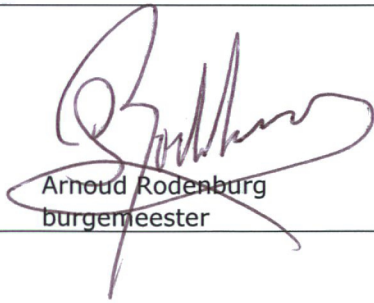


Datum	07-09-2016
Nummer	2016-07-05 e
Datum commissievergadering	13-09-2016
Datum raadvergadering	27-09-2016

OPLEGGER

Registratienummer	2016-30745 / 15Z.004479
Onderwerp	Herstel bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 op basis van de tussenuitspraak RvS
Portefeuillehouder	Piet Houtenbos
Uiterste behandeldatum (+reden)	27 september 2016
Eerdere besluitvorming	Het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord-2014 is op 26 mei 2015 vastgesteld.
Samenvatting	De Raad van State heeft een tussenuitspraak gedaan inzake de beroepen tegen het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014. De gemeente heeft 8 weken om een herstelbesluit te nemen. Daarom adviseren wij de voorgestelde wijzigingen van de Raad van State over te nemen. Daarvoor leggen we een gewijzigd bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.
Te nemen besluit	1. kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014; 2. in te stemmen met de aanpassing van het bestemmingsplan in lijn met de uitspraak van de Raad van State; 3. het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 gewijzigd vast te stellen.
Bijlagen	2016-30747 Tussenuitspraak Raad van State
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raadsvergadering

Raadsbesluit	☒ Akkoord / ☐ Niet akkoord opmerking:  Arjan de Vos griffier  Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	---



Inleiding

Het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord 2014" heeft u op 26 mei 2015 vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein. Het bestemmingsplan 2014 is een herziening van het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord uit 2013, omdat daarbij enkele locaties buiten het bestemmingsplan waren gehouden. De ontwikkeling van die locaties waren voldoende uitgewerkt om in de herziening van het bestemmingsplan te worden opgenomen. Eén van de locaties betrof het perceel waarop de vestiging van een bouwmarkt is voorzien.

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 april 2016 en op 24 augustus 2016 uitspraak gedaan in de vorm van een tussenuitspraak (uitspraak 201506151/1/R4).

Een tussenuitspraak staat ook wel bekend als "bestuurlijke lus". De Algemene wet bestuursrecht biedt de bestuursrechter de gelegenheid om in een situatie die zich daartoe leent het bestuursorgaan in staat te stellen een gebrek aan een besluit te herstellen. Daarmee kan voorkomen worden dat het gehele besluit moet worden vernietigd en opnieuw de procedure moet worden doorlopen.

In de tussenuitspraak draagt de Afdeling de gemeente Midden-Delfland op het besluit van 26 mei 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord 2014" te herstellen, de uitkomst daarvan aan de Afdeling mede te delen en, voor zover de raad het bestemmingsplan wijzigt, dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Het besluit van de Raad van State heeft betrekking op de volgende zaken:

1. Naar het oordeel van de Afdeling staat het plan op het perceel van Bauhaus niet alleen een bouwmarkt toe, maar ook andere bedrijvigheid in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit volgt uit de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" en artikel 5, lid 5.1, onder a, van de regels. Anders dan de raad – gelet op het verhandelde ter zitting – verondersteld, volgt uit artikel 5, lid 5.1 onder f van de regels dat, als de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1" aan gronden is toegekend daar alleen een bouwmarkt is toegestaan. Als de raad dat had willen bereiken, dan had hij - bijvoorbeeld - in onderdeel f van artikel 5, lid 5.1, na de dubbele punt het woord "uitsluitend" of een woord van gelijke strekking moeten invoegen.

Reactie.

Andere detailhandel dan zoals aangeven in artikel 5.1 onder f voor een bouwmarkt en met tuincentrum is door de gemeente niet beoogd. Daarom bestaat er geen bezwaar tegen de toevoeging van het woord 'uitsluitend' in artikel 5.1 onder f.

2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn verschillende detailhandelsbedrijven vermeld, die alle vallen onder categorie 1 of 2. Hieronder zijn ook "Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten". Dit betekent dus dat de strook grond tussen MeeGaa en Bauhaus mag worden gebruikt voor de uitbreiding van de bouwmarkt.

Reactie.

De strook tussen de Meegaa en Bauhaus vormt een overgang tussen de bedrijven. In dit gebied zijn woningen aanwezig die zijn bestemd. Bovendien is een mogelijkheid opgenomen voor nieuwe woningen. Uitbreiding van bouwmarkt en tuincentrum in deze strook is niet aan de orde. Er bestaat geen bezwaar de mogelijkheid van "Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten" binnen de bestemming 'Gemengd - 1' uit te sluiten.

3. In artikel 10, lid 10.5.1, van de planregels is aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend de bestemming "Kantoor" te wijzigen naar de bestemming "Bedrijventerrein" om een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan. Zoals hiervoor is overwogen, vallen "Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten" hier ook onder.

Reactie.

Ook voor deze locatie is bedoeld enige flexibiliteit in het plan op te noemen om tot realisatie te komen. Detailhandel in de vorm van bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten zijn niet beoogd. Uitsluiten van deze vorm van detailhandel voor deze locatie sluit aan bij onze visie op het gebied.

4. Uit artikel 18, lid 18.1, aanhef en onder a, van de planregels volgt dat in beginsel elke soort bedrijvigheid is toegestaan op de voor "Bedrijventerrein - uit te werken" bestemde gronden. Hierin is immers bepaald dat die gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie die toelaatbaar wordt geacht volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Hieronder kunnen dus ook detailhandel en kantoren vallen. De raad bestrijdt in het verweerschrift niet dat de uit te werken bestemming ook een hotel toestaat. Uit de zienswijzennota blijkt echter dat de raad het voornemen had de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel uit deze bestemming te verwijderen. De raad heeft het plan wat dit betreft dus anders vastgesteld dan hij heeft beoogd.

Reactie.

In het ontwerp bestemmingsplan was de functie hotel opgenomen. In de reactie op de zienswijzen heeft u aangegeven dat plannen voor een hotel nog onvoldoende bekend waren en dat deze functie zou moeten worden geschrapt. Dat is wel gebeurd in de toelichting, zoals gevraagd, maar niet in de regels zoals de Afdeling ook vaststelt. Er zijn echter momenteel concrete plannen voor een hotel. Om die reden is het voorstel om de functie hotel mogelijk te blijven maken en deze dus niet te schrappen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat het voorgaande bestemmingsplan "Harnaschpolder Noord 2013" ook al, in minstens even grote mate, de functie hotel mogelijk maakte. Er is dus geen sprake van toevoeging van een nieuwe ontwikkeling.

Conclusie.

We concluderen dat het bestemmingsplan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduidingen "specifieke vorm van detailhandel - 1" en "bedrijf tot en met categorie 2", het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" wat betreft de gronden tussen het perceel van MeeGaa en de bouwmarkt, de wijzigingsbevoegdheid in artikel 10, lid 10.5.1, van de planregels en het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein - Uit te werken" dient te worden gewijzigd. Detailhandelsbedrijven zijnde "Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten" worden uitgesloten. Dit sluit aan bij de gemeentelijke visie op het gebied.

In de bestemming Bedrijventerrein – Uit te werken is in artikel 18 lid 1 onder c bepaald dat een horecabedrijf uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Dat betekent dat ook een hotel mogelijk is. Door de ligging van het gebied aan de sinds kort gerealiseerde verlengde A4 is een hotel ruimtelijk goed inpasbaar. Dat is ook de reden dat deze regel uit het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord uit 2013 is overgenomen. Op dit moment is er concreet zicht op de realisatie van een hotelfunctie op de locatie met de bestemming "Bedrijventerrein – uit te werken". Hiervoor is inmiddels een reserveringsovereenkomst gesloten.

Elk ander betoog van de appellanten faalde, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit raadsvoorstel heeft dan ook betrekking op het wijzigen van het bestemmingsplan met betrekking tot de hiervoor genoemde onderdelen.

In de onderstaande tabel zijn de wijzigingen die de Raad van State heeft opgedragen verwerkt. Samenvatting aanpassingen:

<i>Artikel</i>	<i>huidig</i>	<i>aanpassing</i>
Artikel 5 lid 5.1	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1': een	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1': uitsluitend

onder f	tuincentrum, ondergeschikte horeca, bouwmarkt en bijbehorende drive-in, met dien verstande dat de totale bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 17.000 m², waarvan ten hoogste 1. 5.000 m² ten behoeve van de functie tuincentrum; en 2. 13.000 m² ten behoeve van de functie bouwmarkt;	een tuincentrum, ondergeschikte horeca, bouwmarkt en bijbehorende drive-in, met dien verstande dat de totale bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 17.000 m², waarvan ten hoogste 1. 5.000 m² ten behoeve van de functie tuincentrum; en 2. 13.000 m² ten behoeve van de functie bouwmarkt;
Artikel 7 lid 7.1	c. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;	c. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van "bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten";
Artikel 10 lid 10.5.1	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de huidige bestemming '<u>Kantoor</u>' te wijzigen naar de bestemming '<u>Bedrijventerrein</u>' teneinde een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan, met inachtnaam van de volgende voorwaarden: a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving; b. in de omgeving treedt geen onevenredige toename van de verkeersbelasting op; c. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden.	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de huidige bestemming '<u>Kantoor</u>' te wijzigen naar de bestemming '<u>Bedrijventerrein</u>' teneinde een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van "bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten" toe te staan, met inachtnaam van de volgende voorwaarden: a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving; b. in de omgeving treedt geen onevenredige toename van de verkeersbelasting op; c. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden.
artikel 18, lid 18.1	De voor '<u>Bedrijventerrein - Uit te werken</u>' aan gewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie die toelaatbaar wordt geacht volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009); b. <u>internetverkoop</u>; c. <u>horecabedrijf</u> uit ten hoogste categorie 1c van de <u>Staat van Horeca-activiteiten</u>; d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangs- en ontsluitingswegen.	De voor '<u>Bedrijventerrein - Uit te werken</u>' aan gewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie die toelaatbaar wordt geacht volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) met uitzondering van kantoren en detailhandel; b. <u>internetverkoop</u>; c. <u>horecabedrijf</u> uit ten hoogste categorie 1c van de <u>Staat van Horeca-activiteiten</u>; d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangs- en ontsluitingswegen.

Beoogd effect

Voldoen aan de tussenuitspraak van de Raad van State zodat een onherroepelijk bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein Harnaschpolder beschikbaar is.

Argumenten

1. Met aanpassing van het bestemmingsplan wordt aan de uitspraak van de Raad van State voldaan;
2. De wijzigingen sluiten aan bij de bedoeling van het bestemmingsplan.

Kantttekeningen

1. geen

Financiën

Het besluit heeft geen financiële consequenties

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt aan de Raad van State schriftelijk meegedeeld binnen de gestelde termijn.

Vervolgstappen

De Raad van State uw besluit schriftelijk meedelen en vervolgens publiceren

Reactie college op commissiebehandeling