

GRIFFIE	
verzameling	2014
nummer	020
datum	17-12-'13
agendapunt	17
bestuurder	A.W. Meijer



RAADSVOORSTEL

ORGANISATIE	
afd/team	ROV/STB
teamleider	J.W. Boerman (wnd)
telefoon	
e-mail	JBoerman@gemeentewestland.nl
documentnr.	13-0198780

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE WESTLAND

20 DEC. 2013

ONDERWERP

Bestemmingsplan "Boomawatering"

SAMENVATTING

Het ontwerpbestemmingsplan "Boomawatering" heeft vanaf 21 oktober 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 32 zienswijzen ingediend. Voor de indieners van de zienswijzen is er op 10 januari 2012 een hoorzitting geweest.

Deze zienswijzen hebben voor een deel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Verder heeft er vanwege de veranderde marktomstandigheden een heroriëntatie plaats gevonden van het gebied Boomawatering. Deze heroriëntatie heeft eveneens geleid tot een aantal aanpassingen aan het bestemmingsplan.

VOORSTEL OM TE BESLUITEN

- De tegen het ontwerp bestemmingsplan "Boomawatering" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boomawatering";
- De ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van wijzigingen, over te nemen;
- Het bestemmingsplan "Boomawatering" (met identificatienummer NL.IMRO.1783.obp00000007-vast) gewijzigd vaststellen.

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

Het plangebied Boomawatering omvat circa 235 hectare en is een voorbeeld van een verrommeld glastuinbouwgebied, dat zowel gezien vanuit de tuinders als vanuit de overheid toe is aan een ingrijpende modernisering. Het is gelegen tussen de kern Monster en Poeldijk en wordt begrensd door de Poeldijkseweg en Monsterseweg in het zuiden, De Vredebestlaan in het zuidoosten, de gemeentegrens van Den Haag in het noordoosten, de Madeweg in het noorden en de Molenweg in het westen.

Tussen het ontwerp bestemmingsplan en het gewijzigd vaststellen zit een aanzienlijke periode. Een herijking van het gebiedsprogramma was noodzakelijk vanwege veranderde marktomstandigheden, nieuwe inzichten en de dynamiek in het project. Dit momentum is aangegrepen om in overleg met de ondernemers in het gebied, LTO Noord Glaskracht en het Hoogheemraadschap van Delfland het gehele programma nog eens tegen het licht te houden. Hieruit is een breed gedragen pakket van maatregelen ontstaan, waarvan de hoofdlijnen - voor zover relevant - zijn verwerkt in het bestemmingsplan (zoals de aanleg van de nieuwe Van Ruijvenweg).

De planregels zijn geactualiseerd aan het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland", de ingediende zienswijzen hebben in een aantal gevallen tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid en zijn er door de heroriëntatie ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.



GRIFFIE	
verzameling	2014
nummer	020
datum	17-12-13
agendapunt	17
bestuurder	A.W. Meijer



RAADSVORSTEL

ORGANISATIE	
afd/team	ROV/STB
teamleider	J.W. Boerman (wnd)
telefoon	
e-mail	JBoerman@gemeentewestland.nl
documentnr.	13-0198780

Doelstelling

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Boomawatering".

Alternatieven

n.v.t.

Onderbouwing en afweging

Hieronder worden een aantal punten uit het bestemmingsplan extra toegelicht.

Aanpassing geluidsrapport Boomawatering:

Het bestemmingsplan regelt geen verhoging van maximum snelheden. Hiervoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen. Echter ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan "Boomawatering" is als uitgangspunt in het akoestisch rapport opgenomen dat op alle wegen in de "Boomawatering" de snelheid verhoogd wordt van 30 km/uur naar 60 km/uur. In het kader van de heroriëntatie is er een nieuw akoestisch onderzoek gemaakt, waar als uitgangspunt is opgenomen dat op de bestaande wegen een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur en op de nieuw aan te leggen weg een maximumsnelheid van 60 km/uur gaat gelden. Het laatste akoestische rapport is het uitgangspunt geweest bij de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

Uit de conclusie van het akoestische rapport blijkt verder dat voor 4 woningen een hogere grenswaarde noodzakelijk is. De procedure voor een hogere grenswaarde is opgestart en zal op het moment van vaststellen doorlopen zijn.

De 10 woningen die uit Woningen Buitengebied Deel III waren gehaald, maar toch ingetekend zijn in het ontwerp bestemmingsplan "Boomawatering".

Op 24 november 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Woningen Buitengebied deel 3 vastgesteld. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan zijn tien woningen, welke zich binnen de Boomawatering bevinden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Dit omdat de ligging van de woningen (in het duurzame glastuinbouwgebied) eventuele herstructurering van het glastuinbouwgebied Boomawatering kunnen frustreren. Het gaat om de volgende woningen:

- Casembrootlaan 17,
- Casembrootlaan 25,
- Casembrootlaan 36,
- Madeweg 47b,
- Madeweg 47c,
- Molenweg 7a,
- Van Ruijvenlaan 13,
- Van Ruijvenlaan 23,
- Van Ruijvenlaan 29,
- Vredebestlaan 5.

Naar aanleiding van dat besluit is gekeken of deze woningen aangekocht dan wel uitgeplaatst konden worden. Uit dit onderzoek is gebleken dat aankopen en/of uitplaatsen economisch niet uitvoerbaar is waardoor er in 2010 alsnog gekozen is de woningen op de huidige locatie om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. In het ontwerp zijn de 10 woningen opgenomen met de bestemming 'Wonen'.

GRIFFIE	
verzameling	2014
nummer	020
datum	17-12-'13
agendapunt	17
bestuurder	A.W. Meijer



RAADSVOORSTEL

ORGANISATIE	
afd/team	ROV/STB
teamleider	J.W. Boerman (wnd)
telefoon	
e-mail	JBoerman@gemeentewestland.nl
documentnr.	13-0198780

Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan "Boomawatering" zijn door drie aangrenzende tuinders zienswijzen ingediend, waarin bezwaar wordt gemaakt tegen het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming "Wonen". De zienswijzen hebben betrekking op de volgende percelen Van Ruijvenlaan 13, Madeweg 47B, Madeweg 47C en Van Ruijvenlaan 29.

In de fase van ontwerp tot vaststelling van het bestemmingsplan is - ondanks bovenstaande - met de betrokken eigenaren en omgeving gekeken naar een oplossing om te voorkomen dat alle tien de woningen een obstakel vormen voor herstructurering door omzetting naar de bestemming 'Wonen'. Hieronder volgt een overzicht:

	zienswijze	herstructureringsplan	maatwerkoplossing	bestemming
Casembrootlaan 17	nee	ja	geboden	A-GT
Casembrootlaan 25	nee	nee	nee	W
Casembrootlaan 36	nee	nee	nee	W
Madeweg 47b	ja	nee	ja	A-GT
Madeweg 47c	ja	nee	nee	A-GT
Molenweg 7a	nee	nee	nee	W
Van Ruijvenlaan 13	ja	nee	ja	A-GT
Van Ruijvenlaan 23	nee	ja	nee	A-GT
Van Ruijvenlaan 29	ja	ja	ja	A-GT
Vredebestlaan 5	nee	nee	nee	W

Hieronder wordt per woning uitgelegd waarom de woning is bestemd als "Wonen" of waarom de huidige bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" is gehandhaafd in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan "Boomawatering".

Casembrootlaan 17

Tegen deze woonbestemming is geen zienswijze ingediend maar er is wel een concreet reconstructieplan op deze plaats. Vanuit dat perspectief is de bewoners een riante verplaatsingsregeling geboden waar zij niet op ingegaan zijn. Deze weerstand tegen een maatwerkoplossing terwijl er een noodzaak is in het belang van de glastuinbouw deze woning de woonbestemming te onthouden leidt tot het voorstel deze woning de woonbestemming te onthouden. De woning en omliggende gronden van Casembrootlaan 17 hebben een oppervlakte van circa 6545m2 en zijn gelegen midden in het glastuinbouwgebied.

Casembrootlaan 25

Geen zienswijze ingediend en geen dynamiek in de omgeving.

Casembrootlaan 36

Geen zienswijze ingediend en geen dynamiek in de omgeving.

Madeweg 47b

Woning is aangekocht en doorverkocht als agrarische bedrijfswoning met een sloopplicht bij herstructurering. De woning wordt opgenomen met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

Madeweg 47c

In overleg met de eigenaar wordt de woning niet omgezet in de bestemming 'Wonen'. Het belang van de eigenaar is een reële waarde (in de toekomst) voor de woning te ontvangen bij een verhuizing naar de

GRIFFIE	
verzameling	2014
nummer	020
datum	17-12-'13
agendapunt	17
bestuurder	A.W. Meijer



RAADSVORSTEL

ORGANISATIE	
afd/team	ROV/STB
teamleider	J.W. Boerman (wnd)
telefoon	
e-mail	JBoerman@gemeentewestland.nl
documentnr.	13-0198780

kern. Eigenaar wil de herstructurering niet in de weg staan. De woning wordt opgenomen met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

Molenweg 7a

Geen zienswijze ingediend en geen dynamiek in de omgeving.

Van Ruijvenlaan 13

De woning is aangekocht en wordt verplaatst naar een locatie aan de Casembrootlaan. De grond is doorverkocht aan de naastgelegen tuinder. De woning wordt opgenomen met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

Van Ruijvenlaan 23

De woning is in eigendom bij de eigenaar van het aan de woning Van Ruijvenlaan 29 aangrenzende tuinbouwbedrijf. Deze eigenaar heeft een zienswijze ingediend tegen de omzetting van de woning Van Ruijvenlaan 29. De woning Van Ruijvenlaan 23 ligt echter eveneens toekomstige herstructurering in de weg. Deze woning is opgenomen met de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw".

Van Ruijvenlaan 29

In overleg met de eigenaar is de woning verkocht aan de naastgelegen tuinder. De woning wordt verplaatst naar een locatie aan de Casembrootlaan. De nieuwe locatie is opgenomen met de bestemming "Wonen".

Vredebestlaan 5

Uit onderzoek blijkt dat de naastgelegen tuinder een eerste recht van koop heeft op de woning Vredebestlaan 5 voor een agrarische waarde + 100.000,- gulden. Een eventuele omzetting in de bestemming 'Wonen' doet dit recht vervallen. Omdat er geen zienswijze is ingediend en er geen concreet reconstructie initiatief speelt is de woning ingetekend als 'Wonen'.

Overige zaken

Van Ruijvenlaan 2

De eigenaar heeft in 2002 bouwvergunning aangevraagd en gekregen voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning op het perceel Van Ruijvenlaan 2 te Poeldijk. De bedrijfswoning was aangevraagd ten behoeve van een zeer kleinschalig glastuinbouwbedrijf. Bij een inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan Boomawatering is geconstateerd dat er sprake was van strijdig gebruik van agrarische gronden en bouwen zonder vergunning. De eigenaar heeft in totaal 7015m² aan gronden in bezit met daarop een kas van circa 3500m². In het ontwerp is de woning Van Ruijvenlaan 2 opgenomen met de bestemming "Wonen", omdat er op dat moment vanuit was gegaan dat ten tijde van de vaststelling de strijdigheden opgelost zouden zijn en de resterende gronden verkocht zouden zijn ten behoeve van een concrete glastuinbouwreconstructie.

Stand van zaken is dat op dit moment alle gronden nog in eigendom (7015m²) zijn bij de eigenaar, herstructurering niet meer actueel is en dat niet is gebleken dat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Gelet hierop is de bestemming "Wonen" niet meer opgenomen op de planverbeelding. De gronden blijven dan conform het huidige bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch – Glastuinbouw"

Boomaweg 1

GRIFFIE	
verzameling	2014
nummer	020
datum	17-12-'13
agendapunt	17
bestuurder	A.W. Meijer



RAADSVORSTEL

ORGANISATIE	
afd/team	ROV/STB
teamleider	J.W. Boerman (wnd)
telefoon	
e-mail	JBoerman@gemeentewestland.nl
documentnr.	13-0198780

Met de eigenaar van het perceel Boomaweg 1 en de voormalige gemeente Monster is een overeenkomst gesloten om het grondverzetbedrijf met een maximale oppervlakte van 70m² onder voorwaarden te gedogen. Vanwege het feit dat er geen einddatum is opgenomen in de overeenkomst (getekend in 1996), is de bedrijfsruimte met een oppervlakte van 70m² opgenomen op de planverbeelding met een functieaanduiding "grondverzetbedrijf" binnen de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw". Dat het grondverzetbedrijf in oppervlakte is toegenomen zal worden beoordeeld in het kader van het project "Ruimte voor de glastuinbouw".

Casembrootlaan 26

De gronden (in totaal 11.559m²) welke voor een deel in gebruik zijn als loonbedrijf worden deels in strijd met het geldende bestemmingsplan gebruikt. Voor dit strijdige gebruik is in het verleden geen vergunning, ontheffing of vrijstelling verleend. Er is sinds 1995 wel sprake van een gedoogsituatie, waarbij maximaal 220m² van de bedrijfsruimte (waar overigens is aangegeven dat de opslag van machines niet mag plaats vinden in de glasopstanden) gebruikt mag worden voor een loonbedrijf. Bij brief van 12 november 1996 is aan reclamant aangegeven dat een gedeelte van de bedrijfsruimte positief bestemd zal worden als agrarisch nevenbedrijf bij een algehele herziening. In de huidige situatie is het loonbedrijf echter veel groter dan de – door de voormalige gemeente Monster – gedoogde situatie van maximaal 220m².

Vanwege de brief van 12 november 1996 en het feit dat er al jaren een gedoogsituatie is van maximaal 220m² van de bedrijfsruimte ten behoeve van een loonbedrijf wordt de bedrijfsruimte opgenomen met een functieaanduiding "agrarisch loonbedrijf" binnen de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw". Dat het loonbedrijf in oppervlakte is toegenomen zal worden beoordeeld in het kader van het project "Ruimte voor de glastuinbouw".

Conclusie

In de fase van ontwerp tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft er met de betrokken eigenaren van de tien woningen, een aantal indieners van een zienswijze en belanghebbenden uit het plangebied overleg plaatsgevonden om tot oplossingen te komen. Dit heeft ertoe geleid dat er uiteindelijk maar 4 van de 10 woningen omgezet worden in de bestemming 'Wonen'. De resterende woningen blijven bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

Verder is er overeenstemming bereikt met een aantal indieners van een zienswijze over de aankoop van gronden. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting, de planregels, de planverbeelding van het bestemmingsplan Boomawatering, de nota van beantwoording en de staat van wijzigingen.

Financiële paragraaf

n.v.t.

Financiële gevolgen

nee

Dekking

n.v.t.

Consequenties en risicoparagraaf

n.v.t.

GRIFFIE	
verzameling	2014
nummer	020
datum	17-12-'13
agendapunt	17
bestuurder	A.W. Meijer



RAADSVOORSTEL

ORGANISATIE	
afd/team	ROV/STB
teamleider	J.W. Boerman (wnd)
telefoon	
e-mail	JBoerman@gemeentewestland.nl
documentnr.	13-0198780

Communicatieparagraaf

De indieners van de zienswijzen zullen een schriftelijke reactie ontvangen op de ingediende zienswijze.

Vervolgtraject

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland en de Staatscourant, waarna het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende de ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

b.a.
M. van Beek

J. van der Tak

BIJLAGE(N) BEHORENDE BIJ DIT RAADSVOORSTEL

- Raadsbesluit (13-198782)
- Bestemmingsplan "Boomawatering" (13-0206290);
- Nota van beantwoording zienswijzen (13-0206196);
- Staat van wijzigingen (13-0206248);
- Planverbeelding (13-0206310);



	RAADSBSLUIT
verzameling	2014
nummer	020
datum	28 januari 2014
documentnr.	13-0198782

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2013, nummer 13-0198780;

gelezen het bij dit voorstel behorende bijlagen:

- Bestemmingsplan "Boomawatering" (13-0206290);
- Nota van beantwoording zienswijzen (13-0206196);
- Staat van wijzigingen (13-0206248);
- Planverbeelding (13-0206310);

gelet op het bepaalde in 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 Awb;

gehoord de beraadslagingen in de vergadering van de gezamenlijke raadscommissie EFO/Ruimte van 14 januari 2014;

besluit:

- De tegen het ontwerp bestemmingsplan "Boomawatering" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boomawatering";
- De ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van wijzigingen, over te nemen;
- Het bestemmingsplan "Boomawatering" (met identificatienummer NL.IMRO.1783.obp00000007-vast) gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 28 januari 2014,

de griffier,

N. Broekema

de voorzitter,

J. van der Tak

Zie twee door de Raad vastgestelde
al mendementen



Amendement bij agendapunt "Bestemmingsplan Boomawatering"

De raad van de Gemeente Westland in vergadering bijeen op 28 januari 2014.

Constaterende dat

- Casembrootlaan 17 in het ontwerpbestemmingsplan als burgerwoning bestemd was;
- Er geen zienswijze door de bewoner is ingediend omdat dit de wens was van de bewoner;
- Middels de staat van wijzigingen dit terug gedraaid is naar agrarische bestemming;
- Er eerder de toezegging is gedaan door de voormalig gemeente Monster en daarna nog bevestigd door de gemeente Westland dat Casembrootlaan 17 een burgerbestemming zou krijgen.

Van mening zijnde dat

- Hoewel de woning de reconstructie belemmert, de gemeente een betrouwbare overheid dient te zijn en gedane toezeggingen dient na te komen.

Besluit

Het bestemmingsplan Boomawatering als volgt te wijzigen:

- De agrarische bestemming voor de gronden waarop de woning Casembrootlaan 17 is gelegen, wordt binnen het bestemmingsplan Boomawatering gewijzigd in de bestemming bestemming "WONEN" voor een perceel van maximaal 1.000 m²;
- De tabel zoals weergegeven op pagina 43 van de toelichting op het bestemmingsplan en de daaronder geplaatste tekst, wordt voor wat betreft de Casembrootlaan 17 gewijzigd conform de vorige bullit;
- De bij het bestemmingsplan behorende planverbeelding ter plaatse van de Casembrootlaan 17 voor de woning aan te passen conform de bestemming "WONEN";
- De staat van wijzigingen hierop aan te passen

Namens de fracties van:

LPF Westland

**Westland Verstandig
/LEO 2.0**

D66

Bert Doelman

Peter Duijsens

Tamara van Riet

I V
CDA ver
VVD

Handwritten signature in red ink



WESTLANDVERSTANDIG



Westland

Amendement

Raadvergadering van de gemeente Westland op 28 januari 2014;

Agendapunt Bestemmingsplan Boomawatering;

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In het bestemmingsplan Boomawatering, de woning aan de Vredebestlaan 5 niet te bestemmen als 'burgerwoning' maar de huidige bestemming 'agrarische woning' te handhaven

Toelichting:

In het Bestemmingsplan Boomawatering wordt geschreven dat de woning aan de Vredebestlaan nummer 5 omgezet wordt naar burgerwoning, dit op verzoek van de eigenaar van dit pand.

De omzetting is niet in lijn met de afgesproken kaders tot omzetting van agrarische woningen naar burgerwoningen. Naastgelegen tuinder heeft aangegeven in de toekomst voor toekomstige herstructurering mogelijke interesse te hebben in het perceel. Het niet in de weg zitten van toekomstige herstructurering is een van de vereisten voor het omzetten naar een burgerwoning.

Namens de fracties

VVD Westland,
Bart Waasdorp

Waasdorp

CU/SGP
Leen Sniijders

[Handwritten signature]

Progressief Westland
Ulbe Spaans

[Handwritten signature]

D66 Westland
Tamara van Riet

[Handwritten signature]

Westland Verstandig/LEO 2.0
Peter Duijsens

[Handwritten signature]

CDA Westland
Jan van Rossum

[Handwritten signature]

*T
Fou
LPR*

*V
m*

damwand

