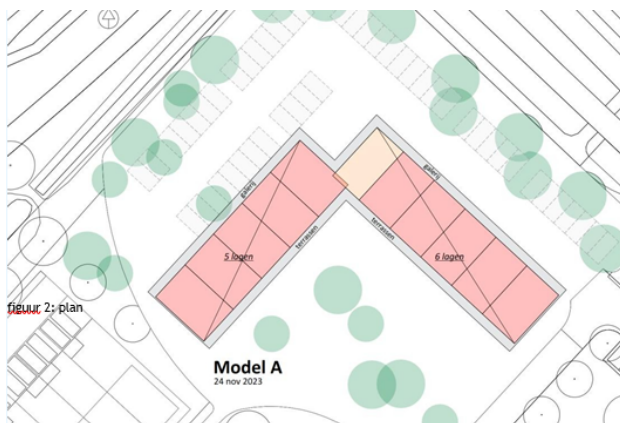


ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen Nieuweweg nabij 56 te Poeldijk.

AANLEIDING

21 december 2023 is er een aanvraag ingediend voor het bouwen van 47 sociale huurappartementen aan de Nieuweweg te Poeldijk. Met als doel deze middels lokaal maatwerk toe te wijzen aan Westlandse starters. Het gaat om een appartementengebouw bestaande uit een gedeelte met vijf en een gedeelte met zes bouwlagen. Deze zijn aan elkaar verbonden, zodat een aaneengesloten geheel ontstaat.



Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de woningen Nieuweweg 10, Paul Captijnlaan 10, 12 en 14 te Poeldijk in de hoek van de Nieuweweg en de Paul Captijnlaan kadastraal bekend sectie K, nummers 4157 en 8644.



Binnen het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'De Kreeken fase 2', 'Paraplubestemmingsplan horeca/hotel' en het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' en hebben de gronden de bestemming 'Gemengd',

'Woongebied-1' en 'Groen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' van toepassing. Het oprichten van 47 sociale huurappartementen is in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat het voorgenomen gebruik van de Locatie in strijd is met de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt hierbij op grond van artikel 2.12 eerste lid, aanhef onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo") een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Op grond van de artikelen 2.27 Wabo en 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft. Het betreft hier geen geval van een categorie zoals door de raad aangewezen in het besluit 'Aanwijzing categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist'.

DOELSTELLING

Verlenen van de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning Nieuweweg nabij 56 te Poeldijk.

ARGUMENTATIE

1.1. Het plan voorziet in de realisatie van 47 appartementen

Er is een grote behoefte aan sociale huurappartementen. Het gebouw vormt een haak op de hoek van Nieuweweg en Paul Captijnlaan. De zuidwestelijke vleugel langs de Nieuweweg sluit aan op rijwoningen in Fase 2.7. De noordoostelijke vleugel langs de Paul Captijnlaan vormt de beëindiging van het Singelpark in de wijk. Naast de noordoostelijke vleugel zijn op geruime afstand (ca. 45 meter) drie bestaande woningen (Paul Captijnlaan 10-14) gelegen.



In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieukundige aspecten. Vanuit ruimte en milieu zijn er geen belemmeringen te verwachten.

1.2. 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 beheers verordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat zij 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.

2.1 Als geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend, vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zullen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Mocht er in deze periode geen zienswijze worden ingediend, dan worden er geen wijzigingen aangebracht in de verklaring van geen bedenkingen. Door in het voornoemde geval de verklaring van geen bedenkingen als verleend te beschouwen, kan de proceduretijd worden ingekort.

3.1 Zienswijzen kunnen leiden tot een aanpassing van het ontwerpbesluit.

Indien gedurende ter inzage periode van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wel zienswijzen zijn ingediend, kunnen die mogelijk tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en de verklaring van geen bedenkingen leiden. In dit geval dient de gemeenteraad opnieuw over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen te beslissen.

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 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 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 (gronduitgifte) reeds in kosten verhaal is voorzien.

Dit is een onderdeel van de SOK afspraken met Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (hierna OBWZ). De grond maakt onderdeel uit van de afspraken. OBWZ neemt de grond af en verkoopt de grond door aan de aanvrager. De grondprijs die wordt betaald is die uit de grondprijzenbrief van de gemeente. Het tekort is in de GREX OBWZ opgenomen en voor een deel van het tekort is subsidie verleend en een deel van het tekort is middels compensatieafspraken met Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (BPD) afgedekt.

EXTERN OVERLEG

n.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken kunnen zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Indien geen zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwd. Bij zienswijzen wordt de verklaring van geen bedenkingen, het besluit en de nota van beantwoording zienswijzen aan de gemeenteraad ter nadere besluitvorming voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends