

# **ZAKELIJKE BESCHRIJVING**

**Concept vooruitlopend op definitieve versie bij voordracht**

**Ontheigeningsplan Westland Bedrijventerrein Honderdland fase 2**

## **1. Aanhef**

Onteigening van gronden ten name van de gemeente Westland, gelegen nabij Maasdijk, gemeente Westland, ter realisering van het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2'.

## **2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening**

### **2.1. Aanleiding, nut en noodzaak**

#### *Aanleiding*

De polder Honderdland was een verouderd glastuinbouwgebied, globaal gelegen ten noordoosten van de kern Maasdijk, gemeente Westland. De Honderdland OntwikkelingsCombinatie (hierna: 'HOC') ontwikkelt momenteel, in samenwerking met de gemeente Westland, dit gebied tot een modern bedrijventerrein voor (agro-) logistieke bedrijvigheid, het bedrijventerrein 'Honderdland fase 2'. Nabij het Maasdijkplein is een zone bestemd voor publieksgerichte functies. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Honderdland fase 1 is opgestart in 2000. De samenwerkingsovereenkomst voor de realisering van het bedrijventerrein Honderdland fase 1 is getekend in 2002, de uitgifte is begonnen in 2003 en het laatste perceel is door HOC geleverd in 2008. Na de economische crisis is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 opgestart. Verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Honderdland met fase 2 is noodzakelijk om de positie van de gemeente, de regio en Nederland in internationaal agrologistiek verband te behouden en te versterken.

De gemeenteraad van Westland heeft voor het plangebied van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 op 27 juni 2017 het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2' vastgesteld. Dit plan is op 9 september 2017 in werking getreden en op 19 september 2018 grotendeels onherroepelijk geworden.<sup>1</sup> Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing (artikel 1.1 sub a en bijlage II).

Dit bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten die zijn benoemd in de Structuurvisie Westland 2025 – Perspectief 2040. Het plangebied is daarin aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein'. Deze structuurvisie is op 17 december 2013 vastgesteld.

#### *Nut*

Het plangebied maakt onderdeel uit van Greenport Westland-Oostland. Het plangebied is bedoeld voor algemene bedrijven en voor de vestiging van bedrijven die gespecialiseerd zijn in kort-houdbare producten en het transport dat daarmee samenhangt. Het te realiseren plangebied krijgt daardoor een hoge toegevoegde waarde met een gunstige groeiverwachting.

#### *Noodzaak*

Op dit moment is vrijwel geen aanbod aan nieuw bedrijventerrein beschikbaar in het Westland. De leegstand op Honderdland fase 1 ligt onder de 1 procent van de beschikbare bedrijfsruimte. Om de autonome groei te accommoderen is de ontwikkeling van het

---

<sup>1</sup> Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 19 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3063.

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

bedrijventerrein Honderdland fase 2 ingezet. Het plangebied (fase 2) ligt aan de A20 en in het hart van de Greenport.

De meeste percelen zijn eigendom van HOC, dan wel de gemeente, met uitzondering van de op de onteigeningslijst genoemde percelen en perceelsgedeelten. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het noodzakelijk dat de gemeente Westland over deze percelen kan beschikken. Enkele al verworven percelen zijn al geleverd aan eindgebruikers.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bedrijventerrein waarop bedrijven zich kunnen vestigen, die zich onder andere hebben toegelegd op kort-houdbare producten. Dit zijn bedrijven zoals teeltbedrijven, veilingen, afzetorganisaties, handelsbedrijven, exporteurs en tuinbouwtoeleveranciers. Fase 2 van het bedrijventerrein bestaat uit verschillende deelgebieden (2A, 2B en 2C, respectievelijk het zuidelijk gedeelte, het middengedeelte en het noordelijk gedeelte; in paragraaf 4.2 volgt een nadere toelichting). De te onteigenen gronden zijn gesitueerd in deelgebieden 2B, 2C en de Maasdijkzone. Deze zones zijn bestemd voor grootschalige bedrijfsfuncties met een hoge bedrijfscategorie (tot en met categorie 4.2). Naast bedrijfsfuncties zijn uitsluitend bedrijfsgebonden kantoren toegestaan (maximaal 50% van het bedrijf). De minimumoppervlakte van een bedrijfsgebouw moet 450 m<sup>2</sup> bedragen. De minimale bouwhoogte ligt tussen de 7 en 10 meter en de maximale bouwhoogte ligt tussen de 18 en 20 m.

De oppervlakte van de uitgeefbare gronden is bij benadering de oppervlakte van de bestemmingen 'Bedrijventerrein-1', 'Bedrijventerrein-2' en 'Gemengd' met respectievelijk oppervlakten van 31, 4 en 3 hectare. Voor ondersteunende bedrijvigheid zijn kleinere kavels mogelijk.

De kaveluitgifte verloopt zeer voorspoedig. De kavels in fase 2A en 2B zijn volledig uitgegeven. In fase 2C is nog een kavel beschikbaar van 15.000 m<sup>2</sup>. Voor het overige zijn de kavels volledig verkocht. Aan de Maasdijk zijn nog drie percelen beschikbaar van elk 4.000 m<sup>2</sup>. De gemiddelde grootte van de percelen is 30.000 m<sup>2</sup>. Het type bedrijven dat zich zal vestigen bestaat uit circa 60% agrofood bewerking of verwerking en is logistiek gerelateerd. Circa 40% van de bedrijven zijn bestaande industriële bedrijven die zich vanuit de gemeente op het bedrijventerrein gaan vestigen. Naar de huidige stand van zaken (6 mei 2019) is ongeveer 17 hectare van de gronden uitgegeven.

Voor de afwikkeling van het verkeer binnen fase 2 wordt een nieuwe wegenstructuur aangelegd, bestaande uit een centrale ontsluitingsweg in noord-zuidrichting waarop de secundaire ontsluitingswegen (zijwegen, ook wel dwarsverbindingen genoemd) aansluiten. Deze centrale ontsluitingsweg zal in het noorden aansluiten op het Maasdijkplein (turboverkeersplein naar de N223). Het project N223 Westerlee-Maasdijk (Twee Pleinenweg) is eerder door de provincie uitgevoerd ter verbetering van de bereikbaarheid van het Westland. Deze verbinding maakte onderdeel uit van het zogenaamde provinciaal '3-in-1-project', dat tevens heeft voorzien in de realisering van de Tweede Ontsluitingsweg Hoek van Holland, gedeelte Pettendijk, Verlengde Veilingroute en Zuidelijke Randweg Naaldwijk.

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

De te realiseren bedrijven worden van de woningen aan de Maasdijk gescheiden door een groenstrook.

Aan de noord- en de noordoostzijde van het bedrijventerrein wordt een groenstrook en een watergang aangelegd.

Voor de aanleg van het bedrijventerrein zijn of worden alle, binnen het plangebied aanwezige, glastuinbouwbedrijven, (bedrijfs-) woningen en andere zaken geëmoveerd. Het gaat hierbij om 23 woningen. Dit met uitzondering van de bestaande woningen langs de Maasdijk (N220) en het bedrijfspand met bedrijfswoning met de adressen Blauwhek 14 en 27. Het reeds aanwezige bedrijf Nature's Pride is het eerste bedrijf dat op Honderdland fase 2 is gevestigd (in 2008). Inmiddels zijn op het bedrijventerrein ook McDonald's en de Tango gevestigd.

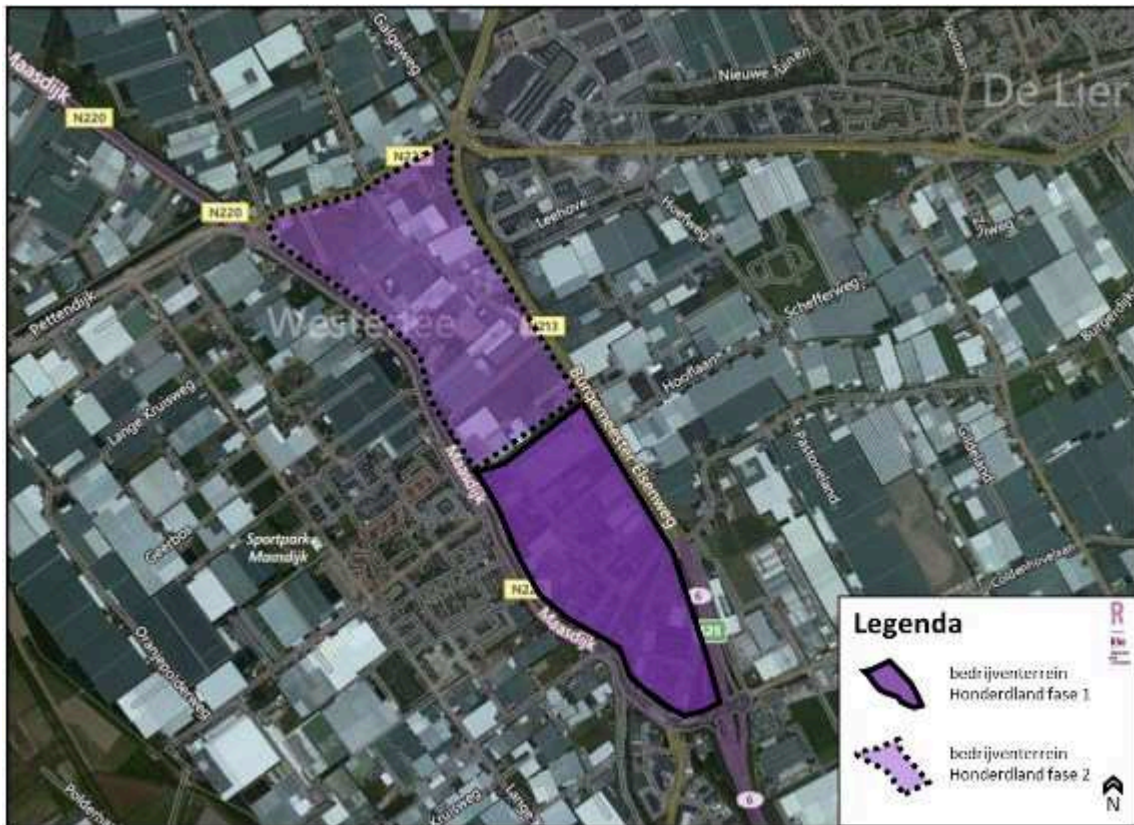
Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2' tijdig te realiseren c.q. af te ronden, dient de gemeente Westland de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

### **2.2. Planning en urgentie**

De gemeente heeft met de eigenaren en overige gerechtigden overleg gevoerd om de nog te verwerven onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft voorsnog niet tot overeenstemming geleid voor wat betreft de op de onteigeningslijst vermelde percelen. In de afgelopen twee jaar is overeenstemming bereikt met drie eigenaren in het plangebied, als gevolg waarvan de voordracht om deze grondplannummers ter onteigening aan te wijzen niet meer noodzakelijk is. De betreffende grondplannummers zijn van de onteigeningslijst verwijderd.

Omdat het ten tijde van het verzoekbesluit niet aannemelijk is dat het overleg binnen afzienbare termijn alsnog tot vrijwillige eigendomsoverdracht zal leiden, heeft de gemeenteraad van Westland tot dit onteigeningsverzoek besloten, om tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen. De gemeente wil zo spoedig mogelijk na de eigendomsverkrijging van alle benodigde gronden overgaan tot verdere realisering van het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2'. Urgentie is aanwezig, nu er geen zicht is op het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming over verwerving van de benodigde percelen en perceelsgedeelten.

## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



Bron: toelichting bestemmingsplan Honderland Fase 2

De begindatum van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (27 juni 2017). Dit exploitatieplan is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 19 september 2018.<sup>2</sup> De vernietiging van het exploitatieplan heeft betrekking op het inzichtelijk maken en het toerekenen van de kosten van de verbindingsweg en de persleiding, voor zover deze voorzieningen ook profijtelijk zijn voor de gronden waarop Nature's Pride en McDonald's gevestigd zijn (rechtsoverweging 42). Verder bevatte het vernietigde exploitatieplan enkele onjuiste invoergegevens (rechtsoverweging 54.2). De Afdeling bestuursrechtspraak heeft de gemeente Westland opgedragen om voor 1 februari 2019 een nieuw exploitatieplan vast te stellen. Op 22 januari 2019 is het nieuwe exploitatieplan vastgesteld. In deze zakelijke beschrijving wordt uitgegaan van de fasering die in dit exploitatieplan is opgenomen. Dit exploitatieplan is bijgevoegd bij de B-5 documenten.

De huidige marktomstandigheden dwingen ertoe om ervoor te zorgen dat het gehele bedrijventerrein binnen vijf jaar in exploitatie genomen kan worden. De op de onteigeningslijst vermelde gronden in dit plangebied zullen zo spoedig mogelijk na eigendomsverkrijging, zo mogelijk in 2021/2022 worden uitgegeven. Door het vaststellen van het exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.

<sup>2</sup> Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 19 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3063.

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

In 2019 zal zo mogelijk worden gestart met het bouwrijp maken en in 2020 zal worden gestart met het woonrijp maken.

### **2.3. Verzoeker om onteigening**

De gemeenteraad van Westland is de verzoeker van deze onteigening. De gemeente is de meest gerede partij om te verzoeken om de betreffende percelen en perceelsgedeelten ter onteigening aan te wijzen, aangezien het de realisering van een gemeentelijk bestemmingsplan betreft en de gemeente de betreffende gronden niet minnelijk heeft kunnen verwerven. De gronden die op de onteigeningslijst zijn vermeld zijn alle gelegen in het plangebied van het door de gemeenteraad van Westland op 27 juni 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Honderdland fase 2'.

### **2.4. Noodzaak tot onteigening**

Met alle op de onteigeningslijst genoemde eigenaren en overige gerechtigden van de gronden die nodig zijn voor de realisering van het plan zijn in de afgelopen periode besprekingen c.q. onderhandelingen gevoerd over de aankoop van de onderhavige percelen/rechten. De gemeente heeft schriftelijke aanbiedingen gedaan en herhaald en er zijn besprekingen over deze aanbiedingen gevoerd met de betreffende eigenaren en overige gerechtigden. De aanbiedingen voor verwerving van de te onteigenen percelen en perceelsgedeelten zijn vooralsnog niet aanvaard. Overigens is er niet met iedere grondeigenaar en gerechtigde evenveel overleg gevoerd, omdat in een enkel geval het contact met de verwervers van de gemeente door de grondeigenaar werd afgehouden.

De onderhandelingen hebben voor het grootste deel van de benodigde gronden tot overeenstemming geleid, zodat deze percelen in beginsel niet ter onteigening behoeven te worden aangewezen.

De noodzaak voor het voeren van de onteigeningsprocedure voor de op de onteigeningslijst opgenomen percelen en/of perceelsgedeelten is thans aanwezig. De onderhandelingen hebben voor wat betreft de voor de op de onteigeningslijst opgenomen eigenaren en (beperkt of zakelijk) gerechtigden tot op heden nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Er bestaat momenteel geen zicht op het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming. Het alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming kan niet langer worden afgewacht.

#### *Beperkt gerechtigden (o.a. gerechtigden op een opstal en/of kabels en leidingen)*

Westland Infra is de beheerder van de betreffende kabels en leidingen in het plangebied. De gemeente Den Haag en Stedin Netten B.V. hebben de zakelijke rechten al geruime tijd geleden overgedragen aan Westland Infra Netbeheer B.V., hierna te noemen 'Westland Infra'. De overdrachten van de kabels en leidingen aan Westland Infra zijn echter niet ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De gemeente Westland heeft daarom aan de gemeente Den Haag en aan Stedin Netten B.V. een aanbod gedaan voor het voor rekening van de gemeente en in overleg met Westland Infra verleggen van de kabels en leidingen en het indien nodig hervestigen van zakelijke rechten ten behoeve van Westland Infra. De gemeente Westland heeft dit aanbod ook aan Westland Infra gedaan. De gemeente Den Haag en Stedin hebben verwezen naar Westland Infra. Westland Infra

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

heeft aan de gemeente Westland laten weten dat zij met HOC afspraken heeft gemaakt over het verleggen van de kabels en leidingen.

Westland Infra heeft de gemeente erover geïnformeerd dat er op de percelen kadastraal bekend als gemeente Naaldwijk, sectie F, nummers 5501, 3451 en 5081 (de grondplannummers 10, 11 en 13) een kwalitatieve verplichting rust. Die verplichting heeft betrekking op een diep gelegen kabel tussen Westerlee en Maasdijk. De gemeente heeft aan Westland Infra medegedeeld dat die kabel in het kader van de realisering van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 gehandhaafd kan blijven en dat ook de kwalitatieve verplichting gehandhaafd kan blijven. Wanneer de betreffende kadastrale percelen onteigend worden, dan vervalt de kwalitatieve verplichting. De gemeente heeft daarom aan Westland Infra aangeboden om na het vervallen van de kwalitatieve verplichting deze voor rekening van de gemeente opnieuw te vestigen. Ook heeft de gemeente aan Westland Infra aangeboden om voor het opnieuw vestigen van de kwalitatieve verplichting met Westland Infra een overeenkomst te sluiten. Westland Infra heeft de gemeente medegedeeld dat zij akkoord is met de aanbiedingen van de gemeente.

### *Belanghebbenden*

Tijdens de besprekingen met de eigenaren en overige gerechtigden is geïnformeerd naar de eventuele aanwezigheid van belanghebbenden, anders dan blijkend uit de onderzoeken in de openbare registers, het Handelsregister, de Basisregistratie Personen en uit opname van de plaatselijke situatie. Alle belanghebbenden blijkend uit de onderzoeken en de inventarisatie bij de eigenaren zijn opgenomen op de belanghebbendenlijst.

### *Gebruikers*

De gebruikers van de op de onteigeningslijst aangewezen percelen en perceelsgedeelten zijn opgenomen op de belanghebbendenlijst.

Parallel aan het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure is de gemeente doorlopend in overleg met de eigenaren en blijft de gemeente trachten om de onderhavige kadastrale percelen en perceelsgedeelten alsnog langs de minnelijke weg te verwerven. In verband met de noodzaak van het realiseren van het bestemmingsplan en de noodzaak om tijdig over alle daarvoor benodigde gronden te kunnen beschikken, is het noodzakelijk om thans het verzoekbesluit tot onteigening in te dienen.

### *Resultaat erfdiensbaarhedenonderzoek*

Ten behoeve van het opstellen van dit onteigeningsplan is in opdracht van de gemeente een erfdiensbaarhedenonderzoek uitgevoerd door het Kadaster over de periode vanaf 1 april 1950 tot 23 november 2017. De erfdiensbaarheden die uit het erfdiensbaarhedenonderzoek naar voren zijn gekomen hebben betrekking op de gronden waarover inmiddels overeenstemming is bereikt. Voor het overige is niet gebleken van erfdiensbaarheden op de gronden die op de onteigeningslijst zijn vermeld.

### **3. Grondslag/rechtsbasis onteigening**

#### **3.1. Bestemmingsplan/inpassingsplan**

Ingevolge artikel 77 en verder van de onteigeningwet kan onteigening plaatsvinden onder meer in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ter uitvoering van een bestemmingsplan of een inpassingsplan.

De onroerende zaken die in het onteigeningplan zijn begrepen, zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2' van de gemeente Westland. Dit bestemmingsplan biedt de rechtsbasis voor deze onteigening. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 10 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend. Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 9 september 2017 in werking getreden en op 19 september 2018 grotendeels onherroepelijk geworden. De bestemmingen van de op de onteigeninglijst vermelde percelen zijn onherroepelijk.

Voor het plangebied van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 gelden ook de volgende twee andere bestemmingsplannen.

1. Het paraplubestemmingsplan 'Geluidszone Honderdland Fase 2', vastgesteld op 27 juni 2017. Dit bestemmingsplan heeft gebiedsaanduidingen toegevoegd aan het genoemde bestemmingsplan 'Honderdland fase 2'.
2. Het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 20 februari 2018 en onherroepelijk geworden op 21 april 2018.

Het sub 1 genoemde parapluplan regelt de zone rondom het bestemmingsplan waar een geluidszone wordt ingesteld en hogere waarden worden vastgesteld. Dit parapluplan geeft aanvullende regels met betrekking tot de geluidszonering voor het plangebied. Het sub 2 genoemde bestemmingsplan geldt voor de gehele gemeente Westland. Met dit paraplubestemmingsplan worden in alle bestemmingsplannen de geldende parkeernormeringen ingepast.

Vanaf 6 december 2018 is het ontwerp van de '1<sup>e</sup> Herziening Honderdland fase 2' ter visie gelegd. Deze herziening heeft betrekking op de nabijgelegen eilanden, maar geen betrekking op de grondplannummers die op de onteigeninglijst zijn vermeld.

#### **3.2. Bestemmingen**

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen, Bedrijventerrein-1, Bedrijventerrein-2, Groen, Verkeer, Verkeer-verblijfsgebied, Water, en Waarde - Archeologie-2 toegekend.

##### *Bedrijventerrein-1 (artikel 4)*

De op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met de categorie die op de verbeelding is vermeld (3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidszoneringsplichtige inrichting (sb-gl)' is een geluidszonerings-plichtige inrichting toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding nutsbedrijf



## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

is een gas- of trafogebouw toegestaan. Bij de bestemming behorende voorzieningen zijn toegestaan.

### *Bedrijventerrein-2 (artikel 5)*

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met de categorie die op de verbeelding is vermeld (2, 3.1 of 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)' zijn tevens zelfstandige kantoren zonder baliefunctie toegestaan. Bij de bestemming behorende voorzieningen zijn toegestaan.

### *Groen (artikel 7)*

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water en voetpaden, bouwwerken ten dienste van de groenvoorzieningen, voetpaden en voor de geleiding van het verkeer, in- en uitritten en ontsluitingswegen. Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - reclamemast (sg-rm)' is een reclamemast toegestaan ten behoeve van de in het plangebied gevestigde bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-parkeren' (sg-par) is een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers toegestaan voor de voorgevel van bedrijfsgebouwen mits dit niet elders kan worden opgelost. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroutes' (sg-cr) is maximaal één calamiteitenontsluiting toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwerende voorziening' (sg-gel) is een geluidwerende voorziening mogelijk.

### *Verkeer (artikel 10)*

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, geluidswerende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde die voor de wegenstructuur en geleiding van het verkeer nodig zijn.

### *Verkeer - verblijfsgebied (artikel 11)*

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, alsmede voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen en bij deze bestemming behorende voorzieningen.

### *Water (artikel 12)*

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding en bijbehorende voorzieningen.

### *Waarde - Archeologie 2 (artikel 15)*

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### *Algemene gebruiksregels (artikel 18 lid 4)*

Ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 september 2018 dient aan artikel 18 een vierde lid te worden toegevoegd, dat luidt als volgt.

'De voor "Bedrijf", "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2", "Gemengd" en "Verkeer" aangewezen gronden kunnen alleen in gebruik worden genomen, indien ter plaatse van de naastgelegen gronden waaraan de bestemming "Groen" is toegekend een groenstrook wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Deze groenstrook wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan Honderdland fase 2 (bijlage 7 bij de regels van het bestemmingsplan).

### **3.3. Plangebied**

Het plangebied betreft het noordelijke deel van de polder Honderdland. Dit deel van de polder is gelegen nabij Maasdijk en wordt als volgt begrensd:

- ten noorden door de Tweepleinenweg (nieuw deel N223);
- ten westen door de Maasdijk (N220);
- ten oosten door de N213 en A20/N20;
- ten zuiden door het bedrijventerrein Honderdland fase 1.

Het zuidelijke gedeelte van het gebied (fase 1) is vanaf 2000 volledig ontwikkeld tot bedrijventerrein. Het gebied ten noorden daarvan (binnen de rode omlijning in bovenstaande figuur) zal in het vervolg daarop herontwikkeld worden van glastuinbouwgebied tot het nieuwe bedrijventerrein Honderdland fase 2. De grens tussen fasen 1 en 2 is een denkbeeldige lijn tussen de Oranjestraat in de kern Maasdijk en de Laan van Poot in het glastuinbouwgebied ten oosten van de A20.

De oppervlakte van het plangebied is in totaal circa 55 ha. Het oppervlak van de uitgeefbare gronden is bij benadering het totaal van de bestemmingen Bedrijventerrein-1, Bedrijventerrein-2 en Gemengd (respectievelijk 31, 4 en 3 ha). In totaal circa 38 ha waarvan 3,5 ha reeds is uitgegeven voor Nature's Pride, Mc Donald's en Tango.

## **4. Beschrijving/toelichting werken**

### **4.1. Bestaande situatie**

Het plangebied bestaat in de huidige situatie onder meer uit glastuinbouwbedrijven, (bedrijfs-) woningen en onbebouwde gronden. Op één kavel is het bedrijf Nature's Pride gevestigd, op de tweede kavel is een Mc Donald's gevestigd en op een derde kavel een vestiging van Tango.

### **4.2. Wijze van planuitvoering**

Voor het gehele bedrijventerrein is een integraal stedenbouwkundig ontwerp inclusief beeldkwaliteitsplan opgesteld door BDP Khandekar (maart 2013). Dit stedenbouwkundig ontwerp vormt de basis voor het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2'. In de loop van het proces zijn nadere uitwerkingen doorgevoerd in de planontwikkeling, zoals de vormgeving van de drie 'eilanden'. Om deze reden wijken de regels en verbeelding op een aantal punten af van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan.

De grootschalige bedrijvigheid richt zich met name op de transport-, agro- en foodsector.

## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

De ontwikkeling van fase 2 bestaat uit verschillende deelgebieden. Deze worden afgebeeld op onderstaande kaart. Fase 2A betreft de meest zuidelijke zone, fase 2B de middenzone, fase 2C de noordelijke zone. Fase 3 betreft het ten noorden van 2C gelegen gebied bestaande uit drie 'eilanden' nabij het Maasdijkplein. Fase 4 betreft de Maasdijkzone.



Bron: stedenbouwkundig ontwerp maart 2013

De te onteigenen gronden zijn gesitueerd in fase 2C en de Maasdijkzone.

### *De middenzone (deelgebied 2)*

De middenzone (deelgebied 2A, 2B en 2C) is bestemd voor grootschalige bedrijfsfuncties met een hogere bedrijfscategorie (tot en met 4.2). Naast bedrijfsfuncties zijn uitsluitend bedrijfsgebonden kantoren toegestaan (maximaal 50% van het bedrijf). De minimale bouwhoogte ligt tussen de 7 en 10 meter en de maximale bouwhoogte ligt tussen de 18 en 20 m met op de hoeken hoogteaccenten tot 25 meter.

### *Maasdijkzone (deelgebied 4)*

In deelgebied 4 is de bestaande bebouwing langs de Maasdijk (N220) tussen de Verkadestraat en Blauwhek conserverend bestemd. Daarnaast worden er in deze strook langs de Maasdijk (N220) vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Om de bestaande en nieuwe woningen aan de Maasdijk (N220) ruimtelijk te scheiden van de nieuwe bedrijvigheid, is een groenstrook opgenomen die beplant wordt. Achter en ten noordwesten van deze woningen en groenstrook is er ruimte voor kleinschalige bedrijven. Om een te kleinschalig karakter te voorkomen, is de maat van de footprint van een bedrijfsgebouw op ten minste 110 m<sup>2</sup> gesteld. De maximale bouwhoogte is vastgelegd op 9 m. Het bestaande bedrijf ter plaatse van Blauwhek 27, dat onderdeel uitmaakt van deze

## *Ontheffingsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

zone, is met de bijbehorende bedrijfswoning consoliderend bestemd. Ter plaatse van het perceel Blauwhek 14 onderaan de Maasdijk (N220) is gekozen voor een bedrijfsbestemming.

In het vervolg wordt dit deelgebied (zowel ter hoogte van de woningen als ter hoogte van de bedrijven en overige bestemmingen) in zijn geheel aangeduid als 'Maasdijkzone'.

### *Verkeer en parkeren*

Voor de afwikkeling van het verkeer binnen fase 2 wordt een nieuwe wegenstructuur aangelegd, bestaande uit een centrale ontsluitingsweg in noord-zuidrichting waarop de secundaire ontsluitingswegen (zijwegen, ook wel dwarsverbindingen genoemd) aansluiten. Deze centrale ontsluitingsweg zal in het noorden aansluiten op het Maasdijkplein (turboverkeersplein naar de N223). Het project N223 Westerlee-Maasdijk (Twee Pleinenweg) is eerder door de provincie uitgevoerd ter verbetering van de bereikbaarheid van het Westland en Hoek van Holland.

De op de volgende pagina weergegeven afbeelding is een geactualiseerde weergave van het stedenbouwkundig plan, waarop onder andere de wegenstructuur is weergegeven.

De gronden in fase 2A zijn inmiddels bouwrijp, de percelen zijn verkocht en worden qua bebouwing in 2019/2020 afgerond. In fase 2B is men momenteel begonnen met het bouwrijp maken. De eerste bebouwing is gestart in juni 2018. Naar verwachting is deze fase in de loop van 2020 volgebouwd. Fase 2C is reeds voor het eerste deel bouwrijp en inmiddels deels bebouwd.

Naar verwachting is de planning (mits de ontheffing voorspoedig verloopt) dat in de loop van 2021 het bouwrijp maken wordt vervolgd en dat de gronden kunnen worden uitgegeven in 2021/2022.

### *Economische uitvoerbaarheid*

Vergoeding van gemeentelijke kosten is overeengekomen in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en HOC van mei 2014. Ter zekerstelling is een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan is vastgesteld op 27 juni 2017, waarmee de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. De Raad van State heeft dit exploitatieplan op 19 september 2018 vernietigd en heeft de gemeenteraad opgedragen om vóór 1 februari 2019 een nieuw plan vast te stellen. Inmiddels is op 22 januari 2019 een nieuw exploitatieplan vastgesteld. Het hierna opgenomen stedenbouwkundig plan geeft de verkaveling per 15 november 2018 weer.



## 5. Gemeente(n)

De ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen in de gemeente Westland.

## 6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening van de in het Onteigeningsplan 'Westland Bedrijventerrein Honderdland fase 2' zal geschieden ten name van de gemeente Westland. De onteigening zal plaatsvinden op grond van Titel IV van de onteigeningswet ('over onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet'), de artikelen 77 en verder.

*Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Westland van 9 juli 2019.