



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
mw J.W. Plugge
T 070 - 441 6160
jw.plugge@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2016-572841420
DOS-2016-0005843
Uw kenmerk

Bijlagen
1

Burgemeester en Wethouders
van Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER-NOOTDORP

Onderwerp
Ontheffing Verordening ruimte 2014 transformatie
Noordeindseweg

Geacht college,

Op 13 juli 2016 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van: de transformatie van een bestaand lint vanaf de kern Delfgauw naar het groene buitengebied. De nu verrommelde bebouwing en een kas langs het lint worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden woningen gebouwd.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Daarbij attenderen wij u nog op het volgende.

De transformatie die door middel van de ontheffing mogelijk wordt brengt met zich mee dat minder ruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling van het glastuinbouwcluster in de regio. Dat vinden wij in dit geval aanvaardbaar, aangezien feitelijk de hele strook niet geschikt is om ruimtelijk invulling te geven aan of beschikbaar te houden voor de glastuinbouw.

Wij achten het echter noodzakelijk dat eventuele toekomstige aanvragen, waarbij eveneens sprake zou zijn van vermindering van het beschikbare glasareaal, vergezeld gaan van een regionaal afgestemde, actuele onderbouwing voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van het glastuinbouwcluster.

In het ambtelijk overleg op 22 december 2016 tussen de provincie en uw gemeente is afgesproken dat wij een voorstel zullen leveren hoe de onderbouwing in het vervolg dient te worden ingericht. Van u verwachten wij in ieder geval duidelijkheid over het actuele gemeentelijke toetsingskader zowel op ruimtelijk als op economisch gebied.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



en daarna eventueel beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Voorts merken wij op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,



drs. J.H. de Baas



drs. R.A.M. van der Sande.

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de verordening.

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente Pijnacker-Nootdorp om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de verordening ten behoeve van: de transformatie van een bestaand lint vanaf de kern Delfgauw naar het groene buitengebied. De nu verrommelde bebouwing en een kas langs het lint worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden woningen gebouwd.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit (zijnde een bestemmingsplan of daarmee gelijk te stellen besluit) en uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een regel uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

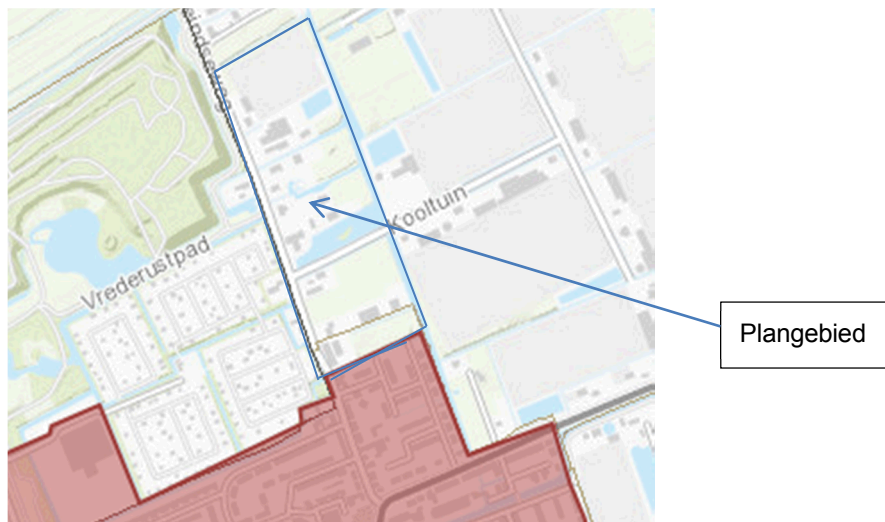
In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen. Hierna gaan wij op die belangenafweging nader in.

Beoordeling van het verzoek

De gemeente vraagt ontheffing van het bepaalde in artikel 2.1.5 van de verordening, waarin is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en openluchttuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen toelaat. De voorgenomen ontwikkeling is echter grotendeels gelegen in het duurzaam glastuinbouwgebied, zoals aangegeven op kaart 3: Teeltgebieden behorend bij de Verordening ruimte 2014.

Op grond van lid 4 van artikel 2.1.5 is aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate mogelijk, rekening houdend met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies (niet zijnde glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven), mits is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Aangezien naar ons oordeel de voorgenomen ontwikkeling niet als beperkt kan worden beschouwd kan geen gebruik worden gemaakt van die mogelijkheid, zodat de ontwikkeling alleen kan worden gerealiseerd na van ons college verkregen ontheffing.

In onderstaande kaartbeelden is de locatie weergegeven.



Kaart Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)



Kaart: Teeltgebieden uit de Verordening ruimte 2014

Onderstaand beeldmateriaal geeft verder een indruk van de huidige ruimtelijke en functionele situatie.



Beschrijving van het verzoek

Onderhavig verzoek betreft de transformatie van het bestaande lint Noordeindseweg vanaf de kern Delfgauw naar het groene buitengebied. De transformatie betreft de afronding van de kern van Delfgauw en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het lint door het saneren van oude bedrijfsbebouwing en een kas. In plaats van de verrommelde bebouwing worden woningen ontwikkeld: grenzend aan de kern een veertigtal woningen en op de plek van de kas 8 woningen.

Belangenafweging

Gemeentelijk ruimtelijk beleid / gemeentelijke belangen

De gemeente geeft aan dat het glastuinbouwcluster wat betreft het aantal bedrijfsvestigingen en werkgelegenheid de grootste sector is in Pijnacker-Nootdorp. De gemeente wil de komende decennia de kritische productiemassa van 325 hectare netto productieareaal handhaven. Hiervoor is in principe voldoende ruimte beschikbaar in de duurzame glastuinbouwgebieden.

Daarnaast is ook het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de glastuinbouwgebieden een toenemend gemeentelijk belang.

Het betreffende gebied maakt onderdeel uit van het glastuinbouwgebied Pijnacker West. In de gemeentelijke structuurvisie "Ruimte maken....ruimte laten", vastgesteld door de raad op 20 februari 2014, is het gebied langs de Noordeindseweg aangeduid als Glastuinbouw transformatiegebied met langs het te behouden glastuinbouwgebied een groene buffer. Aanleiding voor de transformatie ligt in het gebied zelf, diverse eigenaren van panden en gronden langs de Noordeindseweg hebben de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan een gewijzigd gebruik en nieuwe bebouwing langs het lint. Hierbij gaan de eigenaren in op de uitnodiging die de gemeente in de ruimtelijke structuurvisie "Ruimte maken, Ruimte laten" heeft geformuleerd.

De twee gebieden waar ontwikkelingen voorzien zijn, worden hieronder beschreven.

Het eerste gebied waar de gemeente wil transformeren betreft de locatie waar nu nog een kas staat en de aansluitende percelen. De eigenaar van het glastuinbouwbedrijf heeft aangegeven op deze locatie onvoldoende toekomst te zien en ook de eigenaren van de naastgelegen percelen zien op korte dan wel middellange termijn onvoldoende mogelijkheden om de huidige functies voort te zetten.

De gemeente geeft aan met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling op de percelen Noordeindseweg 46 en 48 en de achter en naast liggende percelen mogelijkheden te zien voor een aantal compensatiewoningen. Ook beschikt de eigenaar van het kassenbedrijf nog over de mogelijkheid om in het achterliggende glastuinbouwgebied 2 bedrijfswoningen te bouwen. Deze woningen wil de eigenaar niet in het glastuinbouwgebied maar in het lint van de Noordeindseweg bouwen. Totaal gaat het hier om een achttal woningen.

Het tweede gebied betreft volgens de gemeente de percelen Noordeindseweg 38c en 40 aansluitend aan de kern Delfgauw en de woonwijk Vrijenban. Een projectontwikkelaar heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het aldaar gevestigde aannemersbedrijf om zijn bedrijf en de daarbij behorende gronden te kopen en hierop circa 40 woningen te bouwen. De gemeente stelt dat de Noordeindseweg een cultuurhistorisch waardevol polderlint is met een diversiteit in bebouwing. Door o.a. de verkeersdruk en de grootschalige bebouwing boet de herkenbaarheid van het lint in. De voorliggende plannen voorzien in het slopen van diverse grote opstanden en het daarvoor in de plaats realiseren van woningen in een groene omgeving. Bovendien wordt hiermee de kern van Delfgauw ruimtelijk afgerond en een groene buffer ten opzichte van het glas gerealiseerd. De combinatie van deze plannen leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het lint en een zachte overgang van het dorp naar het buitengebied.

Hoewel ook de gemeente het belang onderschrijft van de glastuinbouwsector om te beschikken over voldoende areaal, is de gemeente van mening dat dit belang door deze ontwikkeling niet wordt geschaad. Het op de kaart Teeltgebieden behorend bij de Verordening ruimte 2014 aangeduide gebied voor glastuinbouw betreft in de praktijk één kas met een oppervlakte van 1,2 ha. De overige 5 ha die is aangewezen als glastuinbouwgebied bestaat uit woningen en bedrijven, die ook in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd. De kansen om een nieuw, toekomstgericht glastuinbouwbedrijf te realiseren zijn zeer beperkt. Ook de ontsluiting via de smalle Noordeindseweg is een probleem. Daarnaast kan het huidige glastuinbouwbedrijf niet

uitbreiden omdat het aan alle kanten wordt omsloten door andere functies, recreatief groen, een hoofdwatgang, woningen en bedrijven.

Bijzondere omstandigheden

Ontheffing van de verordening is nodig omdat het gebied op de kaart Teeltgebieden grotendeels is aangeduid als glastuinbouwgebied, terwijl dit feitelijk niet (meer) zo is. De grens van het glastuinbouwgebied ligt nu op de Noordeindseweg. Wanneer echter ingezoomd wordt op de lokale omstandigheden dan blijkt deze grens feitelijk grotendeels achter het lint langs de Noordeindseweg te liggen. In het lint zijn nu al woningen en diverse andere bedrijven gevestigd en deze zijn ook al als zodanig opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Feitelijk is er nog maar één glastuinbouwbedrijf in deze strook lintbebouwing aanwezig. De eigenaar heeft aangegeven de locatie naar de toekomst toe niet meer te kunnen benutten voor de glastuinbouw. De mogelijkheden om dit perceel voor de glastuinbouw te benutten zijn zorgvuldig onderzocht. Onder andere de smalle ontsluiting, de lengte-breedteverhouding en de onmogelijkheid om de hoofdwatgang over te steken dragen bij aan de conclusie dat het perceel geen onderdeel meer vormt van het glastuinbouwgebied en hier ook in de toekomst niet meer bij kan worden betrokken. Ook worden mogelijkheden voor de bouw van 2 bedrijfswoningen in het achtergelegen glastuinbouwgebied Pijnacker West met deze ontwikkeling verplaatst naar het lint, zodat deze geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van nabijgelegen glastuinbouwbedrijven. Verder is nog van belang dat in de gemeentelijke structuurvisie uit 2014 "Ruimte maken.... Ruimte laten" het gebied is aangeduid als 'Glastuinbouw transformatiegebied' en dat feitelijk de hele strook niet geschikt is om ruimtelijke invulling te geven aan glastuinbouw. Wij vinden dat de hiervoor genoemde feiten voldoende aanleiding geven om te concluderen dat in dit geval sprake is van bijzondere omstandigheden.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang ziet op de verdere ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden tot een economisch concurrerende en duurzame greenport. Zoals hierboven (onder: bijzondere omstandigheden) al is aangegeven is het betreffende gebied (het lint) feitelijk grotendeels al geen glastuinbouwgebied meer, behalve de kas van 1,2 ha. De transformatie van het gebied waar de kas ligt is gebaseerd op de oude Ruimte voor ruimteregeling. De kas wordt gesloopt en op diverse naastgelegen percelen wordt bedrijfsbebouwing gesloopt. Op basis van de oude Ruimte voor ruimteregeling resulteert dit in 6 compensatiewoningen. Verder worden nog 2 bedrijfswoningen die eigenlijk in het achtergelegen glastuinbouwgebied zouden komen, verplaatst naar het lint. De andere ontwikkeling van 40 woningen, tegen de kern Delfgauw aan, is gedeeltelijk gelegen in, als zodanig aangeduid glastuinbouwgebied maar is dit ook feitelijk niet meer. De gronden waarop de woningbouw gepland is, betreffen een gedeelte buiten BSD maar geen glastuinbouwgebied, een gedeelte waar voorheen een aannemersbedrijf gevestigd was en een deel achter de zorgboerderij, waar al eerder mee ingestemd was. Het betreffende gebied is door een hoofdwatgang gescheiden van het achterliggende glastuinbouwgebied, wat een belemmering is om het glastuinbouwgebied richting het lint uit te breiden. De Noordeindseweg is een smalle weg die niet geschikt is voor zwaar verkeer en bovendien een cultuurhistorisch waardevol polderlint.

De combinatie van deze plannen leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en een zachte overgang van het dorp naar het buitengebied. De vermindering van het glasareaal is niet van die omvang dat dit onevenredige strijd oplevert met het provinciale belang van de glastuinbouw in het gebied Pijnacker West.

Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat het provinciaal belang dat ten grondslag ligt aan de bepaling waarvan ontheffing wordt gevraagd, namelijk het voorkomen dat ontwikkelingen plaatsvinden die belemmerend werken voor de toekomst van de glastuinbouw, in dit geval niet in aanzienlijke mate wordt geschaad en dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens de eerder genoemde bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de regels te dienen provinciale belangen.

Na afweging van alle belangen zijn wij daarom van mening dat de gevraagde ontheffing kan worden verleend.

Overige opmerkingen

Wij hebben gezien in hoeverre de ontwikkeling op andere punten past in het huidige provinciale beleid. Daarbij hebben wij geconstateerd dat de geplande woningbouw buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ligt.

Het plan dient daarom te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan voldoet aan de eerste trede van de ladder, de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, binnen de regio Haaglanden is grote vraag naar extra woningen.

In de behoefte wordt niet voorzien binnen BSD maar daarbuiten. Uw gemeente geeft aan dat binnen de kernen van Pijnacker-Nootdorp beperkte mogelijkheden zijn tot uitbreiding. In de oude kern van Delfgauw zijn een aantal kleinere inbreidingslocaties aanwezig. Deze locaties bieden echter onvoldoende ruimte om geheel aan de lokale behoefte tegemoet te komen.

Wij zijn gezien het voorgaande van mening dat de ontwikkeling niet in strijd is met de in de verordening opgenomen bepalingen omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast zijn in de Visie ruimte en mobiliteit richtpunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

Voor deze ontheffing is met name het volgende richtpunt relevant :

- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met een passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Met deze ontwikkeling wordt een passende overgang gerealiseerd van het glasgebied naar het lint en het recreatiegebied. Er wordt voldaan aan het richtpunt.

Met betrekking tot de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit merken wij het volgende op.

De betreffende ontwikkeling is niet gelegen in een gebied met een beschermingscategorie. Op de kwaliteitskaart is het gebied aangeduid als veenweidelandschap. De Noordeindseweg is een cultuurhistorisch waardevol polderlint en het is een dorpsrand.

Aan de bijbehorende richtpunten wordt met deze ontwikkeling voldaan.

Vanuit goede ruimtelijke ordening is het een goed initiatief om het glasbedrijf dat aan een smalle weg ligt, geïsoleerd van het aaneengesloten glasareaal, met weinig toekomstperspectief, te beëindigen. Ook vanuit verkeersoogpunt is de ontwikkeling een verbetering omdat het een vermindering betekent van zwaar vrachtverkeer ten behoeve van de glastuinbouwfunctie op een smal weggetje met veel recreatieverkeer naar Balij/Bieslandse bos en Delftse Hout.

De ligging van dit polderlint tussen glasareaal en recreatiegebied aan de rand van de kern biedt kansen om een aantrekkelijk woonmilieu te creëren op een geschikte locatie met een hogere dichtheid woningen tegen BSD aan en meer vrijstaande woningen richting het recreatiegebied.

Wij constateren dan ook dat de ontwikkeling geen strijd met het provinciaal beleid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit oplevert. Wel vinden wij gewenst dat bij de uiteindelijke invulling in het kader van het bestemmingsplan nog overleg kan plaatsvinden over de concrete inrichtingsplannen.

Tenslotte merken wij nog op dat het deel van het gebied direct grenzend aan de kern van Delfgauw geen glastuinbouwgebied betreft, zodat daarvoor geen ontheffing van de bepalingen van de verordening voor glastuinbouwgebied nodig is.

De ontwikkeling dient wel te voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart en de ruimtelijke kwaliteit dient per saldo ten minste gelijk te blijven.

Gezien het voorgaande zijn wij van oordeel dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de verordening en voor verlening van de gevraagde ontheffing in aanmerking komt. De ontheffing ziet enkel op de bepalingen van de verordening ten aanzien van de glastuinbouw, voor het overige is er geen strijd met de bepalingen van de verordening.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

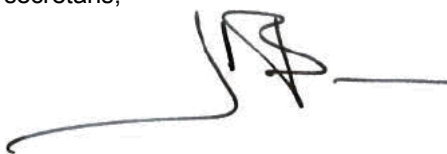
1. De gevraagde ontheffing ten behoeve van de transformatie van een bestaand lint vanaf de kern Delfgauw naar het groene buitengebied te verlenen. De nu verrommelde bebouwing en een kas langs het lint worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden in totaal 48 woningen gebouwd.
2. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

Den Haag,

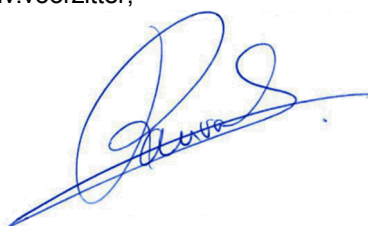
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv.voorzitter,



drs. J.H. de Baas



drs. R.A.M. van der Sande

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.