

VOORSTEL

ONDERWERP

Ontwerp partiële herziening bestemmingsplan "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, heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 14 augustus 2018 een voorbereidingsbesluit genomen. Een voorbereidingsbesluit is bedoeld ter bescherming van de gronden in de periode dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan "Honderdland fase 2" is een vervolg op het voorbereidingsbesluit en neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over, maar geeft ook ruimte om mee te werken aan gewenste ontwikkelingen waarvoor geen weigeringsgronden gelden.

DOELSTELLING

Duidelijkheid geven welk gebruik en welke bouwwerken zijn toegestaan op de gronden met de bestemming "Gemengd".

ARGUMENTATIE

1.1 Met de herziening van het bestemmingsplan wordt duidelijkheid verkregen omtrent de het toestaan van logiesgebouwen op het bedrijventerrein

In het ontwerpbestemmingsplan wordt 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 aan tonen dat het voldoet aan de voorwaarden die daarvoor gelden en in hetzelfde artikel zijn geregeld. Deze voorwaarden zijn gelijk aan hetgeen is toegestaan volgens het recent door de raad vastgestelde "Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten".

Het bestemmingsplan sluit een logiesgebouw voor arbeidsmigranten dus niet perse uit. Wanneer de raad van mening is dat een dergelijke logiesgebouw niet gewenst is op Honderdland fase 2, dan kan zij besluiten artikel 2.5.2 te laten vervallen. Bij het laten vervallen van artikel 2.5.2 is een logiesgebouw van arbeidsmigranten niet meer mogelijk volgens het bestemmingsplan. Op deze wijze heeft de raad nog invloed op het al dan niet toestaan van een dergelijke logiesfunctie op Honderdland fase 2.

Daarnaast zijn de regels voor de horecafunctie aangescherpt. De wijze van bepalen van de maxi-

VOORSTEL

maal 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.

1.2 Met gebruikmaking van de mogelijkheid wordt aan eiland 3 een bedrijfsbestemming toegekend

PM (Zodra de gegevens van adviesbureau Rho zijn ontvangen over de mogelijkheid van inpassing van deze bestemming, wordt het plan daarop aangepast. Naar verwachting ontvangen we deze gegevens uiterlijk 1 november a.s.).

1.3 Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Na de instemming met het ontwerpbestemmingsplan dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden. Daaraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland en in de Staatscourant. Tevens dient het plan op de gemeentelijke website beschikbaar gesteld te worden en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan aanbieden aan overlegpartners als bedoeld in artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening, ter vervanging van het verplichte vooroverleg

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een herziening van een bestemmingsplan allereerst in vooroverleg wordt aangeboden aan de (verplichte) overlegpartners.

In de Nota van Toelichting is bij art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aangegeven dat het overleg beperkt dient te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is. Verder wordt aangegeven dat als het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, zou kunnen worden volstaan met een simpel overleg of wellicht zelfs geen overleg (ECLI:NL:RVS:2011:BO4227).

In dit geval is er sprake van verduidelijking van de regels van het bestemmingsplan, maar is de herziening die bedoeld om andere vormen van gebruik of uitbreiding van gebruik ten opzichte van Honderdland fase 2 toe te staan. Vooroverleg is daarmee niet strikt noodzakelijk.

Om overlegpartners de mogelijkheid te bieden een reactie te kunnen geven over de herziening, zonder direct gebruik te hoeven maken van een formele zienswijze, wordt het bestemmingsplan voor vooroverleg aangeboden, gelijktijdig met agendering van het plan aan de commissie Ruimte.

3.1 Gelet op politieke belangstelling voor dit onderwerp wordt niet volstaan met een raadsinformatiebrief zoals afgesproken in 'protocol procesafspraken ruimtelijke procedures: bestemmingsplan en exploitatieplan' d.d. 19 april 2016, maar wordt het ontwerpplan ter bespreking geagendeerd

In 2016 zijn met de gemeenteraad afspraken gemaakt over de bestemmingsplanprocedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Deze afspraken zijn vastgelegd in het protocol procesafspraken ruimtelijke procedures. Uit het protocol blijkt dat een ontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven door het college en de raad middels een raadsinformatiebrief wordt geïnformeerd.

Gelet op de politieke belangstelling voor de herziening van dit bestemmingsplan, wordt de raad in

VOORSTEL

afwijking van het protocol, geïnformeerd door middel van toezending van het bestemmingsplan en agendering ter bespreking.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, 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, wordt in februari 2019 een exploitatieplan Honderdland fase 2 vastgesteld. De inhoud van het exploitatieplan zal overeenkomstig de aanwijzingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten worden vastgesteld. Dit exploitatieplan bevestigt de financiële haalbaarheid van de herziening van het bestemmingsplan.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na instemming met het ontwerpbestemmingsplan, deze vrijgeven voor vooroverleg met de verplichte overlegpartners, voor een ieder ter inzage leggen en voor bespreking aanbieden aan de commissie Ruimte.

Bekendheid aan een ieder wordt gegeven door publicatie in Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan is in samenwerking van cluster Ruimte (Gebiedsontwikkeling) en cluster Beleid (Taskforce arbeidsmigranten en Bestemmingsplannen) tot stand gekomen.

VERVOLGTRAJECT

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken kunnen zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Aan de indieners van zienswijze wordt gelegenheid geboden om hun zienswijze gedurende een hoorzitting mondeling toe te lichten. De zienswijzen worden met het ambtelijk advies aan u voorgelegd. Vervolgens kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.