



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Bestemmingsplan 'Groeneweg 179' te 's-Gravenzande

AANLEIDING

Na een lang voortraject (zie memo bijlage) is door de nieuwe eigenaar van het perceel Groeneweg 179 een verzoek ingediend om de bestemming van dit perceel te wijzigen van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen' en 'Water'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 10 augustus voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn is er één zienswijze ingediend door het naastgelegen bedrijf (Van der Drift & Zn Aggregaten).

In de commissie Ruimte van 8 oktober 2019 is het bestemmingsplan 'Groeneweg 179 te 's-Gravenzande' besproken. In de commissie Bestuur van 10 oktober 2019 zijn eveneens vragen gesteld over dit plan. Naar aanleiding van de bespreking en de vragen hieromtrent heeft het college bij de vaststelling van de agenda op 12 november 2019 verzocht om het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan van de agenda van de raadsvergadering van 12 november 2019 af te halen. Het college is naar aanleiding van uw vragen in overleg gegaan met de aanvrager en tevens grondeigenaar van de percelen behorende bij de woning Groeneweg 179 te 's-Gravenzande en dan met name over de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. In een memo van 22 oktober 2019 is de commissie Ruimte geïnformeerd over de afwegingen van het college om de woning om te zetten, zoals voorgelegd in de commissie Ruimte van 8 oktober 2019.

Gelet op de ligging van de gronden in relatie tot de ecologische structuren, het feit dat de gronden niet gebruikt kunnen worden voor het verplaatsen van woningen vanwege het naastgelegen bedrijf en de gronden niet meer gebruikt kunnen worden voor het oprichten van een glastuinbouwbedrijf worden de gronden bestemd als 'Groen', waarbij enkel de oprit een aanduiding heeft gekregen.

Aanvullende zienswijze

Op 21 oktober 2019 is er een aanvullende zienswijze ingediend door de indiener van de zienswijze. In deze aanvulling wordt ingegaan op het geluidsonderzoek van 8 juli 2019. De bevindingen zijn gecontroleerd door een geluidskundige van reclamant en door deze deskundige geeft aan dat er onvolkomenheden in de rapportage zitten. Doordat het bestemmingsplan later vastgesteld wordt, wordt er in de aangepaste nota van beantwoording ingegaan op deze aanvullende zienswijze. Het uitgangspunt blijft dat er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en er zich geen nieuwe situatie voordoet met de toekenning van een bestemming 'Wonen' aan de bestaande woning Groeneweg 179. Er wijzigt voor wat betreft het Activiteitenbesluit niets voor het naastgelegen bedrijf.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor het wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfswoning en (een deel van) het bijbehorende agrarische perceel naar een woonbestemming en een ander deel van het perceel naar 'Groen' en 'Water'.

RAADSVOORSTEL

ARGUMENTATIE

1.1. De ingediende zienswijze is voorzien van een antwoord;

De ingediende zienswijze is met name gericht op geluid van het bestaande bedrijf ten opzichte van de bestaande woning die van bestemming wijzigt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er overleg geweest met de indiener van de zienswijze en zijn advocaat. Er worden wel wijzigingen aangebracht ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan – zoals een bouwvlak om de woning – echter dit heeft niet geleid tot een intrekking van de zienswijze.

Bij de beantwoording van de zienswijze is uitgegaan van het feit dat met de toekenning van een bestemming 'Wonen' aan de bestaande woning Groeneweg 179 er geen nieuwe situatie ontstaat. Het bedrijf Van der Drift & Zn Aggregaten valt onder het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit is voor de geluidsnormen geen onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen. Hierdoor wijzigt er door de omzetting niets voor het bedrijf.

Ondanks bovenstaande en het feit dat de woning Groeneweg 179 buiten de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' ligt, is er voor de zorgvuldigheid een geluidsonderzoek verricht door AV-Consulting BV. Het bedrijf Van der Drift & Zn Aggregaten moet ten opzichte van de woning Groeneweg 179 – zowel in de huidige als in de nieuwe situatie – voldoen aan het Activiteitenbesluit. Ook bij de andere omliggende woningen van derden – sommige op kortere afstand dan de woning Groeneweg 179 – moet het bedrijf voldoen aan het activiteitenbesluit. Na berekeningen blijkt dat het bedrijf bij meerdere woningen – ook de woning Groeneweg 179 op bepaalde geveldelen op de dag - niet voldoet aan het Activiteitenbesluit en dat het niet aannemelijk is dat het bedrijf wel bij de overige woningen gaat voldoen aan het Activiteitenbesluit en niet bij de woning Groeneweg 179. Vanwege de omnidirectionele uitstraling (de gevels, het dak van het pand, alsmede het open raam in het dak en de afzuiging van de spuitcabine – min of meer midden op het dak – zijn maatgevend voor de geluiduitstraling) van de bedrijfshal kan er een groepsreductie toegepast worden. Na toepassing van een groepsreductie wordt bij de overige woningen voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en wordt er bij de woning Groeneweg 179 ruimschoots voldaan aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Aanvullende zienswijze

Zoals aangegeven is het akoestische onderzoek van Aqua-Terra-Nova BV in samenwerking met AV-Consulting aanvullend op de motivering, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Het geluidsonderzoek bevat volgens reclamant onvolkomenheden. Het is echter niet aannemelijk dat met het wegnemen van deze door reclamant genoemde onvolkomenheden zal blijken dat de inrichting de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit ter plaatse van de woning Groeneweg 179 zal overschrijden. De (aanvullende) zienswijze geeft ook niet aan dat er sprake is van normoverschrijdingen ten opzichte van de woning Groeneweg 179.

Op basis van het geluidsonderzoek van het bestemmingsplan en de geluidsnotitie van de aanvullende zienswijze is de verwachting dat de geluidsimmissie van de inrichting bij de woning Groeneweg 179 kleiner is dan bij de woning Groeneweg 78. De afstand tussen de aggregaat is bij beide woningen vrijwel gelijk terwijl de afstand tot het laden en lossen bij de woning Groeneweg 78 beduidend korter is (meer geluid). Er is geen tegenrapport ingediend waaruit blijkt dat er een normoverschrijding optreedt ten opzichte van de woning Groeneweg 179.

RAADSVORSTEL

2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de ingediende zienswijze;

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn er wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

2.2 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de behandeling in de commissie Ruimte van 8 oktober;

In de commissie Ruimte van 8 oktober 2019 is het bestemmingsplan 'Groeneweg 179 te 's-Gravenzande' besproken. In de commissie Bestuur van 10 oktober 2019 zijn eveneens vragen gesteld over dit plan. Naar aanleiding van de bespreking en de vragen hieromtrent heeft het college bij de vaststelling van de agenda op 12 november 2019 verzocht om het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan van de agenda van de raadsvergadering van 12 november 2019 af te halen. Het college is naar aanleiding van uw vragen in overleg gegaan met de aanvrager en tevens grondeigenaar van de percelen behorende bij de woning Groeneweg 179 te 's-Gravenzande en dan met name over de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. In een memo van 22 oktober 2019 is de commissie Ruimte geïnformeerd over de afwegingen van het college om de woning om te zetten, zoals voorgelegd in de commissie Ruimte van 8 oktober 2019.

Gelet op de ligging van de gronden in relatie tot de ecologische structuren, het feit dat de gronden niet gebruikt kunnen worden voor het verplaatsen van woningen vanwege het naastgelegen bedrijf en de gronden niet meer gebruikt kunnen worden voor het oprichten van een glastuinbouwbedrijf worden de gronden bestemd als 'Groen', waarbij enkel de oprit een aanduiding heeft gekregen.

De wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

3.1 er is op grond van artikel 6.2.1 Bro geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto 6.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Aan het omzetten van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen', 'Groen' en 'Water' zijn voor de gemeente Westland geen kosten verbonden, anders dan het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de ruimtelijke procedure. Hiervoor zullen leges in rekening gebracht worden bij de aanvrager. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten waarmee eventuele planschade kan worden verhaald op de aanvrager.

Uitvoering van de werkzaamheden op het perceel zijn voor rekening van de aanvrager c.q. het Hoogheemraadschap van Delfland. Voorliggend bestemmingsplan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

4.1 De huidige situatie op het perceel is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

De agrarische bedrijfswoning Groeneweg 179 wordt momenteel niet ten behoeve van een agra-

RAADSVOORSTEL

risch bedrijf gebruikt. Tevens is bij de woning meer dan 1.000 m² grond gelegen dat wordt gebruikt voor privédoeleinden bij de woning. Dit is in strijd met de geldende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'

4.2 Het perceel Groeneweg 179 is niet meer geschikt voor gebruik ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf.

Het perceel Groeneweg 179 is 6.600 m² groot en ligt op een "eiland" tussen twee watergangen en de Groeneweg. Door deze omvang, de woning en de ligging is het perceel niet meer geschikt voor een doelmatig gebruik ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Door de ligging is gebruik van deze gronden voor de reconstructie van een nabijgelegen tuinbouwbedrijf tevens niet mogelijk.

4.3 De gronden bij de woningen zijn groter dan 1.000 m², waardoor geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is het mogelijk om voormalige agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar een woonbestemming, met een maximaal kaveloppervlak van 1.000 m². Aangezien het perceel groter is dan 1.000 m², is gekeken naar de mogelijkheid om eventueel woningen elders uit het glastuinbouwgebied naar deze kavel uit te plaatsen. Vanwege de aanwezige hoogspanningsleiding en de milieubeperkingen vanuit het naastgelegen bedrijf (Van der Drift & Zn Aggregaten), is het opdelen van het perceel in meerdere kleine woonpercelen echter niet haalbaar gebleken.

4.4 De eigenaar van het perceel brengt een deel van de kavel in ten behoeve van de inrichting als Natte Ecologische Zone door het Hoogheemraadschap van Delfland, om zodoende een groter woonkaveloppervlak te kunnen realiseren.

Vanwege de beperkingen van de planlocatie voor enerzijds gebruik ten dienste van de glastuinbouw en anderzijds de mogelijkheid voor uit te plaatsen woningen, is verzocht de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. De gronden behorende bij de woningen zijn echter groter dan 1.000 m². Daarom is gezocht naar een vorm van compensatie voor het grotere woonperceel.

Met het Hoogheemraadschap van Delfland is onderzocht of een gebruik van een deel van de kavel ten behoeve van de Kader Richtlijn Water (KRW) gewenst en haalbaar is. De locatie is gelegen aan het waterlichaam Westboezem, Zwethkanaal, pal naast potentieel KRW-kerngebied "Oranjekanaal e.o.". Een Natte Ecologische Zone (NEZ) op deze locatie vormt een netwerkverbinding richting Midden-Delfland en kan bijdragen aan het robuuster maken van het kerngebied.

De realisatie van een Natte Ecologische Zone en het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning betekent een ruimtelijke en ecologische verbetering op deze locatie in het duurzame glastuinbouwgebied en een aanvaardbare oplossing voor de strijdige situatie op het perceel.

4.5 Met het vaststellen van het gewijzigde 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.

5.1 conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een

RAADSVOORSTEL

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

n.v.t.

FINANCIËN

Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto 6.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Aan het omzetten van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen', 'Groen' en 'Water' zijn voor de gemeente Westland geen kosten verbonden, anders dan het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de ruimtelijke procedure. Hiervoor zullen leges in rekening gebracht worden bij de aanvrager. Met de aanvrager wordt tevens een overeenkomst gesloten waarmee eventuele planschade kan worden verhaald op de aanvrager.

Uitvoering van de werkzaamheden op het perceel zijn voor rekening van de aanvrager c.q. het Hoogheemraadschap van Delfland. Voorliggend bestemmingsplan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijze.

EXTERN OVERLEG

De situatie op het perceel Groeneweg 179 is meerdere malen besproken in het Voorbereidend Coördinatie Overleg (VCO) met LTO Glaskracht en het Hoogheemraadschap van Delfland, wat uiteindelijk heeft geresulteerd in de nu voorliggende oplossing. Een memo van de geschiedenis zit bij de bijlage.

VERVOLGTRAJECT

RAADSVOORSTEL

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, de Staatscourant, 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

RAAD

18 FEB. 2020

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 januari 2020, met de volgende bijlage(n):

- Memo Groeneweg (18-0180928);
- Memo commissie Ruimte toelichting keuzes Groeneweg 179 (19-0257877);
- Planverbeelding (19-0315573);
- Bestemmingsplan (19-0319877);
- Nota van beantwoording zienswijzen (18-0270862);
- Staat van wijzigingen (19-0116852);

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

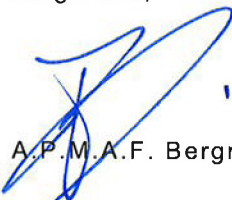
gehoord het advies van de commissie Ruimte van 4 februari 2020 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg 179' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze 'Groeneweg 179';
2. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Groeneweg 179' met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTGROENEWEG178pbp-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 02-12-2019.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 18 februari 2020,

de griffier,



A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends

