

VOORBLAD RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Hofzichtlaan 4, 6, 8, Noord-Lierweg 45, Sint-Aachtenland 12, Arckelweg 7

BESLISPUNTEN

1. De tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22d Hofzichtlaan 4, 6, 8, Noord-Lierweg 45, Sint-Aachtenland 12, Arckelweg 7' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen;
2. De ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22d Hofzichtlaan 4, 6, 8, Noord-Lierweg 45, Sint-Aachtenland 12, Arckelweg 7' met identificatienummer NL.IMRO.1783.TAMGTGWHOFS-AARW-VA01 gewijzigd vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;
- 2.1 De ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de toelichting;
- 3.1 Er is geen sprake van kosten van grondexploitatie of overige kosten;
- 4.1 Het TAM-omgevingsplan voorziet in een aantal functiewijzigingen voor woningen in het glastuinbouwgebied;
- 4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde TAM-omgevingsplan wordt gevolg gegeven aan artikel 2.4 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Risico's/kanttekeningen:

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

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

Op 21 juni 2023 en 29 mei 2024 heeft uw raad de bestemmingsplannen LOS (Legalisering Oude Strijdigheden)-percelen (delen 1 & 2) vastgesteld. Deze bestemmingsplannen voorzien (o.a.) in de legalisering van de langdurige en ongewijzigde burgerbebewoning van bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied. Bij amendement bij de vaststelling van het bestemmingsplan LOS percelen deel 1 heeft uw raad bij amendement bij het raadsbesluit ter vaststelling van het plan bepaald dat de woningen Hofzichtlaan 4, 6 en 8 (De Lier) uit het bestemmingsplan verwijderd werden. De bewoners van deze woningen zouden volgens het plan een persoonsgebonden overgangsrecht krijgen om de woningen als burgerwoning te mogen bewonen, omdat niet voldaan werd aan bepaalde criteria voor een woonbestemming. Uw raad wilde echter in afwachting van een eventuele heroverweging van de wegcategorisering (zoals opgenomen in het Werkboek Westland) voor de woningen langs de Hofzichtlaan niet dat er een bestemming 'glastuinbouw' (met een persoonsgebonden overgangsrecht) zou worden vastgesteld.

Tijdens een raadsinformatieavond met als thema 'woningen in het glastuinbouwgebied' op 2 november 2023 heeft het college bij uw raad in meerderheid de wens gesignaleerd om de genoemde woningen aan de Hofzichtlaan een woonfunctie te geven. Als gevolg hiervan zijn ook andere woningen die voldoen aan dezelfde LOS-criteria als de woningen aan de Hofzichtlaan opnieuw beoordeeld om te bezien of deze in aanmerking komen voor een functie wonen (in plaats van een persoonsgebonden overgangsrecht). Uw raad is hierover in een brief van 8 februari 2024 geïnformeerd. Ook woningen die eerder een zogenaamde "gedoogbesluit" hebben gekregen (waarvoor later tijdelijke omgevingsvergunningen zijn verleend) zijn opnieuw bekeken. Dit resulteert in dit TAM-omgevingsplan, waarin woonfuncties voor de woningen Hofzichtlaan 4, 6 en 8, Sint Achtenland 12 (De Lier), Noord-Lierweg 45 (De Lier) en Arckelweg 7 (Poeldijk) mogelijk worden gemaakt in de vorm van een aanduiding als 'voormalige bedrijfswoning'.

Dit TAM-omgevingsplan is het sluitstuk van de Handhavingsstrategie thema glastuinbouw uit 2020 en de daarop gebaseerde bestemmingsplannen LOS-percelen delen 1 en 2. Uit de beroepsprocedures bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) tegen de bestemmingsplannen LOS delen 1 en 2 en later gewijzigde omstandigheden is gebleken dat ook voor de woningen Nieuweweg 45 te Honselersdijk en Monstersepada 4a te Naaldwijk op basis van de criteria die zijn opgesteld voor de LOS percelen een vergroting van de woonfunctie (Nieuweweg 45) en een woonfunctie (Monstersepada 4a) gerechtvaardigd zijn. Deze percelen worden met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan meegenomen.

DOELSTELLING

Het (gewijzigd) vast laten stellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Hofzichtlaan 4, 6, 8, Noord-Lierweg 45, Sint-Achtenland 12, Arckelweg 7.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienwijzen zijn voorzien van een antwoord

RAADSVOORSTEL

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De beantwoording is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting op het TAM-omgevingsplan is toegevoegd. Glastuinbouw Nederland komt met name op tegen de toekenning van de functie 'voormalige bedrijfswoning' en wil de woning Arckelweg 7 als bedrijfswoning behouden zien. Voor de weerlegging van de zienswijze wordt naar de Nota van beantwoording verwezen.

Als gevolg van de twee overige zienswijzen stellen we uw raad voor de woonkavel Nieuweweg 45 te Honselersdijk te vergroten en voor de woning Monstersepad 4a te Naaldwijk een woonfunctie toe te kennen. Beide percelen zijn onderdeel van de beroepsprocedures bij de ABRvS voor de bestemmingsplannen LOS-percelen delen 1 en 2. Op grond van de Handhavingsstrategie thema glastuinbouw (2020) en bijbehorende beslisboom komt de woning Nieuweweg 45 in aanmerking voor een vergroting van het woonperceel. Die gronden werden al voor de peildatum (4 dec. 2008) privé gebruikt en dat gebruik vormt geen belemmering voor de glastuinbouw. De woning Monstersepad 4a had in het bestemmingsplan LOS-percelen deel 2 een persoonsgebonden overgangsrecht gekregen vanwege de ligging in het glastuinbouwgebied, maar met de realisatie van uitplaatskavels direct tegenover deze woning is er niet langer sprake van een belemmering van de glastuinbouw en komt de woning in aanmerking voor een woonfunctie. Met beide ontwikkelingen is Glastuinbouw Nederland akkoord en hebben de achterliggende glastuinbouwbedrijven aangegeven eveneens akkoord te zijn. Beide percelen maken onderdeel uit van de beroepszaken tegen de bestemmingsplannen LOS-percelen (Nieuweweg 45, deel 1), (Monstersepad, deel 2) waarbij de ABRvS tijdens de zitting van LOS-percelen deel 1 (19 feb. 2025) aangaf het belangrijk te vinden dat de gemeente de wijziging voor Nieuweweg 45 in dit TAM-omgevingsplan regelt. Het beroep tegen LOS-percelen deel 2 voor het perceel Monstersepad 4a wordt na vaststelling ingetrokken.

Omdat het hier percelen betreft die eerder behandeld zijn in het kader van de bestemmingsplannen LOS-percelen en dit TAM-omgevingsplan daarvan het sluitstuk is, is het voorstel beide percelen met de vaststelling mee te nemen. Er is geen sprake van een "wezenlijk ander plan" door opname van de percelen bij vaststelling. Het plan hoeft niet opnieuw ter inzage te worden gelegd. Volgens vaste jurisprudentie is er geen sprake van een wezenlijk ander plan wanneer: a. wijzigingen passen binnen de systematiek van het ontwerpplan, b. het gaat om beperkte uitbreiding of correctie, c. de wijziging voortvloeit uit hetzelfde beleid of dezelfde beoordelingscriteria, d. geen nieuwe ruimtelijke effecten ontstaan voor de omgeving.

De te vergroten woonkavel (Nieuweweg 45) en de woonfunctie (Monstersepad 4a) worden toegevoegd op basis van dezelfde Handhavingsstrategie en beslisboom als de eerdere LOS-percelen, de bestemmingsplannen die ook de basis vormen voor dit TAM-omgevingsplan.

Van een "wezenlijk ander plan" zou sprake kunnen zijn als er veel meer woningen worden toegevoegd (zoals destijds bij het bestemmingsplan LOS-percelen deel 1), het plan geografisch sterk wordt uitgebreid, er nieuwe planregels of afwijkende regimes worden toegevoegd of als er nieuwe ruimtelijke effecten ontstaan (bijv. extra bouwmogelijkheden). Dat is hier allemaal niet aan de hand. In eerdere zaken (bijv. ECLI:NL:RVS:2015:2088) oordeelt de ABRvS dat wijzigingen bij vaststelling zijn toegestaan, zolang de grondslag van het plan niet wijzigt. Omdat deze woningen simpelweg in de reeds gekozen systematiek passen, blijft de "identiteit" van het plan behouden.

RAADSVOORSTEL

2.1 De ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de toelichting

Als gevolg van de hiervoor beschreven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp (de opname van de percelen Nieuweweg 45 en Monstersepad 4a) zijn er wijzigingen doorgevoerd op de planverbeelding, in de regels en is de toelichting aangevuld. Dit is opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Staat van Wijzigingen.

3.1 Er is geen sprake van kosten van grondexploitatie of overige kosten

Aangezien dit TAM-omgevingsplan geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het bestemmingsplan zijn, met uitzondering van de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure, geen kosten verbonden.

4.1 Het TAM-omgevingsplan voorziet in een aantal functiewijzigingen voor woningen in het glastuinbouwgebied

Zoals in de aanleiding aangegeven is dit TAM-omgevingsplan de uitwerking van een door uw raad aangenomen amendement bij het bestemmingsplan LOS-percelen deel 1. De strekking van het amendement was dat voor de woningen langs de Hofzichtlaan opnieuw bekeken moest worden of ze niet in aanmerking komen voor een woonfunctie. Tijdens een raadsinformatie-avond op 2 nov. 2023 bestond een meerderheid voor toekenning van een woonfunctie.

Naar aanleiding van het amendement en de raadsinformatieavond, zijn alle "categorie 2 woningen" die voldeden aan de LOS-criteria en de eerder gedoogde woningen opnieuw beoordeeld. In een brief van 2 feb. 2024 is uw raad geïnformeerd over deze toetsing en is aangegeven dat er een TAM-omgevingsplan wordt opgesteld voor ofwel een woonfunctie ofwel een aanduiding voormalige bedrijfswoning. Voor de bedrijfswoningen Hofzichtlaan 4, 6 en 8 te De Lier, Noord-Lierweg 45 en Sint-Aechtenland 12 te De Lier en Arckelweg 7 te Poeldijk staat vast dat deze al sinds de peildatum van de Handhavingsstrategie en de bestemmingsplannen LOS-percelen (4 dec. 2008) als burgerwoning gebruikt worden. Het betreft volgens het Werkboek Westland "categorie 2 woningen" waarvan het "wenselijk" is dat ze worden uitgeplaatst. Het oordeel nu is dat de woningen gelet op hun ligging geen belemmering vormen voor de toekomst van de glastuinbouw.

Overeenkomstig het (sinds de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland bestaande) beleid worden de woningen aangemerkt als "voormalige bedrijfswoningen". De woningen liggen dichterbij dan 10 meter van de functie glastuinbouw. Een voormalige bedrijfswoning wordt juridisch gezien geacht nog onderdeel uit te maken van het glastuinbouwbedrijf waartoe de woning eerder behoorde. De woning wordt dan beschermd als bedrijfswoning en niet als burgerwoning, zodat het glastuinbouwbedrijf geen belemmering ondervindt van de woning. Alleen de woning Hofzichtlaan 6 staat op 11 meter van de functie glastuinbouw, maar kan mogelijk nog uitbouwen. Daarbij is uit onderzoek gebleken dat juist deze woning de hoogste piekbelasting in de avond- en nachturen kent. Dit vanwege een de naastgelegen in/uitrit van het naast- en achtergelegen glastuinbouwbedrijf en een dockshelter op ca. 28 meter van de gevel

RAADSVOORSTEL

van de woning. Het is eenvoudiger te motiveren om "stap 3" uit de VNG-brochure toe te passen (waardoor de overschrijding van de maximale geluidsgrens geen probleem meer is) voor een "voormalige bedrijfswoning" dan voor een burgerwoning.

De wetgever heeft het instrument 'voormalige bedrijfswoning' bij uitstek mogelijk gemaakt om het spanningsveld tussen bedrijfsontwikkeling en burgerbescherming goed in te kaderen.

Voor de woning Nieuweweg 45 geldt dat de woonkavel vergroot kan worden zonder dat de glas-tuinbouw daardoor belemmerd wordt, terwijl hetzelfde geldt voor een woonfunctie voor de woning Monstersepad 4a. Ook deze beide woningen komen voort uit de bestemmingsplannen LOS-percelen. Voor alle woningen geldt dat er sprake is van een "evenwichtige toedeling van een functie aan een locatie."

4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde TAM-omgevingsplan wordt gevolg gegeven aan artikel 2.4 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Volgens artikel 2.4 van de Omgevingswet beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van een omgevingsplan.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

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

FINANCIËN

Aan het bestemmingsplan zijn, met uit zondering van de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure geen kosten verbonden. Deze kosten worden gedekt binnen de huidige begroting.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De indieners van zienswijzen krijgen reactie, van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad op overheid.nl, de landelijke site 'Regels op de kaart' en het Nieuwsblad Westland.

EXTERN OVERLEG

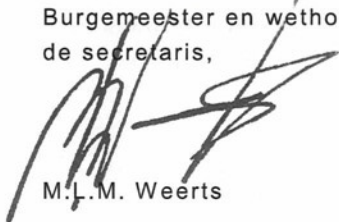
In het voortraject om te komen tot dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met Glastuinbouw Nederland, de provincie Zuid-Holland en zijn overige wettelijk overleg partners om advies gevraagd.

VERVOLGTRAJECT

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt, er is een beroepstermijn van zes weken bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en het TAM-omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de bekendmaking.

RAADSVORSTEL

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,



M.L.M. Weerts



B.R. Arends