



Memo

AAN : Leden commissie Ruimte
VAN : Wethouder B.P.M. van der Stee
DATUM : 27 mei 2025
BETREFT : Vragen LPF fractie "LOS percelen" Commissie Ruimte 3 juni 2025

De LPF fractie heeft vragen gesteld over de voortgang van een aantal "LOS percelen". Deze memo bevat de beantwoording. De vragen worden behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimte van 3 juni 2025.

Vraag 1:

Klopt het dat er meer dan een jaar niets richting eigenaren is gecommuniceerd en er nu in korte tijd, 10 weken heel veel informatie aangeleverd moet worden?

Antwoord 1:

Op 21 juni 2023 is het bestemmingsplan LOS percelen vastgesteld met het amendement om de woningen Hofzichtlaan 4, 6 en 8 te De Lier uit het bestemmingsplan te halen. Op 2 november 2023 is een raadsinformatieavond gehouden waarbij tevens over deze woningen van gedachten is gewisseld. Bij brief van 8 februari 2024 bent u geïnformeerd omtrent het voornemen van het college om voor 'categorie 2' woningen binnen de LOS criteria een omgevingsplan op te stellen. Nadien zijn ook nog alle woningen waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend bekeken. Dit heeft ertoe geleid dat er nog een woning aan het "plan Hofzichtlaan" is toegevoegd. De bewoners hebben na de vaststelling van het bestemmingsplan LOS percelen een brief gekregen waarin staat dat de raad de percelen buiten het bestemmingsplan heeft gehouden en dat er met de raadsleden over de woningen gesproken zal worden alvorens verdere stappen worden gezet. Omdat uit het beroepsschrift van Glastuinbouw Nederland tegen het bestemmingsplan LOS percelen en ook in zienswijzen tegen het bestemmingsplan LOS percelen 2 (vastgesteld 29 mei 2024) bleek dat in ieder geval voor woningen binnen 10 meter van de functie glastuinbouw vraagtekens werden gezet bij de 'aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat' en dit met onderzoeken moet worden onderbouwd, zijn we hiermee ook voor de woningen in het "plan Hofzichtlaan" mee aan de slag te gaan. Zorgvuldige besluitvorming gaat voor alles. De woning Hofzichtlaan 4 staat op ca. 5 meter van de functie glastuinbouw, de woning Hofzichtlaan 8 op ca. 4 meter en bij de woning Hofzichtlaan 6 (ca. 11 meter) is een dockshelter binnen 30 meter aanwezig. Er zijn offertes opgevraagd voor onderzoeken op het gebied van geluid en luchtkwaliteit, maar het werd niet opportuun gevonden om hiervoor gemeenschapsgeld te besteden, omdat het de bewoners zijn die enorm profiteren van een aanduiding als voormalige bedrijfswoning of een woonfunctie. In januari 2025 hebben de bewoners van de woningen voor het "plan Hofzichtlaan" een brief gekregen met het verzoek om de onderzoeken aan te leveren. Verzocht is dit binnen 10 weken te doen, maar dat is een termijn van orde. Er wordt gewacht op (goedgekeurde) rapporten voordat het TAM-IMRO plan wordt afgemaakt en als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.



Vraag 2:

Waarom wordt er nu volgens de Omgevingswet gewerkt en geen gebruik gemaakt van het overgangsrecht?

Antwoord 2:

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Dat betekent dat alle nieuwe ruimtelijke initiatieven volgens die wet moeten worden behandeld. Alleen bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 als ontwerp bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd, mogen volgens de oude wetgeving worden afgemaakt. Een eventuele aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' of een woonbestemming voor de percelen in het "plan Hofzichtlaan" is een nieuwe ontwikkeling waarvoor na 1 januari 2024 een ruimtelijke procedure wordt doorlopen. Die procedure moet dus volgens de Omgevingswet.

Vraag 3:

Waarom werden bij de omzetting binnen het BP LOS percelen geen onderzoeken of andere toetsen opgelegd door eigenaren en dit nu wel een vereiste?

Antwoord 3:

Voor alle woningen binnen de bestemmingsplannen LOS was het uitgangspunt dat er tenminste een afstand van 10 meter van de gevel van de woning tot aan de functie glastuinbouw moest gelden om een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' aannemelijk te achten. Woningen die binnen deze afstand waren gelegen, kwamen slechts in aanmerking voor een persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners om de woning te blijven bewonen (zie p. 3 beslissboom oude strijdigheden). In de beroepszaak tegen het bestemmingsplan LOS percelen bleek dat voor bepaalde percelen niet was gemeten tot de functie glastuinbouw, maar tot bv. de kas of een bedrijfsgebouw. Hiermee ligt de woning dus binnen 10 meter van de functie glastuinbouw en is er (alsnog) een onderzoek nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Dit volgt uit de gehanteerde VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" en jurisprudentie op dit punt.

Vraag 4:

Klopt het dat het voor de perceeleigenaren erg lastig is om inzicht te krijgen in de eisen die nu gesteld worden en dat het zelfs voor de deskundige onderzoeksbureaus onduidelijk is wat nu gevraagd wordt?

Antwoord 4:

Nee, voor een adviesbureau moet duidelijk zijn wat gevraagd wordt. Een geluidsonderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning als gevolg van de omliggende bedrijfsactiviteiten en een onderzoek luchtkwaliteit (veelal met gebruikmaking van een rekenmodel). Er is onder de Omgevingswet meer ruimte voor maatwerk, het is wel de vraag in hoeverre dat voor welke gevallen een uitkomst kan bieden indien moet worden afgeweken van de standaardnormen. Dat kan pas beoordeeld worden als de onderzoeken gereed zijn.

Vraag 5:

Is het college zich bewust dat onderzoeken op gebied van geur, lucht en geluid veel tijd en geld kosten en waarom zijn deze nu ineens nodig?

Antwoord 5:

Ja, dat kan tijdrovend en ingewikkeld zijn, maar is noodzakelijk om een zorgvuldige onderbouwing te hebben voor een eventuele toekenning van een aanduiding "voormalige bedrijfswoning" of een woonbestemming.

Vraag 6:

Gelden hier andere eisen of uitgangspunten als bij de omzetting via het BP LOS percelen en zo ja waarom en zo nee waarom worden deze dan niet gedeeld met de eigenaren?

Antwoord 6:

Zie ook onder 3. Er gelden geen extra eisen in vergelijking met het bestemmingsplan LOS percelen. We benadrukken nogmaals dat de woningen op grond van dit plan niet in aanmerking kwamen voor een woonbestemming of een aanduiding "voormalige bedrijfswoning". De raad heeft aangegeven te willen onderzoeken in hoeverre dergelijke functies mogelijk zijn (buiten het "LOS kader") om en dan geldt dat zeker moet zijn dat er sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Vraag 7:

Er wordt gemeld dat het ODH geen tot zeer weinig medewerking verleent terwijl dit ook van belang is om een goede procedure te doorlopen. Klopt dit?

Antwoord 7:

Op dit moment is daar weinig van te zeggen, omdat er nog geen onderzoeken zijn ingediend bij de ODH. Op dit moment hebben we voor één adres een akoestisch onderzoek ontvangen, dat wordt binnenkort voor toetsing ingestuurd. Ervaringen met onderzoek in het kader van de beroepszaak voor het bestemmingsplan LOS percelen leren dat het tijdrovend is voordat goedkeuring verleend is.

Vraag 8:

Wat is het voordeel van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) en zijn er ook andere procedures mogelijk? Gezien de TAM loopt tot 31-12-2025 is de vraag of het allemaal wel binnen deze termijn geregeld kan worden en wat gebeurt er als deze termijn niet wordt gehaald?

Antwoord 8:

Het voordeel van een TAM-IMRO plan is dat de functie direct (en permanent) gewijzigd is, eveneens zou een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend kunnen worden (met verzwaard advies). Daartegen is eerst bezwaar en dan nog beroep mogelijk, tegen een TAM-IMRO plan is het meteen beroep (en daarmee een snellere proceduretijd).

Vraag 9:

Tot slot, heeft het college er begrip of gevoel bij dat de eigenaren na 18 jaar wachten en gesteggel meer en meer het gevoel krijgen dat zij geheel niet serieus worden genomen om te worden geholpen bij een door een raadsmeerderheid genomen besluit?

Antwoord 9:

Er is geen bij raadsmeerderheid genomen besluit, er is een amendement om in ieder geval geen persoonsgebonden overgangsrecht voor de woningen mogelijk te maken. Daarbij is in een raads werkgroep gebleken dat er brede wens is om voor de woningen Hofzichtlaan 4, 6 en 8 een permanentere vorm van wonen mogelijk te maken. Het college heeft de bereidheid uitgesproken om hiervoor een plan op te stellen, maar de daartoe benodigde onderzoeken zullen (net als voor een ieder die een verzoek om een aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' of een woonbestemming doet) door de bewoners/eigenaren moeten worden aangeleverd.