbereiding zijnde compensatiebeleid is een gelijkwaardige herverdeling van functies het uitgangspunt. De uitbreiding van een functie moet gelijkwaardig worden gecompenseerd met het versterken van het glastuinbouwgebied elders. De uitbreiding van de 'Tuinderij' leidt tot compensatie en een opheffing van een niet-glastuinbouwfunctie leidt tot het recht tot herplaatsing, ofwel compensatierecht.

Op 19 september 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Westland het wijzigingsplan 'Schefferkamp De Lier' vastgesteld. In dit wijzigingsplan is 32.099 m² toegevoegd aan het glastuinbouwgebied en verkocht t.b.v. een reeds opgerichte chrysantenkwekerij van thans ca. 64.000 m² aan kas excl. bedrijfsgebouwen. Uit deze toevoeging is compensatierecht ontstaan. Het gewijzigde bestemmingsvlak van 'Maatschappelijk' naar 'Agrarisch – Glastuinbouw' bedroeg dus 32.099 m², waarvan maximaal 15% (4.815 m²) bebouwd. Door een deel van dit compensatierecht (dat is ontstaan na de planologische toevoeging van glastuinbouwgronden) te gebruiken voor deze ontwikkeling als compensatie, is verantwoord dat de omvang van glastuinbouwgronden niet onevenredig wordt aangetast. Immers, elders zijn glastuinbouwgronden toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website (<https://www.gemeentewestland.nl/wonen-bouwen-en-verbouwen/ruimtelijke-plannen/bestemmingsplannen-in-procedure.html>) en op www.ruimtelijkeplannen.nl met de naam 'Van Wijklaan 2 De Lier'. Daarnaast worden alle in procedure zijnde bestemmingsplannen met bijbehorende stukken beschikbaar gesteld in I-Babs onder het kopje bestemmingsplannen/31-12-2020. Raadsleden hebben de mogelijkheid om technische vragen te stellen via de griffie.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris,

A.G. Spindler

de burgemeester,

B.R. Arends

