

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Bestemmingsplan Bedrijventerrein ABC De Strijp Poeldijk

BESLISPUNTEN

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein ABC De Strijp Poeldijk' ingediende zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen;
2. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende bijlage 'Staat van Wijzingen' over te nemen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein ABC De Strijp Poeldijk' met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTABCDESTRIJPopb-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 18-08-2022.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 De ingediende zienswijzen zijn beantwoord;
- 2.1 De voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op de planverbeelding, toelichting en de planregels;
- 3.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn anterieure afspraken gemaakt;
- 4.1 Het plan gaat over in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein ABC Westland met bruto 17,1 hectare en de huisvesting van 400 arbeidsmigranten.
- 4.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming met het beleid van hogere overheden;
- 4.3 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- 5.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

Kanttekening:

1. Op 18 december 2024 heeft de Raad van State in twee beroepszaken uitspraak gedaan (Rendac (ECLI: 202201311/1/R2) en de Amercentrale (ECLI: 202200383/1/R2). De uitspraken hebben geleid tot een gewijzigde visie ten aanzien stikstofberekeningen (voor wat betreft intern salderen).

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

Agri Business Centrum Westland (ABC Westland) is het grootste food-gerelateerde logistieke bedrijventerrein in het Westlandse Greenportcluster. Het cluster van bedrijven dat op dit terrein is gevestigd wil verder uitbreiden.

De uitbreiding ABC – De Striip zal plaatsvinden in het gebied rond De Striip, op de plek waar momenteel glastuinbouwbedrijven zijn gesitueerd. De ontwikkeling bestaat niet uitsluitend uit bedrijventerrein. Tussen de bestaande woningen aan het Wenpad en de uitbreiding wordt voorzien in een ecologische zone. Deze zone vormt een aanvulling op het Natuur Netwerk Nederland en zorgt voor een landschappelijke overgang van het bedrijventerrein naar de woningen aan het Wenpad. Aan de zijde van de Arckelweg is ruimte voor een wooncomplex voor de huisvesting van tijdelijke economisch aan Westland gebonden arbeidsmigranten.

De uitbreiding van ABC Westland bedraagt bruto 17,1 hectare en heeft netto 11,25 hectare (112.508 m²) aan uitgeefbare bedrijfskavels en voorziet in 400 plekken voor de huisvesting van tijdelijke economisch aan Westland gebonden arbeidsmigranten.

Omdat het geldende bestemmingsplan voor het gebied niet voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Bedrijventerrein ABC – De Striip mogelijk.

DOELSTELLING

Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader mogelijk maken voor de uitbreiding van het bestaande ABC Westland met bijbehorende infra-, groen en watervoorzieningen, een ecologische zone tussen de uitbreiding en het Wenpad en huisvesting van 400 arbeidsmigranten.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan zijn 109 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

2.1 De ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, toelichting en de planregels;

De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op de toelichting, de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

3.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien;

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

RAADSVORSTEL

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. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in

kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn anterieure afspraken gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de anterieure afspraken gewijzigd/en/of aangevuld in een addendum, hiermee is het kostenverhaal inclusief wijzingen gedekt.

4.1 Het plan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein ABC Westland met bijbehorende infra-, groen en watervoorzieningen, een ecologische zone tussen de uitbreiding en het Wenpad en huisvesting van 400 arbeidsmigranten;

ABC Westland wil het cluster van bedrijven op het bestaande bedrijventerrein verder uitbreiden met alle bijbehorende infra-, groen en watervoorzieningen en een ecologische zone tussen de uitbreiding en het Wenpad. De uitbreiding bedraagt bruto 17,1 hectare en heeft netto 11,25 hectare aan uitgeefbare bedrijfskavels. Tevens wordt voorzien in 400 plekken voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

4.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming met het beleid van hogere overheden;

Zowel de uitbreiding met hectare als de huisvesting van arbeidsmigranten zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 2.0 Visie op Westland vastgesteld op 8 december 2020. Daarnaast is de ontwikkeling opgenomen in de provinciale kaders zoals de 3-hectare kaart uit het ontwerpprogramma ruimte uit het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland waar nieuwe bedrijventerreinen op zijn aangegeven (sinds 9 november 2021 n.a.v. behoefte-raming). De behoefte aan het nieuwe bedrijventerrein past daarmee in zowel de gemeentelijke als provinciale beleidskaders.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle benodigde onderzoeken zijn opgenomen.

4.3 Met het vaststellen van het gewijzigde 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. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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

Conform artikel 1.2.4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RAADSVORSTEL

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1. **Op 18 december 2024 heeft de Raad van State in twee beroepszaken uitspraak gedaan (Rendac (ECLI: 202201311/1/R2) en de Amercentrale (ECLI: 202200383/1/R2). De uitspraken hebben geleid tot een gewijzigde visie ten aanzien stikstofberekeningen (voor wat betreft intern salderen).**

De ODH naar aanleiding van de uitspraken een nieuwe werkwijze opgesteld en is hierover nog in overleg met bevoegd gezag, de provincie Zuid-Holland. Mogelijk leidt dit tot aanvullende beleidsregels rondom de stikstofberekeningen. Dat betekent niet dat de procedure niet door kan gaan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is een onderzoek nodig waaruit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Dat onderzoek ligt er en voldoet aan de nu geldende regels met betrekking tot stikstof. Uit het onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft stikstof.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waar in 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.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in het kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn anterieure afspraken gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de anterieure afspraken gewijzigd en/of aangevuld in een addendum, hiermee is het kostenverhaal inclusief wijzingen gedekt.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging maken wij de vaststelling van het bestemmingsplan bekend door publicatie in het gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.omgevingswet.overheid.nl. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk/per email op de hoogte gesteld over de besluitvorming op de zienswijze.

Voorafgaand aan behandeling van het bestemmingsplan in de raad worden omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd via een informatieve video. De raadsfracties informeren wij via een inloopsprekkuur.

EXTERN OVERLEG

Dit bestemmingsplan is in opdracht van het cluster Ruimte, team Gebiedsontwikkeling,

RAADSVORSTEL

opgesteld. De ontwikkelaar, welke verantwoordelijk is voor de bouw binnen het plangebied, is betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. De Provincie Zuid-Holland is betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan voor wat betreft economische behoefte, verkeersaspecten, huisvesting van de arbeidsmigranten en de ladder duurzame verstedelijking. De Omgevingsdienst Haaglanden, Veiligheidsregio Haaglanden en Hoogheemraadschap van Delfland zijn bij dit bestemmingsplan betrokken voor wat betreft de milieu- en water adviezen.

VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.omgevingswet.overheid.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.

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

M.L.M. Weerts

B.R. Arends