VOORBLAD RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen Burgemeester van der Goeslaan nabij Oostbuurtseweg 53 te De Lier

BESLISPUNTEN

1. De tegen het ontwerpbesluit ‘Burgemeester van der Goeslaan nabij Oostbuurtseweg 53 te De Lier’ ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de nota van beantwoording zienswijzen;
2. De gevraagde verklaring van geen bedenkingen te verlenen in verband met de aanvraag omgevingsvergunning op het perceel ‘Burgemeester van der Goeslaan nabij Oostbuurtseweg 53 te De Lier’.

ARGUMENTEN, RISICO’S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;

1.2 De ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen;

2.1 Het plan voorziet in de realisatie van 172 verblijfsunits voor arbeidsmigranten met bijbehorende parkeervoorzieningen, recreatieve voorzieningen en groen;

2.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het besluit omgevingsrecht.

Kanttekeningen:

1. De omgevingsvergunning wordt pas verleend als alle onderzoeken akkoord zijn.
2. Na goedkeuring van de raad wordt de omgevingsvergunning door het college verleend.
3. Lopende juridische procedure en vervolg.

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

Het project kent een lange (voor)geschiedenis. In 2019 heeft de aanvrager van dit initiatief zich bij de gemeente voor het eerste gemeld. Conform de procedure zoals opgenomen in de vigerende Woonvisie (2020-2030) is in juni 2021 door het college een principebesluit genomen over de wenselijkheid van dit plan. Op 12 juli is er (toen vanwege Covid) in beperkte setting een bewonersavond geweest die later voor een breder publiek digitaal is opgepakt. In september 2021 is er een positief besluit genomen en is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het college heeft op 23 december 2021 aan Tradiro een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 172 wooneenheden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De vergunning is door middel van de reguliere voorbereidingsprocedure op grond van ‘de kruimelgevallenregeling’ ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo jo. art. 4 lid 11 Bijlage II Bor verleend. Tegen de omgevingsvergunning is door diverse omwonenden bezwaar gemaakt met als voornaamste c.q. belangrijkste bezwaar dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen had moeten worden. De bezwaarschriftencommissie (hierna: ‘de commissie’) heeft naar aanleiding daarvan in haar advies van 13 september 2022 aan het college geadviseerd om het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen met inachtneming van hetgeen de commissie heeft overwogen. Volgens de commissie is wel sprake van een stedelijke ontwikkeling en is daarom de verkeerde procedure doorlopen.

Het college heeft op 14 december 2022 een beslissing op bezwaar genomen en heeft het advies van de commissie niet overgenomen en het bestreden besluit in stand gelaten. Volgens het college is geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Diverse omwonenden zijn in beroep gegaan tegen de beslissing op bezwaar. Momenteel is de zaak aanhangig bij de rechtbank en zijn partijen in afwachting van de nog in te plannen mondelinge behandeling.

Op 4 december 2023 heeft Tradiro een (tweede en op enkele onderdelen gewijzigde) omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 172 verblijfseenheden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. In deze aanvraag stelt Tradiro zich op het standpunt dat er wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure zou moeten worden doorlopen. Ook is de aanvraag op enkele punten gewijzigd: de vergunning is aangevraagd voor een afwijking van 15 jaar (t.o.v. 10 jaar in de eerste aanvraag), zijn er twee parkeerplaatsen extra aangevraagd t.o.v. de eerste aanvraag, zijn er geluidschermen opgenomen en is de onderbouwing aangevuld. Verder is de aanvraag hetzelfde gebleven.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is op 16 oktober 2024 afgegeven. Het ontwerpbesluit heeft voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

DOELSTELLING

Verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning ‘Burgemeester van der Goeslaan nabij Oostbuurtseweg 53 te De Lier’.

RAADSVOORSTEL

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.
Tegen het ontwerpbesluit zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben onder andere betrekking op de aspecten verkeer, parkeren, stedenbouwkundige invulling van het perceel en de impact van het park op de huidige woningen. Een volledig overzicht van de zienswijzen en de beantwoording is terug te vinden in de nota van beantwoording zienswijzen.

1.2 De ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.
Door Tradiro is mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijze aan het college aangegeven dat er verwarring is ontstaan over haar aanvraag, omdat in de stukken wordt gesproken over wonen in plaats van logies. Tradiro heeft in haar schrijven naar het college benadrukt dat de aanvraag niet ziet op wonen, maar uitsluitend ziet op tijdelijk verblijf van huisvesting van arbeidsmigranten van maximaal 6 maanden. Tradiro heeft omwille van de duidelijkheid nadere stukken ingediend waarin ondubbelzinnig over logies wordt gesproken. De aanvrager geeft aan dat deze wijziging van het gebruik ondergeschikt is en in lijn is met de aanvraag waarvoor een ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad ter inzage heeft geleden en de aanvraag conform het beleid is en de wijze waarop binnen de gemeente met tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten wordt omgegaan waarbij het gaat om een tijdelijk verblijf in de huisvesting van een arbeidsmigrant van maximaal 6 maanden. Zij heeft aan het college verzocht om de stukken te betrekken bij de verdere behandeling van de aanvraag en de beantwoording van eventueel ingediende zienswijze en reacties op het ter inzage gelegde ontwerp besluit. De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken zijn hierop aangepast.

2.1 Het plan voorziet in de realisatie van 172 verblijfsunits voor arbeidsmigranten met bijbehorende parkeervoorzieningen, recreatieve voorzieningen en groen.
De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten neemt toe. In Westland werken dagelijks ongeveer 12.000 tot 16.000 arbeidsmigranten. Zij zijn van levensbelang voor de greenport. Het aantal arbeidsmigranten dat (meestal tijdelijk) in de gemeente woont, ligt rond 5.000. Er is dus een groot verschil tussen het aantal werkzame arbeidsmigranten en overnachtingsruimte binnen de gemeente. Huisvesting van arbeidsmigranten is daarom één van de meest urgente thema's binnen het arbeidsmigratievraagstuk. Het kunnen bieden van huisvesting is een belangrijke factor in het binnenhalen en krijgen van goede arbeidskrachten. Het laten realiseren van huisvesting is daarmee van belang voor het functioneren van de Greenport.

Het voorgenomen initiatief betreft het realiseren van verschillende verblijfsgebouwen voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor 15 jaar. Daarmee transformeert de huidige glastuinbouwlocatie tijdelijk naar een verblijfsgebied voor arbeidsmigranten. Er komen zes gebouwen die elk twee of drie lagen hebben en ruimte bieden om 688 arbeidsmigranten tijdelijk te huisvesten. Met de huisvesting zijn in totaal 172 woonunits gemoeid. Elke verblijfsruimte van circa 68 m² zal ruimte bieden aan vier arbeidsmigranten. De gebouwen worden verspreid over het project gebied. Tussen de gebouwen zal ruimte worden gecreëerd voor recreatieve doelen, zoals sportvelden. Aangrenzend aan de Oostbuurtseweg zal parkeergelegenheid mogelijk worden gemaakt.

Het nieuwe park zal via een hoofdentree aan de ventweg van de N213 bereikbaar worden gemaakt. Verder zullen er twee calamiteitenuitgangen worden gerealiseerd die uitsluitend in geval van nood kunnen worden gebruikt voor evacuatie of als toegangsweg voor hulpdiensten. Op de hoek van de Burgemeester Van der Goeslaan en de Oostbuurtseweg komt een iconisch hoekaccent. Onder één 'dak' zullen hier diverse voorzieningen worden gerealiseerd. Hier is ruimte voor faciliteiten zoals een receptie, fietsenberging, beheerdersruimte, wasserette en dergelijke.

2.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De benodigde onderzoeken zijn opgenomen.

2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het besluit omgevingsrecht.
Artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht geeft aan dat, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daar tegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend waardoor het overgangsrecht van toepassing is.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekeningen:

1. ***De omgevingsvergunning wordt pas verleend als alle onderzoeken akkoord zijn.***

Vanuit de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is nog geen akkoord gegevens op het stikstofonderzoek. De omgevingsvergunning wordt pas verleed nadat alle onderzoeken akkoord bevonden zijn.

2. ***Na goedkeuring van de raad wordt de omgevingsvergunning door het college verleend.***

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het college de vergunning pas verlenen nadat de raad hun "verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven.

1. ***Lopende juridische procedure en vervolg***

Op de verleende aanvraag omgevingsvergunning loopt op dit moment een beroepsprocedure, dit is een procedure over het gevolgde proces. Het is duidelijk dat omwonenden ook inhoudelijke bezwaren hebben op het plan, de nu voorliggende aanvraag voor 15 jaar zal de bezwaren op het proces weliswaar wegnemen, met deze aanvraag wordt immers een andere procedure gevolgd maar de verwachting is dat de omwonenden opnieuw de rechtsgang in gaan, na een positief ("geen bedenkingen") besluit van de raad.

RAADSVOORSTEL

Tegen de vergunningverlening kan dus opnieuw beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Dit betekent dat er na verlening nog geen onherroepelijke vergunning is en zal behandeling moeten worden afgewacht. Dit betekent dat het waarschijnlijk is dat er niet direct na verlening zal worden gebouwd, maar dat de initiatiefnemer dit beroep af zal wachten.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover een overeenkomst heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van de bedoelde gronden. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig, omdat op andere wijze reed is kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na behandeling in het college, informeren we omwonenden gelijktijdig met de bekendmaking van de besluitenlijst via een persoonlijke e-mail. Op het moment dat de raad instemt met de verklaring van geen bedenkingen, verlenen we de vergunning. Dat communiceren we via het Westlands Nieuwsblad, het gemeenteblad, onze website en via een persbericht.

EXTERN OVERLEG

Diverse adviezen in het kader van de omgevingsvergunning. Over dit plan heeft extern overleg plaatsgevonden in het kader van wettelijk vooroverleg. De reacties zijn verwerkt in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

VERVOLGTRAJECT

Nadat de raad heeft besloten de verklaring van geen bedenkingen af te geven, wordt de aanvraag omgevingsvergunning verleend. Hieraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Nieuwsblad Westland, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen ontvangen een brief met informatie over het besluit, de nota van beantwoording zienswijzen en de mogelijkheden tot indienen van beroep.

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

RAADSVOORSTEL

M.L.M. Weerts B.R. Arends