



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Monnikenlaan Noord

AANLEIDING

Op het perceel Monnikenlaan 39 te Naaldwijk (voorheen Vlietweg 30 te Naaldwijk) is een woning (bestemming 'Wonen', 1.500 m²) met riante tuin (bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', ca 22.500 m²) gelegen. Deze situatie bestaat al sinds de vorming van de gemeente Westland en – met uitzondering van het perceel ten zuiden van de woning – al sinds 1974 (aanleg).

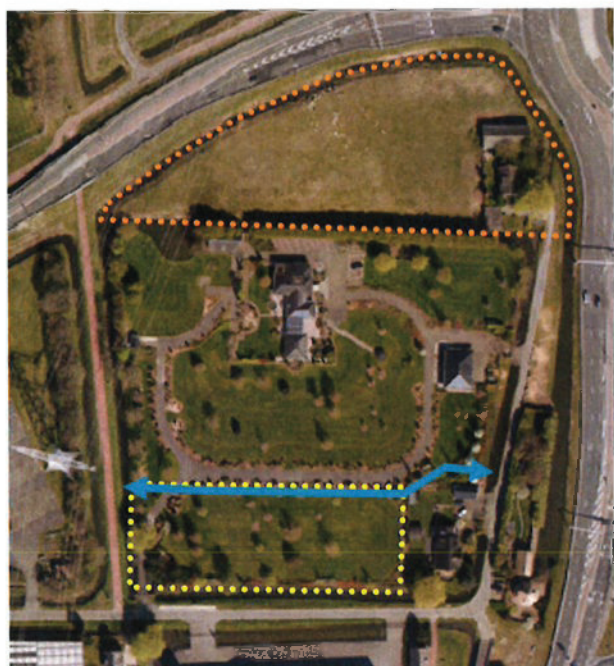
Het huidige gebruik van de gronden bestemd als 'Agrarisch-Glastuinbouw' ten behoeve van een privétuin is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. Echter, het gebied tussen de Piet Struykweg, Burgemeester Elsenweg en Galgeweg is in de structuurvisie Westland 2025 aangewezen als 'Gebiedsontwikkeling, lange termijn' en eerder in de Visie Greenport Westland 2030 als 'Transformatiegebied'. Het gebied wordt daarom niet aangemerkt als 'duurzaam glastuinbouwgebied'.

In verband met de ontwikkeling van het 3-in-1-project, deelproject 1 nabij de woning Monnikenlaan 39 en de bouw van een windmolen tegenover het bedrijfspand van het bedrijf van de bewoner van Monnikenlaan 39 op bedrijventerrein Leehove (De Lier) is op 6 juli 2004 door het college een overeenkomst gesloten met de bewoner van Monnikenlaan 39. Deze overeenkomst (zie bijlage) had betrekking op:

1. Het ruilen van grond, zijnde de reststrook tussen het perceel van de bewoner van Monnikenlaan 39 en de Piet Struykweg (gemeente -> bewoner t.b.v. uitbreiding tuin) met een strook van de bewoner (bewoner -> gemeente t.b.v. uitplaatsing 3 woningen) aan de Monnikenlaan (zie afbeelding hieronder);
2. Het treffen van verscheidene voorzieningen, zoals drainage en kabels, op de reststrook door gemeente;
3. Het legaliseren van zonder vergunning gedane werkzaamheden aan het woonhuis en de bouw van een schuur door de bewoner van Monnikenlaan 39;
4. Het onthouden van bezwaar tegen aanleg Piet Struykweg;
5. Het onthouden van bezwaar tegen aanleg windmolen op Leehove tegenover bedrijfspand bewoner Monnikenlaan 39.



RAADSVORSTEL



Reststrook 3-in-1-project
van gemeente naar bewoner
Monnikenlaan 39 (ca. 13.000
m²)

Perceel bewoner Monniken-
laan 39 (ca. 4.000 m²) voor
3 uitplaatskavels + water-
gang)

↔ Nieuwe watergang

Afspraken uit overeenkomst 2004

Anno 2017 is slechts een deel van deze overeenkomst uitgevoerd, blijkt deze overeenkomst strijdig met wet- en regelgeving (Provinciale Verordening, bestemmingsplan, (gemeentelijk en provinciaal) beleid, en voldoet deze niet langer aan de wensen van beide partijen. Daarbij lijken de nog niet uitgevoerde verplichtingen van de gemeente, zoals het aanleggen van drainage en bekabeling op de reststrook, behoorlijke kosten voor gemeente met zich mee te dragen (ca. € 200.000,-).

Bewoner Monnikenlaan 39 is van mening dat gemeente tot op heden wel de lusten, maar niet de lasten heeft van de overeenkomst: de Piet Struijkweg en de windmolen zijn aangelegd zonder bezwaren. Met name het bedrijfspand van de bewoner van Monnikenlaan 39 is hierdoor in waarde verminderd. Naar verwachting staat de gemeente juridisch niet sterk ingeval de bewoner de gemeente maant tot uitvoering van de overeenkomst. Gemeente zal ten gevolge van het uitvoeren van de oude overeenkomst dus ten minste € 200.000, die ongedekt is, aan kosten moeten maken.

Gelijktijdig met de vraag naar herplantlocatie(s) voor de bomen en bosschages van de Hoefweg in De Lier (Schefferkamp) en de verkoop van de reststrook van Provincie naar Gemeente deed de situatie zich voor de bewoner van de Monnikenlaan 39, na enkele jaren mede in Florida te hebben gewoond, zich permanent(er) op de locatie Monnikenlaan wilde gaan vestigen, met een bouwplan tot gevolg en het aanspreken van de gemeente op uitvoering van de overeenkomst. Hierop zijn de gesprekken over de invulling van het geheel der percelen weer gevoerd.

De beoogde nieuwe woning heeft een inhoud van ca. 6.300 m³, exclusief bestaande bijgebouwen. De achtergrond van de gevraagde inhoudsmaat is mede ingegeven door de beoogde Amerikaanse bouwstijl (hoge plafonds (> 3 m)). Binnen de regels en systematiek van het vigerende bestemmingsplan (Glastuinbouwgebied Westland) is een dergelijke maat- en schaal niet mogelijk. Daarom wordt met het voorliggende bestemmingsplan een nieuw juridisch planologisch kader voor het gebied tussen de Monnikenlaan, Galgeweg, Piet Struijkweg en Burgemeester Elsenweg, geboden die vergroting van het woonvlak en bouwvolume van de woning Monnikenlaan 39 mogelijk maakt en tevens de realisatie en versterking van de groenblauwe verbinding als bedoeld in de Struc-

RAADSVORSTEL

tuurvisie Westland 2025.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen meegenomen:

- Vergroting van het woonvlak en bouwvolume van de woning Monnikenlaan 39, te Naaldwijk;
- De realisatie en versterking van de groenblauwe verbinding als bedoeld in de Structuurvisie Westland 2025;
- De herplantcompensatie voor de bomen en bosschages van de Hoefweg in De Lier (Schefferkamp).

In de collegevergadering van 2 januari 2018 is de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan de vergroting van het woonvlak en bouwvolume van de woning Monnikenlaan 39 te Naaldwijk, onder de voorwaarde dat alle overige in eigendom zijnde gronden beschikbaar worden gesteld voor de realisatie en versterking van de groenblauwe verbinding als bedoeld in de Structuurvisie Westland 2025.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Monnikenlaan Noord' heeft vanaf 24 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. Het gaat om een zienswijze van Evides en van het Hoogheemraadschap van Delfland. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de planverbeelding en de regels aangepast. Zo zijn de bestemmingen 'Water' en 'Leiding-Water' toegevoegd.

DOELSTELLING

Dit voorstel strekt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Monnikenlaan Noord.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

Gedurende de ter inzage termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. Het gaat om een zienswijze van Evides en van het Hoogheemraadschap van Delfland. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de planverbeelding en de regels aangepast. Zo zijn de bestemmingen 'Water' en 'Leiding-Water' toegevoegd.

2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben voor namelijk betrekking op de ingediende zienswijzen.

Naast de genoemde wijzigingen in 1.1 naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ambtelijke wijzigingen c.q. verduidelijkingen doorgevoerd.

3.1 Er is geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan.

Het overgrote deel van de gronden zijn in eigendom van de gemeente of is een bevestiging van de bestaande bestemming. Voor wat betreft het vergroten van het woonvlak zijn er geen verhaalbare kosten. De kosten voor het bestemmingsplan worden via de leges verhaald. Er is derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

RAADSVORSTEL

4.1 De woning Monnikenlaan 39 en omliggende gronden zijn gelegen buiten het duurzame glastuinbouwgebied.

De woning is gelegen in een gebied dat in de Structuurvisie Westland 2025 is aangewezen als 'Gebiedsontwikkeling, lange termijn'. Eerder al, in de Greenportvisie, was dit gebied aangewezen als 'Transformatiegebied'. Het perceel maakt verder onderdeel uit van de 'groenblauwe verbindingen'. Het perceel heeft thans dan nog wel grotendeels de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', maar kent door de gemeente al jaren geen predicaat 'duurzaam glastuinbouwgebied' meer.

4.2 Een woning van 6.300m³ op een perceel van circa 2,4 hectare is stedenbouwkundig verantwoord.

Het concept bouwplan is stedenbouwkundig beoordeeld. De woning is vrij gelegen en kent ruime afstandsmaten (>50 m) tot woningen in de omgeving en de grenzen van de kavel (inclusief restkavel). De situering van de woning in het groen met dergelijke ruime afstandsmaten maakt dat een grote maat en schaal verantwoord is, bijvoorbeeld om niet weg te vallen in het landschap. Een woning van 6.300 m³ doet geen afbreuk aan het landschap en past qua maat en schaal op het perceel.

4.3 De vergroting van het woonvlak als compensatie voor natuurrecreatie is een drager voor een goede ruimtelijke ordening.

Vanwege de herplantplicht van bomen vanuit het gebied Hoefweg nabij 5 te De Lier (Schefferkamp) en de voorwaarde van de Provincie bij de verkoop van het restperceel aan de gemeente om deze onderdeel te laten uitmaken van het Nationaal natuurnetwerk, is de verdere versterking van de natuur op het perceel de meest wenselijke en vanuit een goede ruimtelijke ordening meest logische ontwikkeling.

Deze constatering impliceert eveneens dat het te billijken is de planningssystematiek, gericht op herstructurering van glastuinbouw, los te laten en een zelfstandige invulling te geven aan het perceel. Er is zodoende geen afweging meer naar rato van compensatie, maar naar 'een goede ruimtelijke ordening'.

Er is hier sprake van een unieke situatie waarin op particuliere gronden groenblauwe (ecologische) beleidsdoelstellingen kunnen worden gerealiseerd en daarbinnen een woning van een dergelijke omvang geen afbreuk aan doet. Daarbij is het streven dat de woning gebouwd gaat worden met een minimale energiebelasting (energieneutraal) en waar mogelijk een bijdrage levert aan de ecologische waarde (zoals nestmogelijkheden).

Gemeente en eigenaar Monnikenlaan 39 zijn het eens over de invulling van het gebied, wat samengevat neerkomt op:

1. Het laten vervallen van de eerdere overeenkomst (6 juli 2004), voor zover niet uitgevoerd;
2. Het ongewijzigd laten van de eigendommen;
3. Het inbrengen van nagenoeg het gehele gebied, inclusief perceel Monnikenlaan 39, ter versterking van de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal natuurnetwerk);
4. Het inpassing van de toekomstige woning in het landschap, waarbij de bestaande watergang die de reststrook en perceel Monnikenlaan 39 thans scheidt laverend wordt uitgevoerd (zie bijlage);
5. De mogelijkheid voor de uitplaatsing van een drietal woningen (onder voorwaarde van het aanleveren van drie woonrechten) die elders worden gesloopt ten behoeve van herstructurering, op het perceel Monnikenlaan 39 in tact te laten, maar uitvoering dus door bewoner (grond blijft eigendom) en niet door gemeente.

RAADSVOORSTEL

4.4 Met het vaststellen van het gewijzigde (indien van toepassing)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 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

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Het overgrote deel van de gronden zijn in eigendom van de gemeente of is een bevestiging van de bestaande bestemming. Voor wat betreft het vergroten van het woonvlak zijn er geen verhaalbare kosten. De kosten voor het bestemmingsplan worden via de leges verhaald. Er is derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

Door vaststelling van het nu voorliggend bestemmingsplan, komt een betaling van €200.000 aan de bewoner Monnikenlaan 39 te vervallen.

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 indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijze.

EXTERN OVERLEG

Naar aanleiding van de bespreking in het BO Leefomgeving (6-8-2018) is navraag gedaan of het



RAADSVOORSTEL

VCO (Voorbereidend Coördinatie Overleg t.b.v. de glastuinbouw) advies heeft uitgebracht ten aanzien van de het perceel Monnikenlaan 39. In een ver verleden is deze situatie wel eens ter sprake gebracht in het VCO. Aangezien de locatie echter geen onderdeel meer uitmaakt van het duurzaam glastuinbouwgebied, zijn er geen glastuinbouwbelangen (meer) die hier beschermd moeten worden. Het VCO heeft dan ook geen formeel advies uitgebracht.

VERVOLGTRAJECT

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,

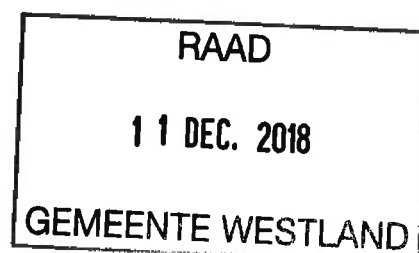


A.C. Spindler

de burgemeester,



A.M.A. van Ardenne-van der Hoeven



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2018, met de volgende bijlage(n):

- Nota van beantwoording zienswijzen (18-0253800);
- Staat van wijzigingen (18-0256078);
- Planverbeelding (18-0258260);
- Bestemmingsplan Monnikenlaan Noord (18-0265837).

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 27 november 2018 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Monnikenlaan Noord' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze 'Monnikenlaan Noord';
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 'Monnikenlaan Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTMNNKLNRDpbp-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. 4 oktober 2018.

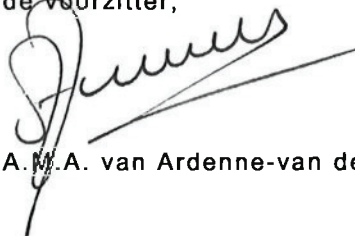
Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 11 december 2018,

de griffier,



A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,



A.M.A. van Ardenne-van der Hoeven

