Bijlage C Omgevingsplanactiviteit afwijken van de regels in het omgevingsplan (BOPA/Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit)

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet (hierna Ow genoemd) niet voldoet aan de in artikel 5.21 Ow genoemde toetsingsgronden. Een toetsing aan deze gronden heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Het aangevraagde project is getoetst aan het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdelen 'Glastuinbouwgebied Boomawatering', 'Parkeernormen', 'Plattelandswoningen Westland' en het ontwerp 'TAM-omgevingsplan 22i parapluregeling datacenters' op de volgende aspecten.



Uitsnede Regels op de kaart

Bestemmingen
Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'' (artikel 3). Tevens is het aangevraagde project voorgenomen op gronden met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-5' (artikel 15).

Tevens is getoetst aan de algemene bouwregels van artikel 18 en de algemene gebruiksregels van artikel 19.

Gebruiksregels
Ingevolge artikel 3, lid 1, onder a van het tijdelijke deel van het ‘Omgevingsplan gemeente Westland’, onderdeel ‘Glastuinbouwgebied Boomawatering’’ zijn de voor "Agrarisch - Glastuinbouw" (A-GT) aangewezen gronden zijn bestemd voor een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf, zoals beschreven in Bijlage 1. De aanvraag betreft een warmtestation voor het leveren van warmte om aangesloten woningen en gebouwen te verwarmen, dus geen glastuinbouwbedrijf. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande gebruiksregel.

Bouwregels
Ingevolge artikel 3 lid 2 van het tijdelijke deel van het ‘Omgevingsplan gemeente Westland’, onderdeel ‘Glastuinbouwgebied Boomawatering’ mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd. Er wordt niet t.b.v. de bestemming gebouwd. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Ingevolge artikel 3, lid 2, sub 1 onder j van het tijdelijke deel van het ‘Omgevingsplan gemeente Westland’, onderdeel ‘Glastuinbouwgebied Boomawatering’ bedraagt de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, minimaal 65 meter. De afstand tot de tegenoverliggende woningen is kleiner dan 65m. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Verbod op werken en werkzaamheden
Ingevolge artikel 3, lid 6, onder 1b van het tijdelijke deel van het ‘Omgevingsplan gemeente Westland’, onderdeel ‘Glastuinbouwgebied Boomawatering’ is het verboden op de gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders verhardingen aan te leggen. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Ingevolge artikel 15, lid 3, onder 1 van het tijdelijke deel van het ‘Omgevingsplan gemeente Westland’, onderdeel ‘Glastuinbouwgebied Boomawatering’ is het verboden op de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten.

> *b.ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)", "(swr-4)" en "(swr-5)" grondwerken dieper 50 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;*
> *c. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;*

De aanvraag betreft een gebouw van 33x16,1=531,3 m2 en nog verhardingen om het gebouw heen, de parkeerplaatsen en onderhoudspad. Gelet op het voorgaande is het gevraagde roject in strijd met bovenstaande bouwregel.

Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Ingevolge 15 lis 3 onder 3 zijn de werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, slechts toelaatbaar indien

a. indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord;
b. indien uit het onder a. genoemd archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
    - de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
c. voor de verlening van de omgevingsvergunning hebben burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Beoordeling toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden en advies
Er is schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige van de gemeente Westland. Deze heeft op 17-09-2026 aangegeven dat wat betreft archeologie de vergunning verleend kan worden, omdat de resultaten van het archeologisch onderzoek aangeven dat er een lage archeologische verwachting geldt en er daardoor geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Parkeernormen
Het gebruik van gronden en bouwwerken is op grond van artikel 3.1 van ‘Parkeernormen’ slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarom is het gevraagde project getoetst aan de beleidsregel ‘Parkeernormering gemeente Westland 2018’. Het beoogde project voldoet aan deze beleidsregel en is daarmee in overeenstemming met artikel 3.1 van Parkeernormen.

TAM-omgevingsplan 22i parapluregeling datacenters
Het aangevraagde project heeft geen betrekking op het bouwen van een nieuw datacenter, een bestaand datacentrum uit te breiden of bouwwerken of gronden te gebruiken ten behoeve van een datacentrum. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met de planregels van TAM-omgevingsplan 22i parapluregeling datacenters.

Overgangsregels
Er kan geen aanspraak gemaakt worden op overgangsrecht.

Wijzigingsbevoegdheid
Voor het aangevraagde project zijn in het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Glastuinbouwgebied Boomawatering'' geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Mogelijkheid tot afwijken
Voor het aangevraagde project zijn in het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Glastuinbouwgebied Boomawatering' geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen. De aanvraag kan, op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl, worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvraag betreft een door de gemeenteraad aangewezen geval (op grond van artikelen 16.15a, onder b, onder 1 en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit) waarin de gemeenteraad om een verzwaard advies moet worden gevraagd bij een besluit over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag is dan wel een advies- en instemmingsbevoegdheid heeft. Het betreft een geval genoemd in hoofdstuk + artikel van de "Beleidsregel verzwaard adviesrecht Westland 2022".

Overwegingen
29 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten om het warmtenet Westland uit te breiden naar Monster. Dit betekent dat in eerste instantie corporatiewoningen en twee gemeentelijke gebouwen in Monster straks geen aardgas meer gebruiken. Deze worden dan duurzaam verwarmd met aardwarmte.

Woningcorporatie Arcade, de gemeente Westland en warmtebedrijf HVC werken samen aan dit project. In de eerste fase is het plan om in Monster Noord de brandweerkazerne, de Montessorischool en 761 huurwoningen van woningcorporatie Arcade aan te sluiten op het warmtenet. Om deze gebouwen en woningen van warmte te voorzien, is een warmtestation nodig. In het warmtestation worden de temperatuur en de druk van het water aangepast, zodat de warmte veilig en goed naar de wijknetten in Monster kan worden verdeeld.

16 februari 2026 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het tijdelijk omgevingsplan voor het plaatsen van een warmtecentrale. De aanvraag is ingediend door HVC Warmte B.V. (hierna: HVC).

HVC is een energiebedrijf in Nederland met verschillende locaties. Via warmtenetten levert HVC lokale duurzame warmte om aangesloten woningen en gebouwen te verwarmen. Deze warmte wordt in het Westland voor het overgrote deel duurzaam opgewekt middels aardwarmte. HVC heeft verschillende warmtebronnen om zo veel mogelijk tuinders van warmte te voorzien en ernaast ook woningen en gebouwen van deze warmte te laten profiteren en zo de woonwijken aardgas vrij te maken.

Dit warmtestation dient met name om de warmte over te brengen van de aardwarmte naar stads-warmte voor de woningen en gebouwen. In het station staan ook ketels, deze zijn bedoeld als back-up. Indien de warmte om welke reden dan ook, tijdelijk niet beschikbaar is, kan de warmtevoorziening middel het warmtestation alsnog plaatsvinden.

De locatie van het warmtestation is het grasveld naast de rotonde Poeldijkseweg/Molenweg Poeldijkseweg tegenover 1 te Monster. Deze locatie is geschikt omdat er voldoende ruimte is en de hoofdleidingen van het warmtenet naast het terrein worden aangelegd.



Bestaande situatie
Het plangebied bestaat uit grasland en is ca. 655 m² groot. Het perceel heeft geen ontsluiting. Het plangebied wordt begrensd door een sloot, grasland, een woning, een autoweg, een fietspad en een voetpad. Aan de oostzijde staat er een woning. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een sloot en grasland. Aan de zuidzijde en de westzijde grenst er een voetpad, fietspad en autoweg.

GEMEENTE WESTLAND

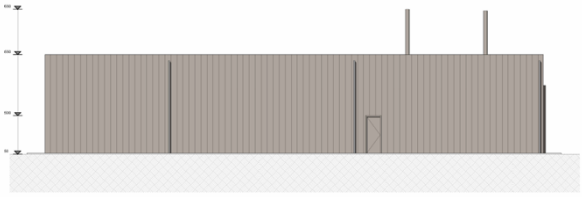


Nieuwe situatie

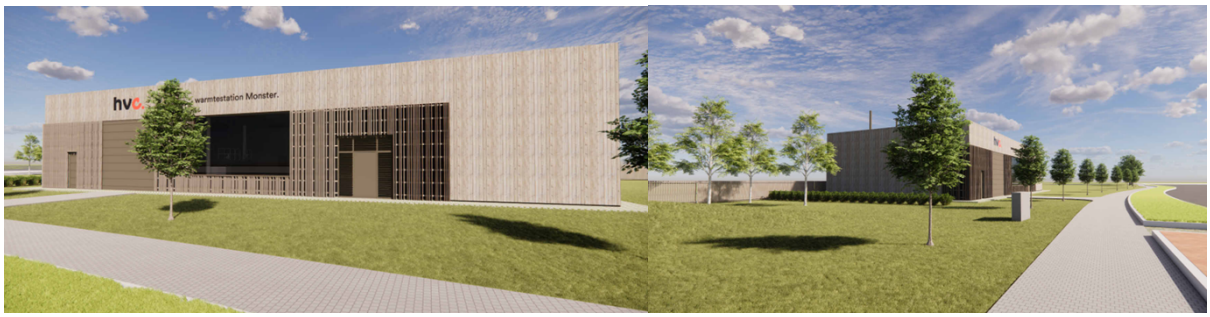
Het bouwwerk heeft een oppervlakte van ca. 532 m², waarvan 479 m² verhard is. Het gebouw heeft een goot- en bouwhoogte van 6,55 meter.



voorgevel



achtergevel



Impressie

GEMEENTE WESTLAND



Het warmtestation is gelegen op gronden die zijn aangekocht door de provincie Zuid-Holland voor de aanleg van de reeds gerealiseerde rotonde. Op deze gronden was de gemeente voornemens om uitplaatskavels te realiseren. In het verleden is dus al geoordeeld dat de gronden niet meer gebruikt kunnen worden voor de realisatie van een glastuinbouwbedrijf. Het warmtestation om de omliggende woonwijk efficiënt te kunnen voorzien van duurzame warmte.

Vanwege het verzorgingsgebied van een warmtestation en het beperken van warmteverliezen is een locatie in de nabijheid van de woningen noodzakelijk. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de benodigde installaties en onderhoud, zonder dat omliggende functies onevenredig worden aangetast. Door de mogelijkheid tot zorgvuldige landschappelijke inpassing blijft de ruimtelijke impact beperkt en vormt het station een functioneel en ruimtelijk logische invulling die bijdraagt aan de energietransitie en doelmatig ruimtegebruik.

Uitrit
19-08-2026 heeft de provincie Zuid-holland vergunning verleend voor het maken en hebben van een uitweg aan de provinciale weg N211, plaatselijk bekend als Poeldijkseweg te Monster ter hoogte van km 11.000, noordzijde, in de gemeente Westland ten behoeve van de bereikbaarheid van een te bouwen warmteoverdrachtstation.

Bodem
Bij de Omgevingsdienst Haaglanden is het volgende bodemonderzoek bekend, welke in het verleden als voldoende is beoordeeld:

- Verkennend bodemonderzoek Poeldijkseweg 2 in Monster met kenmerk 1902626A00-R19-503 van 9 mei 2019 opgesteld door RPS.

De voorgenomen werkzaamheden zijn een bouwwerk dat geen bodemgevoelig gebouw is, zoals voorgeschreven in de Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er is eveneens getoetst of in dit geval sprake is van de bouw van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie én van grondwaterverontreiniging volgens het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit (19 november 2024) paragraaf 2.1.1.1 Binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken van Bijlage XLVI Voorbeschermingsregels voor de gemeente Westland. Op basis van het onderzoek, dat ondanks de uitvoeringsdatum (ouder dan twee jaar) als voldoende representatief wordt beschouwd, is voldoende vastgesteld dat geen sprake is van verontreiniging in het grondwater zoals gesteld in de Bijlage XLVI Voorbeschermingsregels voor de gemeente Westland.

Archeologie
Binnen het plangebied wordt een warmtecentrale gerealiseerd. Hierbij worden bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het realiseren van o.a. fundering van de warmtecentrale en de aanleg van kabels en leidingen.

Uitgevoerd onderzoek
Er is in 2013 (Blom, J.M., 2013: Kruising N211 en N465 te Monster (gemeente Westland, een bureauonderzoek. ADC rapport 3399) een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en in 2026 (Nijdam, L., 2026: Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase hoek Poeldijkseweg en Molenweg te Monster, gemeente Westland (ZH). Laagland Archeologie Rapport 1989) is dit bureauonderzoek geactualiseerd en een aanvullend verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van het archeologisch onderzoek is dat de kans op het aantreffen van een vindplaats laag is. Er wordt geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. Tevens vragen wij u contact op te nemen met de gemeentelijke archeoloog, van het domein Leefomgeving, afdeling Veiligheid & VTH, team Ruimtelijk Juridische Zaken & Toezicht.

Exploitatieovereenkomst
Daar waar nodig vindt het publiekrechtelijke kostenverhaal plaats door middel van een kostenverhaalsbeschikking op grond van artikel 13.18 van de Omgevingswet. In dit geval is het perceel door de provincie Zuid-Holland verkocht aan de gemeente Westland. De gemeente zal een kavel voor een warmtecentrale van HVC na vergunningverlening doorverkopen aan HVC. Omdat de gronduitgifte via een koopovereenkomst is geregeld, is geen anterieure overeenkomst gesloten.

De kosten die de gemeente maakt voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende procesbegeleiding worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht door middel van leges.

Nadeelcompensatie
Voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) wordt veelal een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb. De omgeving kan nadeel ondervinden van het initiatief in de vorm van vermogensverlies of inkomstenderving. In dit geval verkopen wij als gemeente de gronden aan HVC en wordt er geen nadeelcompensatieovereenkomst gesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag is de initiatiefnemer in omgevingsoverleg gegaan met de gemeente Westland. De bespreking vond plaats in een periodiek overleg. In dit overleg is de gemeente uitgenodigd bij de initiatiefnemer om de plannen te bespreken. De uitkomst van de besprekingen is onder andere de keuze voor het doorlopen van een Bopa procedure. De gemeente is tijdens het voorbereidingsproces volledig op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en heeft hierin actief meegedacht.

Participatie
Naar aanleiding van het advies van de gemeente heeft de initiatiefnemer het participatietraject met omwonenden van het plangebied doorlopen. Van het participatieproces is een verslag gemaakt.

Conclusie
Gelet op bovenstaande, de onderbouwing (motivatie vergunningaanvraag BOPA warmtestation Monster) en de rest van de stukken is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De gevraagde activiteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a Ow voldoet aan de in artikel 5.21 Ow genoemde toetsingsgronden. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze vergunning verbonden.

- “Bij eventueel grondverzet van verontreinigde grond moet, afhankelijk van de bestemming of de toepassing van de betreffende grond, rekening worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

  Bij het wijzigen van de bouwplannen moet de bodemgeschiktheid opnieuw worden bepaald.”