Commissie Ruimte
11 januari 2022

GEMEENTE WESTLAND

BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	21-0326142

VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 2e herziening Honderdland fase 2
vertrouwelijk	*Nee*
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_58283.docx 2e herziening Honderdland fase 2_Toelichting (21-0347528) 2e herziening Honderdland fase 2_Regels (21-0347529) verbeelding 2e herziening Honderdland fase 2 (21-0346613) 2e herziening Honderdland fase 2_Bijlagen (21-0347531)
agendapunt	12.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. Het bestemmingsplan ‘2e herziening Honderdland fase 2” met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2h02-VA01vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d.29-01-2021.

ARGUMENTEN EN RISICO’S (RAAD)

ALG 006

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Nieuw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan genaamd 2e herziening Honderdland fase 2 naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 oktober 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:2332).

AANLEIDING

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 20 oktober 2021 inzake het bestemmingsplan 1e herziening Honderdland fase 2 (ECLI:NL:RVS:2021:2332) is een 2e herziening van bestemmingsplan Honderdland fase 2 met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644 eigendom van Westbrick International b.v. (hierna: Westbrick) opgesteld.
De Afdeling overweegt dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 1e herziening Honderdland fase 2 geen ruimtelijke afweging is gemaakt of de locatie van Westbrick, al dan niet in aanmerking komt voor een bestemming die huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk maakt. De Afdeling is van mening dat er sprake is van inconsistente besluitvorming over het plan en de initiatieven van NL Jobs en Westbrick, waardoor de Afdeling van oordeel is dat uw raad niet in redelijkheid tot de keuze heeft kunnen komen om op het door Westbrick gekochte perceel geen logiesmogelijkheid voor arbeidsmigranten mogelijk te maken. De Afdeling concludeert als volgt:

- Het beroep van Westbrick is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd, voor zover ter plaatse van de gronden kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644, geen logiesmogelijkheid voor arbeidsmigranten mogelijk is gemaakt.
- De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om, met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

De Afdeling heeft het beroep van Westbrick gegrond verklaard vanwege strijd met het evenredigheidsbeginsel als verwoord in artikel 3:4, tweede lid Algemene wet bestuursrecht (Awb)en het bestreden besluit vernietigd voor wat betreft deze locatie. De Afdeling heeft de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen is overwogen in de uitspraak. Behoudens het perceel van Westbrick kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644, is het bestemmingsplan 1e herziening Honderdland fase 2 in stand gebleven. Het is nu aan uw raad om een nieuw besluit te nemen op basis van een volledige en evenwichtige belangenafweging. Daarbij moeten in ieder geval het belang van een goede ruimtelijke ordening en het belang van Westbrick bij het “behouden” van de beoogde bestemmingsplanmogelijkheden tegen elkaar worden afgewogen.

DOELSTELLING

Het doel is om naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 20 oktober 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:2332) een nieuw besluit te nemen in de vorm van het vaststellen van het bestemmingsplan 2e herziening Honderdland fase 2 en ter plaatse van de gronden kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644. Hierbij dienen alle betrokken belangen, zoals

een goede ruimtelijke ordening, de Woonvisie 2020-2030, de behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland en het belang van Westrick om ter plaatse een logiesgebouw voor arbeidsmigranten te realiseren, te worden afgewogen.

ARGUMENTATIE

1.1 De procdure is gevolgd conform de opdracht van de Afdeling.
De Afdeling heeft de raad opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak. De raad dient in een nieuw besluit blijk te geven van een volledige belangenafweging waarbij in ieder geval de ruimtelijke afweging dient te worden gemaakt of de locatie van Westbrick in aanmerking komt voor een bestemming die huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk maakt. Ook andere belangen, die nog niet door uw raad naar voren zijn gebracht in de procedure bij de Afdeling, kunnen bij dit nieuwe besluit worden aangehaald. Deze belangenafweging kan er wederom toe leiden dat uw raad besluit om geen huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie toe te staan. Die ruimte is er in beginsel, omdat een belangenafweging is voorbehouden aan uw raad. Het nieuwe besluit moet worden getoetst aan de huidige regels en beleid.

De Afdeling overweegt dat de raad binnen 26 weken na de uitspraak een nieuw besluit moet nemen. Uit de uitspraak volgt dat het nieuw te nemen besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. Op de vaststelling van het nieuwe besluit is dus de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing (dus geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen). Hierbij geldt evenwel dat de bezwaarfase wordt 'overgeslagen' op grond van artikel 7:1 lid 1 aanhef en onder e van de Awb. Belanghebbenden kunnen tegen het nieuwe besluit direct beroep aantekenen bij de Afdeling. Het nieuw te nemen besluit betreft de vaststelling van een bestemmingsplan, zodat daartegen niet eerst beroep bij de rechtbank wordt ingesteld (zie artikel 2 van bijlage II bij de Awb).

1.2 Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling dient een nieuw besluit te worden genomen op basis van een volledige en evenwichtinge belangenafweging.
Het uitgangspunt van de Afdeling is dat een nieuw besluit moet worden genomen voor zover er ter plaatse van het perceel van Westbrick geen logiesmogelijkheid is toegestaan. Dat betekent dat de functie wonen niet hoeft te worden afgewogen en de maximale verblijfsduur van de arbeidsmigranten op 6 maanden moet worden gesteld, omdat er ingevolge de vaste lijn in de jurisprudentie, geen sprake is van wonen bij een verblijf korter dan 6 maanden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de functie wonen een onwenselijke functie is op een bedrijventerrein en al helemaal gelet op de omstandigheid dat er destijds 7 bestaande woningen zijn aangekocht. Deze woningen zijn aangekocht uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening om te voorkomen dat een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van deze woningen zou ontstaan. Destijds werd het onverantwoord door uw raad geacht om de woningen ingeklemd tussen wegen en bedrijvigheid behouden met alle risico op hinder vanuit de bedrijven op het bedrijventerrein.

De Afdeling overweegt ten aanzien van de omstandigheid of het bestemmingsplan Honderdland fase 2 de realisatie van een logiesgebouw voor de huisvestig van arbeidsmigranten mogelijk maakte het volgende:
"(...) hoewel het bestreden plan volgens de raad slechts strekt tot verduidelijking van het voorheen geldende plan, de raad in wezen niet bestrijdt dat het bestemmingsplan "Honderdland fase 2" zo kon worden gelezen dat het huisvesting van arbeidsmigranten toestond. Het bestreden plan heeft tot gevolg dat dit gebruik niet langer als zodanig is bestemd. Volgens de raad wilde hij altijd

al slechts publieksgerichte functies mogelijk maken, waartoe huisvesting van arbeidsmigranten volgens hem niet behoort. Het is volgens hem nooit de bedoeling geweest dit in het voorheen geldende bestemmingsplan toe te staan. Ook indien dat het geval zou zijn, staat ter beoordeling of de raad na afweging van alle betrokken belangen deze mogelijkheid heeft kunnen laten vervallen."
Daarnaast overweegt de Afdeling dat het er, gelet op hetgeen is opgemerkt in de zienswijzennota, de schijn van heeft dat de raad ruimte aanwezig acht voor één logiesgebouw op het bedrijventerrein. In het kader van de vaststelling van het plan is geen ruimtelijke afweging gemaakt of locaties, meer in het bijzonder die van Westbrick, al dan niet in aanmerking komen voor een bestemming die huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk maakt. De Afdeling overweegt dat het feit dat ten tijde van de vaststelling van het plan geen aanvraag van Westbrick voorlag, niet meebrengt dat dit niet aangewezen was. De raad was volgens de Afdeling op de hoogte van de wensen van Westbrick om in het gebied een logiesgebouw voor arbeidsmigranten op te richten. De intrekking van haar aanvraag kon volgens de Afdeling, gegeven de omstandigheden waaronder deze had plaatsgevonden, voor de raad geen reden zijn om aan te nemen dat Westbrick van haar initiatief had afgezien.

In dit besluit moet dus volgens de Afdeling rekening worden gehouden met de wens van Westbrick om ter plaatse een logiesgebouw te realiseren. Volgens de Afdeling moet dit belang worden meegewogen bij de besluitvorming.

In de procedure heeft Westbrick het belang aangevoerd dat de gemeente Westland een grote behoefte heeft aan de huisvesting van arbeidsmigranten.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan Honderdland fase 2 heeft voor wat betreft de functie logiesgebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten geen onderzoek plaatsgevonden naar de omgevingsaspecten, geen toetsing aan de Woonvisie en beleid en regelgeving van de provincie voor wat betreft de mogelijkheid tot vestiging van een logiesgebouw op het bedrijventerrein. Dit omdat het uitgangspunt van uw raad was dat het bestemmingsplan Honderdland fase 2 geen huisvesting van arbeidsmigranten toestond. Om te beoordelen of een logiesfunctie ter plaatse bij recht mogelijk kan worden gemaakt, moeten de volgende belangen tegen elkaar worden afgewogen:

1. Het belang van Westbrick om een logiesgebouw ter plaatse te realiseren;
2. De behoefte van de gemeente Westland aan huisvesting van arbeidsmigranten;
3. Het woon- en leefklimaat van eventuele arbeidsmigranten op het perceel van Westbrick, kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644;
4. Het belang van ongestoorde bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein Honderdland fase 2;
5. De behoefte vanuit de regio aan bedrijvigheid in de hogere milieucategoriën;
6. Het belang van van hygiënische, veilige en geschikte huisvesting voor de arbeidsmigranten;
7. Het belang van de huidige inwoners van de kern Maasdijk.

Deze belangen zullen hieronder worden besproken.

1. Het belang van Westbrick om een logiesgebouw ter plaatse te realiseren.
Uit de doelomschrijving in de statuten van Westbrick is geen ander belang op te maken. Hierin is het volgende opgenomen: "*Het doel der vennootschap is het fabriceren van conserven en*

frisdranken en de handel hierin, alles in de ruimste zin des woords. Tevens is het doel der vennootschap het verlenen van diensten aanhandel, verkeer en industrie, zoals opslag, overslag, bewerking en aflevering van goederen, zowel als het exploiteren van bedrijfsterreinen en bedrijfsgebouwen, Eveneens kan de vennootschap voor eigen rekening of rekening van derden in haar bedrijfsgebouwen goederen verkopen aan de handel. Voorts heeft de vennootschap ten doel het verkopen of doen verkopen aan het publiek van levensmiddelen, auto's, rijwielen, bouwmarktartikelen, doe het zelf artikelen, meubelen, woningtextiel, huishoudelijke apparaten en motorjachten, zeiljachten, pleziervaaruigen met accesoures, alles in de ruimste zin des woord, alsmede het voeren van agentschappen en vertegenwoordigingen van motorjachten, zeiljachten en pleziervaartuigen, zomede de exploitatie daarvan".

In het uittreksel van de Kamer van Koophandel van Westbrick is de activiteit vastgoedbeheer opgenomen. Het uittreksel en de doelomschrijving duiden erop dat Westrick een financieel belang heeft bij de realisatie van een logiesgebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Westbrick is immers geen uitzendondernemer die zijn werknemers moet huisvesten. Tevens is Westbrick geen exploitant voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Er moet dan ook worden aangenomen dat Westbrick louter een financieel belang heeft.

2. De behoefte van de gemeente aan de huisvesting van arbeidsmigranten.
De glastuinbouwsector en arbeidsmigratie kunnen niet zonder elkaar. In de Woonvisie 2020-2030 wordt beoogd meer balans te brengen in het lenigen van de meervoudige huisvestingsnood van arbeidsmigranten in de gemeente Westland. Daarbij wordt gezocht naar een balans tussen beperkingen in de woonkernen en ruimte daarbuiten en balans tussen het bieden van oplossingen voor diverse woonnoden en balans tussen prijs en kwaliteit van die woonoplossingen.
De ligging en ontsluiting van potentiële locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten is een afwegingscriterium in de Woonvisie. De afstand tot een woonkern is één van de aspecten binnen een brede weging van plus- en minpunten (in samenhang met wat aan voorzieningen ter plaatse kan worden geboden). Het gaat dan om voorzieningen als sport- en recreatiegelegenheden, een winkeltje, een ontmoetingsruimte etc. Ook de woon-werkafstand van de betreffende arbeidsmigranten is deel van deze afweging. De omvang van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten wordt van geval tot geval getoetst. Afhankelijk van de locatie- en omgevingskenmerken kunnen dus kleinere tot grotere huisvestingsoplossingen acceptabel zijn en worden ingepast. Binnen de gemeente bestaat er dus behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten, maar niet alle locaties zijn hiervoor geschikt.

De afstand van het onderhavige perceel tot aan de kern bedraagt 1500 meter. De ligging van het betreffende perceel ten aanzien van de kern kan acceptabel zijn, indien er voldoende voorzieningen op de locatie zelf aanwezig zijn, zodat de arbeidsmigranten voor hun eerst benodigde levensmiddelen, sport, recreatie en ontmoetingsplek niet primair gericht zullen zijn op de voorzieningen in de kern van Maasdijk.

Aangezien er voor wat betreft Westbrick geen concrete aanvraag ligt en de omgevingsvergunningaanvraag uit 2018 geen voorzieningen bevatte en geen informatie bevatte over waar de arbeidsmigranten te werk zouden gaan, kan niet in beeld worden gebracht hoe het is gesteld met de verblijfsomstandigheden voor de arbeidsmigranten, welke impact deze functie ter plaatse op het verkeer heeft en of de verkeersveiligheid in het gedrang komt. De overige omgevingskenmerken komen bij de volgende punten aan de orde.

De Woonvisie 2020-2030 gaat uit van de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten. De Woonvisie geeft echter voor het bestemmen hiervan op Honderdland fase 2 onvoldoende aanknopingspunten, omdat er geen concreet plan voor een logiesgebouw voorligt. Het toetsen van de logiesfunctie aan de Woonvisie is derhalve lastig. Het eventueel opnemen van ruimtelijke voorwaarden in het bestemmingsplan zou een oplossing kunnen bieden, maar dan gaat het slechts om het bepalen van de omvang van de te realiseren voorzieningen. Het toekennen van een logiesfunctie voor arbeidsmigranten aan het perceel van Westbrick past niet binnen de Woonvisie 2020-2030 voor wat betreft het toetsen aan de selectiecriteria voor uitzendondernemers.

Deze woonvisie is onder meer vertaald in het op 13 april 2021 vastgestelde Paraplubestemmingsplan horeca/hotel Westland gemeente. In dit bestemmingsplan (nog niet onherroepelijk) zijn de begrippen verduidelijkt voor alle bestemmingsplannen (behalve dat van de bestemmingsplannen Glastuinbouwgebied Westland, Glastuinbouwgebied Boomafwatering, bestemmingsplan Poelzone en bestemmingsplan Groene Schakel) zodat verblijf t.b.v. tijdelijke arbeid of kamerverhuur wordt uitgesloten van de begrijppen hotel/horeca. Deze begrippen zijn in het voorliggende bestemmingsplan 2e herziening Honderdland fase 2 overgenomen.

3. Het woon- en leefklimaat van eventuele arbeidsmigranten op het perceel van Westbrick, kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644.
De logiesfunctie voor arbeidsmigranten ziet op de opvang voor langere tijd, althans veel langer dan een regulier bezoek aan bijvoorbeeld een pension of hotel, Bovendien zegt de term 'opvang' in die context al voldoende over het karakter van het type logiesfunctie. In een deel van de situaties is de duur van de opvang zelfs zolang dat er een inschrijfplicht voortvloeit uit hoofde van de Wet basisregistratie personen. Het planologische karakter is daarmee evident anders dan dat van een hotel, pension of een bed-and-breakfast, welke geschaard worden onder categorie I van de Staat van Horecabedrijven. Huisvesting van arbeidsmigranten past niet bij recht in het ruimtelijk kader dat met het bestemmingsplan Honderdland fase 2 wordt beoogd. De nadruk ligt op bedrijvigheid en horeca met publieksgerichtheid. Het gebied leent zich door de functies in principe niet voor een woonsituatie, waar de huisvesting of opvang van arbeidsmigranten meer aan verwant is dan reguliere horeca-(verkeersaantrekkende werking personenverkeer meer het gebied inhalen).

Een logiesgebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten wordt voor wat betreft de Wet geluidhinder niet beschouwd als geluidgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt aan het logiesgebouw niettemin een zekere mate van bescherming tegen milieuoverlast toe. Ongeacht of er sprake is van milieugevoelige functies, wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening aanbevolen om een goed woon- en leefklimaat (verblijf- en leefklimaat) te creëren ter plaatse van het logiesgebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, aangezien er ook nachtelijk verblijf voor een langere periode (6 maanden als uitgangspunt) plaatsvindt.

Hierbij is de uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1253 van belang. De Afdeling overweegt hier dat het betreffende bestemmingsplan - zowel op een deel van het bedrijventerrein waarop het perceel ligt, als op een deel van de gronden met een bedrijfsbestemming in de zone daaromheen - bedrijven mogelijk maakt in milieucategorie 4.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Uit die Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage A bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat voor dergelijke bedrijven in beginsel een afstand van 200 meter wordt aanbevolen ten

opzichte van woonbebouwing, uit een oogpunt van geur en/of geluid. Dit is niet alleen van belang bij de beantwoording van de vraag of de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk een belemmering kan opleveren voor omliggende bedrijven, maar dit is eveneens van belang bij de beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat op het perceel.

In de directe omgeving van de grond van Westbrick bevinden zich percelen met een bedrijvenbestemming en functieaanduiding voor bedrijven tot en met milieucategorie 4.2. De richtafstand voor bedrijven uit de milieucategorie 4.2 in een gemengd gebied bedraagt in beginsel 200 meter ten opzichte van woonbebouwing, uit een oogpunt van gevaar, geur en/of geluid. Uit de staat van bedrijfsactiviteiten blijkt dat voor de daarin opgenomen bedrijven in de milieucategorie 4.2 zowel op gevaar, geur als op geluid deze afstand geboden is. Het gebouw van Westbrick komt op ongeveer 105 meter afstand van de gronden met een milieucategorie 4.2 bestemming te liggen. Er wordt dan ook niet aan de richtafstand voor gemengd gebied voldaan.

Het gaat in onderhavige situatie om een logiesfunctie met een relatief lange verblijfsduur van mensen, ook in de nachtperiode. Hierdoor kan voor een aanvaardbaarheidsafweging van de te verwachte hinder aangesloten worden bij het beschermingsniveau voor milieugevoelige functies (zoals woningen). Wanneer de logiesfunctie op geluidskavel 50A bestemd zal worden, dan zijn het bestaande tankstation (kavel 50F/G) en twee grote transportbedrijven (kavel 46 en 47) bepalend voor de te verwachten hinder. Door het rijden en manoeuvreren van vrachtwagens en auto's van deze bedrijven is vooral in de nachtperiode veel geluid te verwachten. Dit zal door de gebruikers van de logiesfunctie als ernstige hinder worden ervaren. Het achteraf bestuurlijk optreden tegen geluidhinder is niet of vrijwel niet mogelijk omdat de logiesfunctie geen geluidgevoelige functie binnen een gezoneerd bedrijventerrein betreft waardoor een wettelijke grondslag met beschermingsniveaus in de gebruiksfase ontbreekt. Dat zou kunnen leiden tot overlastsituaties zonder concrete oplossingsmogelijkheden. Juist deze omstandigheid maakt dat hinder voorafgaand aan de ruimtelijke procedure moet worden uitgesloten.

Doordat op het onderhavige perceel grote hinder wordt verwacht, kan naar verwachting geen goed woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten worden gegarandeerd. Een logiesfunctie ter plaatse van het perceel van Westbrick, kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644, is daarmee onaanvaardbaar.

4. Het belang van ongestoorde bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein Honderdland fase 2.

Vooral vanwege een relatief langdurig verblijf van personen in de nachtperiode is het aannemelijk dat er geluidhinder zal optreden als de logiesfunctie op het bedrijventerrein Honderdland fase 2 komt te liggen. Het bedrijventerrein Honderdland fase 2 is op basis van de Wet geluidhinder geluidgezoneerd. Hierdoor zijn geluidgevoelige functies op het bedrijventerrein in principe niet mogelijk. De geluidzonering van het bedrijventerrein is bedoeld om milieugevoelige functies buiten het industrieterrein en de zwaardere bedrijvigheid als gevolg van het industrieterrein ruimtelijk te scheiden. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een milieuzonering met richtafstanden en vergaande geluidsregels, hiermee is de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven vastgelegd (ook ter bescherming van de bedrijvigheid). Omdat het gaat om een in beginsel niet geluidgevoelige functie op een geluidgezoneerd bedrijventerrein gelden er strikt genomen geen geluidsnormen vanuit de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer. In het kader van de geluidwetgeving zal het logiesverblijf dan ook niet direct belemmerend zijn voor de bedrijven. Dit neemt niet weg dat het gebruik van de logiesfunctie zich laat vergelijken met milieugevoelig

gebruik en dat de gebruikers van het logiesgebouw overlast zouden kunnen ervaren. De kans op een langdurige klachtensituatie en op allerlei juridische procedures (publiek- en civielrechtelijk) maakt dat een eventuele logiesfunctie de bedrijven op die wijze kan belemmeren in hun bedrijfsvoering.

Voor de aspecten stof, geur en externe veiligheid is het beschermingsniveau van de logiesfunctie minder gerelateerd aan de eerder genoemde periode van 6 maanden. De mate van impact vanuit stof, geur en extern veiligheid is daarin bepalend. In principe zal het toevoegen van de logiesfunctie, binnen de betreffende richtafstanden, belemmerend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van het omliggende bedrijventerrein.

5. De behoefte vanuit de regio aan bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën.
In de behoefteraming bedrijventerreinen Zuid Holland, zoals vastgesteld op 9 november 2021 door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland, is voor het gebied van de Metropolregio Rotterdam Den Haag (MRDH waar Westland onder valt) opgenomen dat er met name vraag is naar grootschalige distributie. De aantrekkingskracht van het Rotterdamse havengebied, het sterke agrofoodcluster en het potentiële bereik van 2,4 miljoen inwoners maakt de MRDH vanuit meerdere invalshoeken een interessante vestigingslocatie voor grootschalige distributie. Dit was de afgelopen jaren ook terug te zien in de uitgifte, met veel vraag naar strategische locaties als Distripark Maasvlakte, Harnaschpolder, Honderdland en Prisma. Ook nieuwe (additionele) activiteiten zijn op deze terreinen geland. Het is een beleidskeuze om in te zetten op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, en daardoor een deel van de ruimtevraag te laten landen in de bestaande voorraad. Dit vraagt extra inzet op herstructurering. Er is ruimtewinst te behalen wanneer actief ingezet wordt op een strenger vestigingsbeleid, waarbij bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 niet meer (of minder) worden toegestaan op formele bedrijventerreinen. Dit soort bedrijven zijn ook goed in te passen op andere locatietypen. De ruimtedruk is groot in MRDH, en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met het beschikbare aanbod om te gaan. Dit betekent tevens dat moet worden opgepast met functies die de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein kunnen beperken. Gelet op het bepaalde onder 4 moet worden aangenomen dat de logiesfunctie zeker een beperkende invloed kan hebben op de bedrijven op het bedrijventerrein.

6. Het belang van van hygiënische, veilige en geschikte huisvesting voor de arbeidsmigranten.
De gemeente stelt hoge kwaliteitseisen voor bedrijven die huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten realiseren en/of exploiteren. Het hanteren van selectiecriteria voor uitzendondernemingen is van belang om waarborgen in te bouwen voor het hanteren en realiseren van goede kwaliteitseisen, betaalbaarheid voor de doelgroep, goed beheer, tegengaan van arbeidsuitbuiting, etc. Tevens streeft de gemeente daarmee een duidelijk en gelijk speelveld na voor marktpartijen in hun relatie met de gemeente. In de Woonvisie 2020-2030 zijn daarom selectiecriteria opgenomen. De selectiecriteria voor uitzendondernemingen zijn:
1. Lid Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of Nederlandse Bond Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU)
2. Beschikt over het certificaat SNF-normen (Stichting Normering Flexwonen, certificering)
3. Beschikt over het SNA-keurmerk (Stichting Normering Arbeid, certificering)
4. Kent de voorafgaande drie jaar aantoonbare omzet in het Westland; minimaal drie klanten en gemiddeld minimaal 200 arbeidsmigranten gedurende deze jaren bij tuinders geplaatst: aan te tonen via accountantsverklaring

5. Omzet in Westland is minimaal 30% van totale omzet; aan te tonen via accountantsverklaring
6. Eigen verklaring – uitsluitingsgronden (toets op betrouwbaarheid)
7. Een visie op de huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten, de rol en verantwoordelijkheid van de uitzender en op innovaties in huisvesting

In het rapport van de commissie Roemer (Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten 30 oktober 2020) is opgenomen dat doordat er sprake is van onderbetaling en veelal slechte huisvesting door huisvesters de woon- een leefomstandigheden van arbeidsmigranten ondermaats is.
De commissie beveelt onder andere de invoering van een verplicht certificeringsstelsel (SNF normen) en een inhoudelijke controle door de Kamer van Koophandel bij inschrijving aan.

De provincie is tevens aan het onderzoeken in hoeverre de aanbevelingen van de commissie Roemer kunnen worden opgenomen in de Omgevingsverordening. Dit thema is dus breed gedragen.

De voorwaarden in de Woonvisie en in het rapport Roemer zijn veelal geen ruimtelijke afwegingen. Dat betekent dat het opnemen hiervan in een bestemmingsplan geen mogelijkheid is. Het toestaan van een logiesgebouw in een bestemmingsplan leidt er dan ook toe dat een omgevingsvergunningaanvraag een gebonden beschikking is, waarbij niet aan certificering zou kan worden getoetst. Dit maakt het onwenselijk om een positieve logiesbestemming op te nemen. Bij een uitgebreide procedure zou een Wet Bibob-achtige toets mogelijk zijn om te kunnen beoordelen of een exploitant is gecertificeerd.

7. Het belang van de huidige inwoners van de kern Maasdijk.
Onder punt 4 van de toetsingscriteria in de Woonvisie 2020-2030 wordt het draagkrachtbeginsel genoemd. Het gaat er hierom dat de kernen niet onevenredig veel worden belast. In de kern Maasdijk is er al sprake van een groot aantal arbeidsmigranten in verhouding met de hoeveelheid inwoners. In de kern Maasdijk bestaat 9,3% van de inwoners uit ingeschreven arbeidsmigranten. Na de realisatie van het vergunde logiesgebouw van NL Jobs loopt dit percentage op naar 15%. Dit zijn alleen de ingeschreven arbeidsmigranten. Daarnaast zijn er ook arbeidsmigranten die niet zijn ingeschreven. Het percentage arbeidsmigranten in de kern Maasdijk ligt veel hoger dan in de andere kernen waar het percentage veelal ligt tussen de 3 en 4% (behalve in Honselersdijk waar er sprake is van 8,5%, het geen nog altijd lager is dan in Maasdijk en waar bovendien het percentage niet stijgt als gevolg van realisatie van alle locaties).

Dit legt druk op de woonkern, aangezien de arbeidsmigranten naar de voorzieningen in de kern trekken. In het rapport van de commissie Roemer komt ook naar voren dat de problematiek rondom arbeidsmigranten zorgt voor problemen in de wijk. De aanwezigheid van een grote groep arbeidsmigranten in relatief kleine kernen heeft grote invloed op de sociale samenhang in een wijk: buurtbewoners herkennen hun buren niet meer en de arbeidsmigranten, die er vaak maar tijdelijk wonen, voelen zich begrijpelijkerwijs niet betrokken bij de wijk en voelen zich daar ook niet verantwoordelijk voor.
Dit is misschien – gelet op aard van de problematiek – niet direct een ruimtelijk belang dat in dit besluit kan worden meegewogen, maar wel een belangrijk gegeven voor de inwoners van Maasdijk zodat dit belang niet onbenoemd mag blijven.

Conclusie
Wanneer de belangen onder 3, 4, 5 en 6 te weten: een goed woon- en leefklimaat voor de

arbeidsmigranten, een ongestoorde bedrijfsvoering voor de bedrijven op het bedrijventerrein, de behoefte aan bedrijventerreinen met zwaardere milieucategorieën en de (on)mogelijkheid te toetsen aan certicering van de exploitant afgezet tegen het louter financiële belang van Westbrick, kan niet anders worden geconcludeerd dat de belangen genoemd onder 3, 4, 5 en 6 zwaarder wegen dan het louter financiële belang van Westbrick.Voorgesteld wordt dan ook om aan de gronden van Westbrick de bestemming “Gemengd” toe te kennen, waarbinnen geen logiesmogelijkheid voor arbeidsmigranten wordt mogelijk gemaakt.

1.3 Er is voor wat betreft het nieuwe besluit sprake van consistente besluitvorming.
De Afdeling vernietigt in de uitspraak het herzieningsplan (voor zover ter plaatse van het betreffende perceel van Westbrick geen logiesmogelijkheid voor arbeidsmigranten mogelijk werd gemaakt) onder meer om de reden dat kort voor de vaststelling van het bestemmingsplan een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor het verlenen van een buitenplanse omgevingsafwijkingsvergunning voor NL Jobs. Het geheel uitsluiten van de logiesmogelijkheid voor arbeidsmigranten in het bestemmingsplan 1e herziening Honderdland fase 2, terwijl kort daarvoor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor NL Jobs, getuigt volgens de Afdeling niet van consistentie.
Binnen het bestemmingsplan Honderdland fase 2 was nooit beoogd om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemming “Gemengd” bij recht toe te staan. Toen bleek dat het bestemmingsplan Honderdland fase 2 ruimte voor interpretatie ten aanzien van de gewenste publieksgerichte horeca bood, heeft uw raad gekozen om deze onduidelijkheid weg te nemen en zo veel mogelijk discussie te voorkomen door de partiële herziening van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 in procedure te brengen. In deze herziening is de pensionfunctie uit de ‘Staat van horeca-activiteiten’ geschrapt en is in de begripsbepalingen in de artikelen 1.6 en 1.7 de logiesfunctie uitgezonderd van de begrippen horeca en hotel. Het standpunt is dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet mogelijk was binnen het bestemmingsplan Honderdland fase 2.

Dat het nooit de bedoeling van uw raad is geweest om de huisvesting van arbeidsmigranten onbeperkt toe te staan, blijkt uit hetgeen op bladzijde 41 van het Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitplan onder ‘Deelgebied 3: de eilanden’ (Bijlage 7 bij de regels) is opgenomen. Hier worden de functies opgesomd die passend zijn binnen dit deel van het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de eilanden meerdere specifieke aanvragen voor onvoorziene functies worden verwacht en dat in die gevallen maatwerk mogelijk zou moeten zijn. Op basis van maatwerk kan in een later stadium worden bepaald of deze functies wel of niet ruimtelijk inpasbaar zijn. In dat kader wordt verwezen naar bijlage 4 bij het Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitplan. Hierin is opgenomen dat aan de hand van een specifieke aanvraag, beeldkwaliteit en exacte gebruiksfunctie wordt bezien of functies inpasbaar zijn. Hieruit blijkt dat de raad de huisvesting van arbeidsmigranten niet bij recht heeft willen mogelijk maken, maar ook niet uitsloot dat dit middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan toch zou kunnen worden gerealiseerd een en ander afhankelijk van de specifieke aanvraag. Hetgeen in het bestemmingsplan Honderdland fase 2 was bedoeld, is dan ook verduidelijkt in de 1e herziening van dit bestemmingsplan.

Vlak voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit ten behoeve van de partiële herziening op 17 augustus 2018 heeft NL Jobs op 15 augustus 2018 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend, waardoor de aanvraag van NL Jobs onder het oude regime valt, te weten het bestemmingsplan “Honderdland fase 2”. Op 19 februari 2019 heeft uw raad voor NL Jobs een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag afgegeven. Deze aanvraag is in behandeling genomen als een vergunningaanvraag voor bouwen (a) en

gebruik in strijd met het bestemmingsplan (c). Hieruit blijkt dat uw raad de huisvesting van arbeidsmigranten niet bij recht in het bestemmingsplan Honderdland fase 2 heeft willen mogelijk maken, maar ook niet uitsloot dat dit middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan toch zou kunnen worden gerealiseerd, één en ander afhankelijk van de specifieke aanvraag en de omgevingsaspecten. NL Jobs heeft dan ook de nodige milieuonderzoeken en onderbouwingen over de exploitatie en de voorzieningen moeten aanleveren. Al deze aspecten zijn getoetst en door uw raad afgewogen bij het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarbij komt dat NL Jobs in deze procedure heeft onderbouwd dat het beschikt over de benodige ervaring het realiseren en beheren van kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigrangen en een lidmaatschap bij de ABU en een SNA-keurmerk (NEN-4400 voert en dat tevens alle huisvesting SNF is gecertificeerd. Zoals eerder is aangegeven heeft Westbrick deze certificering niet. Zonder enige onderbouwing van de omgevingsaspecten (milieu, verkeer, de locaties waar de arbeidsmigranten zullen werken), het beheer, de voorzieningen, de ervaring van de exploitant, de certificering van de exploitant en de certificering van de huisvesting, is het onwenselijk om een logiesfunctie bij recht toe te staan.
Daarbij komt ook dat de bedrijfsgronden naast Westbrick dieper op het industrieterrein liggen, waardoor de afstanden van deze bedrijfsgronden tot milieugevoelige bestemmingen groter zijn. Hierdoor hebben deze gronden meer milieuruimte bijvoorbeeld voor nachtelijk gebruik van laad- en losdocks.

Gelet op de omstandigheid dat op de gronden van NL Jobs ook geen logiesfunctie is bestemd, voor NL Jobs een grote buitenplanse afwijkingsprocedure is doorlopen, NL Jobs hiertoe onderzoeken en onderbouwingen heeft moeten aanleveren, voor wat betreft het perceel van Westbrick in dit nieuwe besluit een ruimtelijke afweging is gemaakt waaruit blijkt dat positief bestemmen van een logiesfunctie ter plaatse niet leidt tot een goede ruimtelijke ordening, is er ten aanzien van dit nieuwe besluit geen sprake van inconsistent beleid door aan het perceel van Westbrick geen logiesfunctie toe te kennen.

3.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien.
Het exploitatieplan voor Honderdland fase 2 is onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.1 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

Risico's

1.1. De Afdeling kan ook dit besluit vernietigen.
Na de vaststelling van de 2e herziening Honderdland fase 2 zal de Afdeling – indien Westbrick wederom beroep indient - zich opnieuw zal moeten buigen over de vraag of de raad in redelijkheid tot het bestreden besluit heeft kunnen komen. Het risico bestaat dat de Afdeling ook dit besluit vernietigt.

Het zou kunnen zijn dat de Afdeling oordeelt dat uw raad in redelijkheid niet tot het nieuwe be-

sluit heeft kunnen komen, vanwege de in de uitspraak aangehaalde feiten en omstandigheden. Wij zijn echter van mening dat hetgeen in de uitspraak als kader wordt gegeven niet borgt dat er een volledige belangenafweging plaatsvindt, terwijl dat wel de bedoeling is en we dat in dit raadsvoorstel ook doen. Wij zijn van mening dat we de juiste koers volgen met dit nieuwe besluit en verwijzen voor de motivering naar 1.1. Het college heeft gekozen voor deze koers, omdat die in lijn is met de eerdere afweging van het college en de raad.
Het is aan uw raad om een ruimtelijke afweging te maken en nu die volgens de Afdeling onvoldoende is gemaakt bij vaststelling van bestemmingsplan 1e herziening Honderdland fase 2, is het aan de raad om een nieuw besluit te nemen waarbij sprake is van een volledige belangenafweging. Dit kan uitmonden in een besluit met dezelfde strekking.

2.1 Eventuele schade voor Westbrick
Met de vernietiging van het vaststellingsbesluit voor zover dat ziet op het perceel van Westbrick, staat op zich vast dat er sprake is van een onrechtmatig(e) besluit/daad jegens Westbrick. Dat geeft voor Westbrick een basis om haar schade te verhalen. Er moet daarbij echter ook sprake zijn van (zogeheten) causaal verband tussen het onrechtmatig handelen en de geleden schade, wil de gemeente aansprakelijk zijn voor de schade. Als uw raad, zoals voorgesteld, een nieuw vaststellingsbesluit neemt met dezelfde strekking, inhoudende dat geen logies voor arbeidsmigranten mogelijk is en dat besluit in rechte in stand blijft, zal Westbrick de door haar geleden schade niet kunnen verhalen. De schade die dan is/wordt geleden, is niet het gevolg van het vernietigde besluit.

FINANCIËN

Het exploitatieplan voor Honderdland fase 2 is onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie in het gemeenteblad van Westland, Groot Westland, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes
weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Westbrick zal van uw besluit in kennis worden gesteld.

Toelichting voor openbare besluitenlijst:
Met dit besluit wordt het bestemmingsplan 2e herziening Honderdland fase 2 vastgesteld. Het bestemmingsplan kent aan de gronden kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644, de bestemming “Gemengd” toe waarbinnen geen logiesmogelijkheid voor arbeidsmigranten mogelijk is gemaakt.

Moment van publicatie besluit:
De dag voor de ter inzage legging van het bestemmingsplan 2e herziening Honderdland fase 2.

RAADSVOORSTEL

EXTERN OVERLEG

De milieugevolgen zijn afgestemd met de Omgevingsdienst Haaglanden.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, het Gemeenteblad, 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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021, met de volgende bijlage(n):

- Planverbeelding (21-0346613)
- Plantoelichting (21-0347528)
- Bijlagen bij toelichting (21-0347528)
- Planregels (21-0347529)

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 11 januari 2022 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘2e herziening Honderdland fase 2” met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2h02-VA01vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d.29-01-2021.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 26 januari 2022,

de griffier, de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans B.R. Arends