RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling van het bestemmingsplan Legalisering Oude Strijdigheden (LOS).

AANLEIDING

Op 27 oktober 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020' vastgesteld en besloten deze strategie planologisch te verwerken. Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met deze handhavingsstrategie.

In de handhavingsstrategie voor het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland is ervoor gekozen om actief het aantal langdurige, oude overtredingen in het glastuinbouwgebied te verminderen en positief te bestemmen middels een bestemmingsplan. De afgelopen twee jaar is de voorraad strijdigheden volledig gescreend waarbij alle oude overtredingen zijn gecategoriseerd langs een transparant toetsingskader (zie hoofdstuk 2.4 van de handhavingsstrategie) met als uitgangspunt: "het legaliseren van langdurig, ongewijzigd, strijdig privegebruik 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 de bij de handhavingsstrategie vastgestelde 'beslisboom oude strijdigheden', wordt ook rekening gehouden met de historische context van het Westlands glastuinbouwgebied.
Het gaat in het bestemmingsplan Legalisering Oude Strijdigheden (verder: LOS) vooral om een viertal strijdigheden: 1. strijdige bewoning van bedrijfswoningen (als burgerwoning), 2. privégebruik van glastuinbouwgronden bij woningen, 3. te grote siertuinen bij bedrijfswoningen, 4. kleinschalige tuinbouwbedrijven (die niet voldoen aan de minimale schaalgrootte zoals geëist sinds het paraplubestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland in 2009).

Op 3 september 2021 is het voorontwerp van het bestemmingsplan LOS ter inzage gelegd voor inspraak. Er zijn toen 76 inspraakreacties ingediend. Tevens is het wettelijk vooroverleg doorlopen. Alle inspraak is van een antwoord voorzien door middel van een Nota van beantwoording, waarna het aangepaste bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd van 4 maart 2022 tot en met 15 april 2022. Gedurende deze periode zijn 71 zienswijzen binnengekomen. Op 29 november 2021 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarin de indieners van zienswijzen een mondelinge toelichting op hun ingediende zienswijze hebben kunnen geven.

DOELSTELLING

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

ARGUMENTATIE

1. De ingediende zienswijzen zijn voorzien van antwoord
Naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen en de vraag hoe hiermee om te gaan is er op 31 januari 2023 nog een bijeenkomst met de leden van de Commissie Ruimte geweest om diverse casussen door te spreken. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde: a. de status van het Werkboek en de vraag hoe om te gaan met categorie 2 woningen, b. hoe om te gaan met woningen gelegen dichter dan 10 meter bij een glastuinbouwbedrijf, c. de bepaling van de glaslijn, en d. hoe om te gaan met de 'intensivering van strijdigheden'.

a. Werkboek Westland en categorie 2 wegen

Voor de eventuele legalisatie van strijdige bewoning van bedrijfswoningen is overeenkomstig de handhavingsstrategie en de daarbij behorende 'beslisboom oude strijdigheden' gebruik gemaakt van het Werkboek Westland (2016). Dit werkboek is samen met de provincie Zuid-Holland tot stand gekomen en laat zien welke woningen niet noodzakelijk hoeven te worden uitgeplaatst (categorie 3 woningen), welke woningen noodzakelijkerwijs moeten worden uitgeplaatst (categorie 1 woningen) en van welke woningen het wenselijk is dat zij worden uitgeplaatst (categorie 2 woningen). Om de categorie 2 woningen een duidelijker toetsingskader te geven zijn daar nog aanvullende criteria voor opgesteld in de beslisboom. Het Werkboek Westland is destijds ter informatie aangeboden aan zowel college, gemeenteraad als Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten.

Voor categorie 1 en 3 woningen is over het algemeen duidelijk wat er gebeuren moet: gechargeerd gesteld, in het eerste geval een persoonsgebonden overgangsrecht (geen woonbestemming), want de glastuinbouw wordt belemmerd en in het tweede geval een woonbestemming, want de glastuinbouw wordt niet belemmerd. Voor categorie 2 woningen (waaronder in dit bestemmingsplan de woningen langs de Hofzichtlaan, Noord-Lierweg, Sprongenloet, Laan van de Heilige Lambertus, Kaapsebos, Arckelweg) wordt vastgehouden aan de criteria zoals deze zijn vastgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad in de 'beslisboom oude strijdigheden.' Dat geeft de meeste rechtszekerheid. In het kader van het nieuwe omgevingsplan dat voor het glastuinbouwgebied gemaakt zal worden, zullen de categorieën woningen zoals bepaald in het Werkboek Westland opnieuw tegen het licht worden gehouden.

b. Woningen dichter dan 10 meter t.o.v. een glastuinbouwbedrijf

Voor woningen die dichter dan 10 meter ten opzichte van een glastuinbouwbedrijf gelegen zijn, kan op voorhand geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat aannemelijk worden geacht. Op grond van de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" is 10 meter de minimale afstand die in acht moet worden genomen t.o.v. een woning. Voor woningen die binnen deze afstand gelegen zijn is dan ook niet gekozen voor een bestemming wonen, maar wordt voorzien in een persoonsgebonden overgangsrecht (zodat de woning door de huidige bewoners wel bewoond mag worden, maar op termijn weer terug zal moeten gaan naar het glastuinbouwbedrijf of verplaatst zal moeten worden). Voor toekomstig beleid zal worden bekeken of de zogenaamde plattelandswoning hier mogelijk een oplossing zou kunnen bieden.

c. De bepaling van de glaslijn

Deze lijn is met name getrokken redenerend vanuit de meest logische en wenselijke ontwikkelingsrichting van de (toekomstige) glastuinbouw, waarbij ook rekening wordt gehouden met de categorie weg op grond van de bij het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland behorende wegencategoriseringskaart (waarbij de glastuinbouw een grotere afstand tot aan de weg aanhoudt in relatie tot de categorie weg, ten opzichte van categorie 1 en 2 meer afstand dan ten opzichte van categorie 3 of niet-gecategoriseerde wegen).

d. Intensivering van strijdigheden

In de handhavingsstrategie is opgenomen dat in beginsel niet aan legalisering wordt meegewerkt als zich na de peildatum (4 december 2008) nog een intensivering van de strijdigheden heeft voorgedaan. Dat wordt in het kader van de planologische vertaling in dit bestemmingsplan LOS zo uitgelegd dat er geen sprake is van intensivering als een bouwwerk van latere datum dan de peildatum zou passen binnen een toe te kennen woonbestemming zo daar uit het oogpunt van 'geen belemmering van de glastuinbouw' ruimte voor zou zijn.

Met deze getrokken conclusies uit het gevoerde overleg met de leden van de Commissie Ruimte is de nota van beantwoording opgesteld. Met name ten aanzien van de gevallen als onder d. opgenomen heeft dat nog

tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid. In de nota van beantwoording zijn alle zienswijzen voorzien van een antwoord.

2. De ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, de regels en de planverbeelding

In bepaalde gevallen heeft een zienswijze aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit is opgenomen in de nota van beantwoording van zienswijzen. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

3. Er is geen sprake van kosten van grondexploitatie of overige kosten

Aangezien dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het bestemmingsplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure geen kosten verbonden.

4.1 Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan een van de onderdelen uit de Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020, is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Zoals hiervoor aangegeven is het bestemmingsplan LOS de planologische uitwerking van de vastgestelde 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2020. Met dit plan worden langdurige strijdigheden in ruim 200 gevallen opgelost, zodat de dossiers niet langer als handhavingsdossiers voor zullen liggen. Er is goed gekeken naar het belang van de glastuinbouw, terwijl ook gewogen is hoe persoonlijke belangen zich hiermee verhouden. Dit op basis van een van tevoren vastgesteld toetsingskader en zodanig dat voor de percelen die het betreft een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat.

4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplan procedure 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 de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling aangegeven welke ondergrond is gebruikt

Conform artikel 1.2.4 van het Bro wordt een bestemmingsplan vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt. In dit geval de ondergrond van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

Er kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Aangezien onderhavig planvoornemen geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het bestemmingsplan zijn, behoudens de interne kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden daarvan geen kosten verbonden. Het plan is financieel uitvoerbaar.

COMMUNICATIE

Na consultatie van provincie Zuid-Holland wordt het gewijzigde bestemmingsplan bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Het Hele Westland, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Indieners van zienswijzen krijgen hierover bericht.

EXTERN OVERLEG

Niet van toepassing.

VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit -na goedkeuring door de provincie- bekend gemaakt. Hierna bestaat gedurende zes weken de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
In het kader van het nieuwe omgevingsplan dat voor het glastuinbouwgebied gemaakt zal worden, zullen oude (en eventuele nieuwe) strijdigheden opnieuw tegen het licht worden gehouden aan de hand van eventueel nieuw op te stellen beleid (inclusief de Handhavingsstrategie). Uw raad zal daarbij betrokken worden.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends