



VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 1e Herziening Honderdland fase 2
vertrouwelijk	Nee
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_42295.docx planverbeelding (19-0023869) staat van wijzigingen (19-0030568) WRO Nota beantwoording zienswijzen (19-0015625) 1e Herziening Honderdland fase 2 regels en toelichting voor vaststelling (19-0023873)
agendapunt	03.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD
<ol style="list-style-type: none">1. De over het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening Honderdland fase 2' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze;2. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen;3. Het bestemmingsplan '1e Herziening Honderdland fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2h01-VA01 gewijzigd vast te stellen;4. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart (GBKN) d.d. 20 december 2018.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
<p>Argumenten:</p> <p>1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;</p> <p>2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen zien op de voorwaarden waaronder een logiesgebouw mogelijk is op eiland 1;</p> <p>3.1 Met de herziening van het bestemmingsplan wordt duidelijkheid verkregen omtrent de toegestane horecabedrijven op het bedrijventerrein;</p> <p>3.2 met gebruikmaking van de wijzigingsmogelijkheid wordt aan eiland 3 een bedrijfsbestemming toegekend;</p> <p>3.3 Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.</p> <p>Kanttekeningen/risico's:</p> <p>2.1 over de wijzigingen kunnen belanghebbende beroep instellen</p>

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Bestemmingsplan 1e Herziening Honderdland fase 2

AANLEIDING

In juli 2018 bleek, na ontvangst van een aanvraag om omgevingsvergunning, dat het bestemmingsplan "Honderdland fase 2" mogelijk – onbedoelde – ongebreidelde mogelijkheden biedt tot de realisatie van logiesgebouwen. Zo kunnen op gronden met de bestemming "Gemengd" horecabedrijven worden opgericht in de vorm van bijvoorbeeld hotel, pension en bed & breakfast. Onduidelijk is wat de reikwijdte van horecabedrijven is en of logiesgebouwen voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten zijn toegestaan en wat daarbij de maximaal toelaatbare oppervlakte is van logiesgebouwen.

Om gebruikmaking van de ongebreidelde mogelijkheden van oprichten van logiesgebouwen te voorkomen, is op 14 augustus 2018 een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 17 augustus 2018 in werking is getreden. Een voorbereidingsbesluit is bedoeld ter bescherming van de gronden in de periode dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit is overgenomen door terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan partiële 1e Herziening "Honderdland fase 2" waarin is bepaald op welke wijze de gronden gebruikt mogen worden en welke bouwwerken toelaatbaar zijn. Deze herziening is met name bedoeld voor verduidelijking van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van logiesgebouwen op bedrijventerrein Honderdland fase 2. Ter verduidelijking van wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn, is het bestemmingsplan aangepast in lijn met het raadsbesluit van 19 februari 2019 waarin de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor de realisatie van een logiesgebouw. Verder mogen de gronden van eiland 3 gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming.

DOELSTELLING

Dit voorstel strekt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan '1e Herziening Honderdland fase 2'.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord

Er zijn over het bestemmingsplan (prematuere) zienswijzen ontvangen. In de nota van beantwoording zienswijzen is aangegeven wanneer deze zienswijzen zijn ontvangen en waarom de prematuere zienswijze als zienswijze is opgevat en behandeld.

De inhoud van de zienswijzen ziet toe op de wens om meer logiesgebouwen toe te staan op de gronden van dit bestemmingsplan, op de wens om de realisatie van logiesgebouwen verder in te perken en de vrees dat gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid leidt tot onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De beantwoording van de zienswijze geeft aan dat voor de realisatie van nieuwe locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten het door de raad vastgestelde "Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten" bepalend is voor de mogelijkheden van realisatie van logiesgebouwen op deze locatie.

RAADSVORSTEL

Voor wat betreft de effecten van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, wordt verwezen naar het onderzoek dat in oktober 2018 heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat bedrijfsactiviteiten op eiland 3 niet leidt tot nadelige effecten voor de omgeving.

2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen zien op de voorwaarden waaronder een logiesgebouw mogelijk is op eiland 1

In het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaarden gegeven waaronder mag worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een logiesgebouw. Eén van de voorwaarden is dat er mag worden afgeweken indien de locatie en omvang aantoonbaar geen afbreuk doen aan een goede spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten over de dorpen van Westland als bedoeld in en in lijn met het "Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten" (hierna: Ontwikkelkader). Het Ontwikkelkader geeft aan dat spreiding één van de beleidsuitgangspunten is waaraan wordt getoetst of een locatie geschikt is voor realisatie van de huisvesting. Door de spreiding specifiek te noemen als voorwaarden om af te mogen wijken van het bestemmingsplan, weegt spreiding zwaarder dan de andere beleidsuitgangspunten van het Ontwikkelkader.

In de raadsvergadering van 19 februari 2019 is naar aanleiding van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een logiesgebouw voor arbeidsmigranten op Honderdland fase 2 door de gemeenteraad een andere afweging gemaakt en heeft de raad zich in meerderheid uitgesproken voor de vestiging van een dergelijk gebouw op eiland 1 te zijn.

Artikel 2.5.2 in het bestemmingsplan is daarom aangepast. De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend aan een logiesgebouw voor arbeidsmigranten zijn globaler gesteld, zodat een ruimere afweging gemaakt kan worden bij gebruikmaking van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

3.1 Met de herziening van het bestemmingsplan wordt duidelijkheid verkregen omtrent de beoogde horecabedrijven op het bedrijventerrein

In het bestemmingsplan is aangegeven dat logiesgebouwen voor huisvesting van arbeidsmigranten in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden is het mogelijk om op één perceel een dergelijk logiesgebouw toe te staan door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. Dit is bepaald in artikel 2.5.2 van de herziening. Om mee te kunnen werken aan een dergelijk gebouw, moet de aanvrager aantonen dat het voldoet aan de voorwaarden die daarvoor gelden en in hetzelfde artikel zijn geregeld. Deze voorwaarden zijn in lijn met hetgeen is toegestaan volgens het in september 2018 door uw raad vastgestelde "Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten".

Daarnaast zijn de regels voor de horecafunctie aangescherpt. De wijze van bepalen van de maximaal toelaatbare vloeroppervlak van de horecafunctie is aangepast en de bijlage met Staat van horeca-activiteiten is aangepast. Hiermee wordt het type en de omvang van horecabedrijven voor logiesgebouwen ingeperkt ten opzichte van bestemmingsplan Honderdland fase 2.

3.2 met gebruikmaking van de wijzigingsmogelijkheid wordt aan eiland 3 een bedrijfsbestemming toegekend

Vanuit de ontwikkelaar HOC is de vraag ontvangen om een bedrijfsbestemming op eiland 3 mogelijk te maken. Door adviesbureau Rho is onderzoek verricht naar de mogelijkheid om de bedrijfs-



RAADSVORSTEL

bestemming toe te staan. Uit dat onderzoek blijkt dat vestiging van bedrijven tot maximaal de categorie 3.2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, wellicht onder voorwaarden, mogelijk is. Of een bedrijf zich daar ook kan vestigen, is mede afhankelijk van het soort bedrijf en de voorgenomen bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf zal daarom moeten aantonen dat het zich daar kan vestigen en haar bedrijfsactiviteiten kan uitvoeren overeenkomstig de gegeven voorwaarden.

3.3 Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure 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 vaststelling van het bestemmingsplan.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

2.1 over de wijzigingen kunnen belanghebbende beroep instellen

Op grond van artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht. Dat houdt in dit geval in dat de indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen, maar ook andere belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij vaststelling van het bestemmingsplan.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Voor de gronden waarop de herziening van het bestemmingsplan betrekking heeft, is op 22 januari 2019 door uw raad een exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan bevestigt de financiële haalbaarheid van de herziening van het bestemmingsplan.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie overeenkomstig de verordening op de elektronische bekendmaking en kennisgeving gemeente Westland 2019. Het besluit wordt bekendgemaakt in Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

Aanvullend op de terinzagelegging, worden – afhankelijk van de te nemen processtappen - inwoners via de gemeentelijke communicatiekanalen geïnformeerd over de Herziening Honderdland Fase 2, de vervolgstappen en beroepsmogelijkheden.

EXTERN OVERLEG

n.v.t.

RAADSVOORSTEL

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Groot Westland, de Staatscourant, 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.

Aanvullend op de terinzagelegging, worden – afhankelijk van de te nemen processtappen - inwoners via de gemeentelijke communicatiekanalen geïnformeerd over de Herziening Honderdland Fase 2, de vervolgstappen en beroepsmogelijkheden. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan de wijze waarop de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (van 19 februari 2019), zich verhoudt tot de vervolgstappen en beroepsmogelijkheden over dit bestemmingsplan.

Voor uw informatie is dat als volgt:

Op 19 februari 2019 is de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een logiesgebouw op eiland 1 verleend. Op dit moment wordt het plan voor het logiesgebouw aan de overige daarvoor geldende regels getoetst. Hierbij moet u denken aan de regels met betrekking tot geluidsverkeveling en of het plan voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Wanneer het plan voldoet aan de daarvoor geldende regels, wordt een ontwerpomgevingsvergunning met een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd en kan een ieder hierover een zienswijze naar voren brengen.

Tenzij het bestemmingsplan 1e Herziening Honderdland fase 2 in werking is getreden voorafgaand aan de beoogde terinzagelegging als hiervoor genoemd en het logiesgebouw met de 1e Herziening in overeenstemming is. In dat geval kan met gebruikmaking van het bestemmingsplan medewerking worden verleend aan het logiesgebouw. Daartoe zal het college het plan toetsen aan de voorwaarden van het bestemmingsplan en daarmee ook aan het Ontwikkelkader met in achtname van hetgeen is besproken en besloten in de raadsvergadering van 19 februari 2019.

Na vaststelling van het bestemming zal een belanghebbende die het niet eens is met de voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden voor de realisatie van het logiesgebouw op eiland 1 beroep kunnen instellen tegen het vaststellingsbesluit. Daarnaast kan een voorlopige voorziening worden gevraagd om de werking van het bestemmingsplan tegen te gaan.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd en het bestemmingsplan om die reden (nog) niet in werking treedt, wordt gebruik gemaakt van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van 19 februari 2019 om te kunnen beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

In het laatste geval zullen belanghebbenden die het niet eens zijn met de realisatie van een logiesgebouw op eiland 1 van Honderdland fase 2 dus beroep moeten instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en een zienswijze over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit.



RAADSVORSTEL

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 5 maart 2019, met de volgende bijlage(n):

- Verbeelding 1e herziening Honderdland fase 2 (19-0023869)
- 1e Herziening Honderdland fase 2 regels en toelichting (19-0023873)
- WRO Nota beantwoording zienswijzen (19-0015625)
- Staat van Wijzigingen (19-0030568)

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 5 maart 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De over het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening Honderdland fase 2' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze;
2. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen
3. Het bestemmingsplan '1e Herziening Honderdland fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2h01-VA01 vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart (GBKN) d.d. 20 december 2018.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 19 maart 2019,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends