Commissie Ruimte
28 juni 2021

GEMEENTE WESTLAND

BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	21-0159201

VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling Voorontwerp bestemmingsplan LOS percelen
vertrouwelijk	*Nee*
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_55969.docx bestemmingsplan LOS percelen - Voorontwerp 1.1 (21-0161982) LOS percelen - verbeelding (gecomprimeerd) (21-0161983) Informatie: Beantwoording technische vragen Voorontwerp bestemmingsplan LOS (21-0198281)
agendapunt	10.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. In te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan 'LOS percelen'

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

1.1 Het bestemmingsplan LOS percelen geeft uitvoering aan een van de onderdelen uit de Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020

ALG 006

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Voorontwerp bestemmingsplan LOS Percelen

AANLEIDING

Op 27 oktober 2020 heeft het college de 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020' vastgesteld en besloten de vastgestelde handhavingsstrategie planologisch te verwerken. Op 8 december 2020 heeft uw raad ingestemd heeft met deze handhavingsstrategie.

In de handhavingsstrategie voor het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland is ervoor gekozen uitvoering te geven aan de adviezen uit het rapport van Berenschot om actief het aantal langdurige, oude, overtredingen in het duurzaam glastuinbouwgebied te verminderen en positief te bestemmen middels een bestemmingsplan. De oude, bestaande en nieuwe overtredingen worden eenduidig gepositioneerd, waardoor willekeur wordt vermeden. Handhaving gebeurt echter wel op basis van wet- en regelgeving. Dat heeft tot gevolg dat de gemaakte keuzes in de handhavingsstrategie, de ruimtelijke plannen en het beleid de kaders vormen voor het handhavend optreden.

De afgelopen twee jaar is de werkvoorraad volledig gescreend. In dit screeningsproces zijn alle oude overtredingen gecategoriseerd en langs een transparant en helder toetsingskader gelegd (zie hoofdstuk 2.4 van de handhavingsstrategie), met als uitgangspunt: Het legaliseren van langdurig, ongewijzigd, strijdig privégebruik van gronden en/of opstallen in het duurzaam glastuinbouwgebied voor zover dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de (uitoefening van de) bestemming. Met dit uitgangspunt en toetsingskader, door middel van een beslisboom, wordt rekening gehouden met historisch context van het Westlands glastuinbouwgebied.

Voor oude overtredingen geldt dat deze (gedeeltelijke en/of tijdelijk) gelegaliseerd kunnen worden. Om die legalisatie gestand te doen is een bestemmingswijziging benodigd.
Het bestemmingsplan 'LOS percelen' (Legalisatie Oude Strijdigheden) geeft hier uitvoering aan.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de (tijdelijke) legalisatie van oude overtredingen, zoals voorgesteld bij de vaststelling van de 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020'.

ARGUMENTATIE

1.1 Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan een van de onderdelen uit de Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020'. Onderdeel van deze handhavingsstrategie is het legaliseren van een geselecteerd aantal oude strijdigheden.

Bij elke te legaliseren oude strijdigheid heeft een beoordeling plaatsgevonden, welke geleid heeft tot een bestemming op maat. Ieder perceel heeft een bestemming op maat, gebaseerd op de situatie ter plaatse.

De woningen, welke de glastuinbouw nu nog niet, maar in de toekomst wel hinderen, zijn voorzien van een persoonsgebonden overgangsrecht (tijdelijke legalisatie).
De woningen welke de glastuinbouw in de toekomst, naar alle waarschijnlijkheid, niet hinderen zijn (geheel of gedeeltelijk) voorzien van een woonbestemming.
Bij het toekennen van de woonbestemmingen is gekeken naar de feitelijke situatie, waarbij het gestelde maximum van 1.000m^2 aan woonbestemming in dit bestemmingsplan, voor deze specifieke casussen, is los gelaten. Het gestelde maximum is namelijk pas bepaald na de genoemde peildatum uit de handhavingsstrategie.

2.1 Hiermee wordt gevolg gegeven aan Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening staat het volgende vermeld:
"Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn."
Door het voorontwerp bestemmingsplan ter overleg aan te bieden wordt hier aan voldaan.

3.1 De gemeenteraad wordt betrokken bij het volledige legalisatieproces.
Een voorontwerp bestemmingsplan wordt normaliter niet voorgelegd aan de gemeenteraad. Echter betreft het bestemmingsplan 'LOS percelen' een bestemmingsplan wat uitvoering geeft aan de 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020'. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van deze nieuwe strategie een prominente rol gehad. Ook in de verdere uitvoering van deze strategie, en dan met name deze grootschalige legalisatie, is het wenselijk de gemeenteraad te betrekken.
Hierdoor wordt de gemeenteraad volledig geïnformeerd over het legalisatietraject. Daar waar wenselijk kan de gemeenteraad in een vroeg stadium (in plaats van alleen bij vaststelling) eventuele kanttekeningen plaatsen.

4.1 Hiermee wordt gevolg gegeven aan de 'Inspraakverordening Westland 2004'.
In de inspraakverordening Westland 2004 is opgenomen op welke wijze ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt conform de inspraakverordening ter inzage gelegd.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekeningen

1.1 In werking treding omgevingswet
Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Elke ruimtelijke procedure die officieel gestart is voor de in werking treidng van de nieuwe Omgevingswet, mag onder het oude regime afgerond worden.
In de praktijk komt dit neer dat het ontwerpbestemmingsplan voor 31 december 2021 ter inzage moet liggen om onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening af te kunnen ronden.
Gezien de voorlopige planning lijkt dit haalbaar, maar indien er bij de voorontwerpfase veel inspraakreacties binnen komen zou dit tot vertraging in de planning kunnen leiden.

1.2 Het bestemmingsplan wijkt af van de standaard maatvoering op woonpercelen
Op 26 mei 2009 is door de gemeenteraad een parapluherziening van de bestemmingsplannen van

het buitengebied Westland vastgesteld, met uniforme planregels voor alle agrarische gronden en alle burgerwoningen. Met ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, op 4 december 2008, is feítelijk sprake geweest van openbaarmaking van de gelijke regels voor een ieder in het glastuinbouwgebied van Westland. Vanaf dat moment was van enig conflict met rechtsongelijkheid binnen Westland geen sprake meer.

De harmonisatie van de regels, middels het Parapluplan, bevatte echter ook nieuwe regels, zoals een beperking aan het toelaatbare gebruiksoppervlak voor privégenot bij een woning. Hierdoor ontstond eveneens een nieuwe scheiding tussen overtredingen op basis van de nieuwe regels en bestaande overschrijdingen van deze beperking.
Daarom is, bij de legalisatie, op basis van het bestemmingsplan LOS percelen, niet gekeken naar de later gestelde regels omtrent het toelaatbare gebruiksoppervlak voor privégenot.

Daar waar het toelaatbare gebruiksoppervlak voor privégenot al aanwezig was voor de gestelde peildatum wordt dit gebruiksoppervlak ook gelegaliseerd (mits voldaan wordt aan de overige voorwaarden).
Er is geen sprake van rechtsongeijkheid ten aanzien van nieuwe omzettingen,realisatie van uitplaatskavels of nieuwe strijdigheiden (aangevangen na de peildatum). Dit beoogde (of strijdge gebruik) was immers aangevangen na de gestelde peildatum. Op dat moment was algemeen bekend dat het toelaatbare gebruiksoppervlak voor privégenot gemaximeerd was op 1000m^2.
Er is dus geen sprake van rechtsongelijkheid of de kans op precedentwerking.

4.1 Er kunnen zich nog perceelseigenaren melden
De opgenomen percelen komen voort uit de algehele inventarisatie welke in 2008 is uitgevoerd in het glastuinbouwgebeid. Dit betreffen de door de gemeente gecontateerde percelen, welke gebruikt worden in strijd met het (nu geldende) bestemmingsplan. De kans bestaat dat er vergelijkbare percelen aanwezig zijn, welke destijds niet opgemerkt zijn. Deze maken, in het kader van het gelijkheidsbeginsel, ook kans op een (eventuele) legalisatie. Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan kunnen deze perceelseigenaren zich, met een inspraak reactie, melden bij de gemeente. Per perceel zal beoordeeld worden of deze in aanmerking komt voor opname in het bestemmingsplan LOS percelen en hoe dat perceel wordt opgenomen.
Het aantal te legaliseren percelen kan dus nog toenemen.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening 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. Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen. Het voorliggend bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de wijziging van het ter plaatse toegestane gebruik. De bouwmogelijkheden uit onderhavig bestemmingsplan vloeien voort uit de bouwregels uit het voorheen geldende bestemmingsplan.
Er is dus geen sprake van een bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening en er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Het voorontwerp bestemmingsplan zal worden toegezonden aan de betrokken instanties van het wettelijk vooroverleg, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

RAADSVOORSTEL

Het voorontwerp bestemmingsplan zal, na instemming van de gemeenteraad, worden gepubliceerd voor inspraak. Daaraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland. Tevens wordt het plan op de gemeentelijke website beschikbaar gesteld en digitaal op ruimtelijkeplannen.nl.

Moment van publicatie besluit:

Het besluit wordt in Groot Westland, de Staatscourant en op de gemeentelijke website gepubliceerd in de week na instemming door de gemeenteraad. Dit in verband met de aanlevertermijn van een week.

EXTERN OVERLEG

Niet van toepassing

VERVOLGTRAJECT

Het voorontwerp zal ter kennisname worden toegezonden naar de wettelijke vooroverleg partners. Het voorontwerp wordt ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan zal het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd voor inspraak.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021, met de volgende bijlage(n):

- Voorontwerp bestemmingsplan LOS percelen (*corsanummers 21-0161982 en 21-0161983*)

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 22 juni 2021 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

In te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan 'LOS percelen'

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 7 juli 2021,

de griffier,	de voorzitter,
A.P.M.A.F. Bergmans	B.R. Arends