



INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken deel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met ons zaaknummer W-AV-2018-1536, aangevraagd door Looije Vastgoed B.V. voor het project het gebruik van een kantoorpand voor het tijdelijk huisvesten van ten hoogste 16 arbeidsmigranten op het perceel Kijckerweg 105 te De Lier, kadastraal bekend gemeente De Lier sectie B nummer 1787.

Activiteit

- | | |
|--|---|
| A. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan | 2 |
|--|---|

Overige bijlagen

- | | |
|---|----|
| I. De lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit | 10 |
| II. Overige wet- en regelgeving | 11 |



Bijlage A Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 2.23 van de Wabo kan de vergunning ook voor een bepaalde termijn verleend worden. De omgevingsvergunning kan verleend worden op grond van bijlage II, artikel 4, aanhef en onderdeel 11, van het Bor. Daarin is geregeld dat het mogelijk is vergunning te verlenen voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.

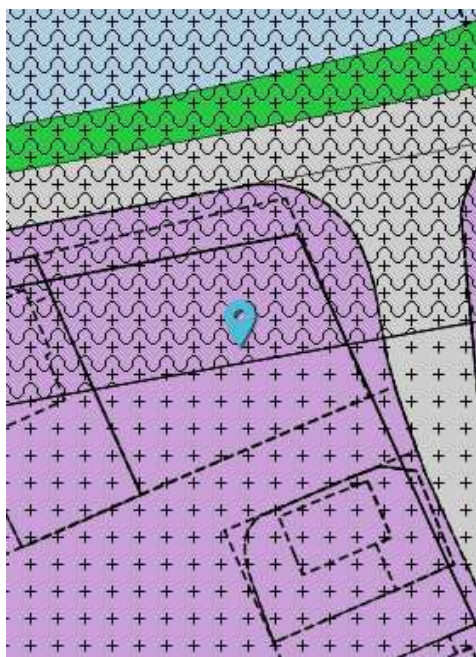
De aanvraag voorziet in een functiewijziging voor ten hoogste 10 jaar.

Toetsing

De activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Lier' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' op de volgende aspecten.

Bestemmingen

De aanvraag is gelegen op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 4) met een functieaanduiding 'kantoor' en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie - 4" (artikel 14) en Waterstaat – Waterkering (artikel 15).



Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan

Gebruiksregels

Ingevolge artikel 4.1.1 van het bestemmingsplan zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor (samenvatting):

- a. bedrijven;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

Ingevolge 4.1.4 van het bestemmingsplan is op de gronden, in afwijking van 4.1.2 t/m 4.1.3 tevens toegestaan (samenvatting):

- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(k)": een zelfstandig kantoor met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste het, ten tijde van het ontwerp van dit plan, reeds aanwezige bedrijfsvloeroppervlak.

Ingevolge artikel 14.1 van het bestemmingsplan zijn de voor "Waarde – Archeologie - 4" aangewezen gronden – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Ingevolge artikel 15.1. van het bestemmingsplan zijn de voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterstaatkundige voorzieningen.

Gelet op het voorgaande is gebruik van het perceel met de hierop aanwezige voorzieningen voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten niet in gebruik voor een bedrijf of kantoor en derhalve in strijd met bovenstaande gebruiksregels. De gevraagde functiewijziging heeft geen negatieve consequenties voor de dubbelbestemmingen.



Bouwregels

De aanvraag heeft geen betrekking op het aspect bouwen, daar de (in pandige) bouwactiviteiten vergunningvrij zijn.

Mogelijkheid tot afwijken

De aanvraag betreft een activiteit die als geval wordt genoemd in het Bor, namelijk in bijlage II, artikel 4, onderdeel 9 voor een termijn van 10 jaar.

Overwegingen

Inleiding

In navolg van een Quick-Scan verzoek (W-QS_AM-2018-1115) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het aanpassen van het momenteel leegstaande kantoorpand op het perceel Kijkerweg 105 te De Lier voor het tijdelijk huisvesten van ten hoogste 16 arbeidsmigranten. Hiervoor is de aanvrager voornemens het pand te verbouwen naar 8 tweepersoons slaapverblijven met gedeelde voorzieningen waarbij er geen uitbreiding van het bestaande gebouw plaats vindt. Op het eigen terrein zijn parkeerplaatsen aanwezig.

Economisch beleid

In de voorliggende situatie is er sprake van een leegstaand kantoorgebouw. Gelet op het structurele overaanbod van kantoorruimte is het niet langer passend om het leegstaande pand alleen nog maar als kantoor te gebruiken. Met de voorliggende aanvraag wordt voor de komende tijd een nieuwe tijdelijke invulling aan het pand verkregen waarmee langdurige leegstand en verval van het kantoorpand en het hiermee samengaannde onaantrekkelijke straatbeeld voorkomen kan worden.

Ontwikkeldkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten

In het door de gemeenteraad op 18 september 2018 vastgestelde Ontwikkeldkader zijn voor het zoeken van nieuwe locaties zoekcriteria vastgesteld. Het voorliggende project betreft geen nieuwe locatie maar betreft de transformatie van een op een bedrijventerrein gesitueerd bestaand kantoorpand op een perceel met een oppervlakte van ca. 894m² naar een tijdelijke huisvesting met ten hoogste 16 bedden. Zoals onder paragraaf 3 van het Ontwikkeldkader aangegeven *blijft uitgangspunt voor de gemeentelijke toetsing de bestaande beleidsnota's over huisvesting arbeidsmigranten (zie ook paragraaf 6). De gemeente moet het algemeen belang voor ogen houden en heeft de taak de bredere afweging te maken tussen de huisvestingsvragen van urgente groepen.*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel getoetst aan uitgangspunten van het Ontwikkeldkader:

- Herstructurering

De locatie ligt op een bedrijventerrein. De locatie is geen belemmering voor de herstructureringsmogelijkheden voor moderne glastuinbouw.

- Spreiding

Gelet op alle bestaande huisvesting en initiatieven draagt een locatie bij aan een goede spreiding.



- **Bebouwde kom**

De locatie is relatief dicht bij voorzieningen gelegen. De bebouwde kom van De Lier is op korte afstand gelegen en de locatie is goed bereikbaar per auto en fiets. Werknemers krijgen de mogelijkheid geboden een fiets in bruikleen te krijgen. Bushaltes J. van der Houtweg en Kijkerweg bevinden zich op loopafstand.

- **Draagkracht kern**

Er is nog geen sprake van een locatie van huisvesting van arbeidsmigranten bij de kern De Lier. Gelet op de omvang van de gevraagde ontwikkeling alswel de omvang van de kern en de middenstand in het centrum van De Lier is er geen aanleiding om ontwrichting van de draagkracht van de kern te veronderstellen.

- **Parkeren**

Het parkeren kan op eigen terrein worden voorzien (zie inrichtingstekening).

- **Recreëren**

Er is beperkt ruimte om (buiten) te kunnen recreëren. Verdere verruiming is bij transformatie van bestaand vastgoed lastig te realiseren.

- **Klimaatbestendigheid**

Ook in het geval van hevige neerslag zijn er genoeg terreinafvoeren met een voldoende capaciteit aanwezig om hemelwater af te voeren.

Aan de uitgangspunten (anders dan de maat en schaal die aan nieuwe locaties gesteld worden en hier niet van toepassing zijn) uit het Ontwikkelkader voor huisvesting van arbeidsmigranten in Westland wordt voldaan.

Nota Tijdelijk Wonen in de gemeente Westland' en appendix

Op basis van de 'Nota Tijdelijk Wonen in de gemeente Westland' en appendix is huisvesting van arbeidsmigranten bij transformatie van bestaande kantoren op een bedrijventerrein onder voorwaarden aanvaardbaar. Ingevolge artikel 2.3 van de Appendix is een goede inpassing op ruimtelijk, sociaal, economisch, verkeerskundig en milieukundig vlak belangrijk en moet worden aangesloten bij de aandachtspunten voor een bedrijventerrein.

In gevolge artikel 2.2.1 van de Appendix kunnen leegstaande gebouwen (i.c. kantoor) benut worden voor deze functie, waarbij de voorkeur ligt voor een lokaal terrein in verband met de nabijheid van een kern. Het bedrijventerrein (De Hondert Margen) waarop het kantoor is gelegen, is een lokaal bedrijventerrein.

Omliggende bedrijven mogen bij voorkeur niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering en arbeidsmigranten worden bij voorkeur aan de randen van bedrijventerreinen gehuisvest. Gebleken is dat met het lokale bedrijventerrein en de omringing van het pand door bedrijfswoningen er geen sprake is van hinder voor aangrenzende bedrijven en vice versa.



Omvang locatie in relatie tot Ontwikkelkader en Nota

Omvang is in de 'Nota Tijdelijk Wonen in de gemeente Westland' en Appendix geen issue. Daar omvang in het Ontwikkelkader wel nadrukkelijk benoemd wordt is een afweging noodzakelijk. Immers, op basis van paragraaf 4 van het Ontwikkelkader *blijft de omvang van de locatie en het exact aantal bedden maatwerk. Locaties met minder dan 100 bedden worden niet uitgesloten, maar hiervoor gelden dezelfde eisen, onder andere betreffende professioneel beheer, als die voor grote locaties.*

Daar het een bestaand object is en aan alle overige voorwaarden uit het Ontwikkelkader voldaan kan worden, is deze specifieke kleinschaligere ontwikkeling aanvaardbaar. Op het beheer wordt onderstaand ingegaan.

Communicatie en beheer

Het gemeentelijk beleid stelt communicatie en beheer eisen aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Naar aanleiding van het voorgaande is door de aanvrager een werkwijze (communicatieplan) overlegd waarin afspraken met betrekking tot het beheer- en communicatie over het pand geregeld is. Het overlegde beheer- en communicatieplan is door de gemeente gewogen en aanvaardbaar voor kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten bevonden. Gelet op het voorgaande alsmede het gegeven dat omwonenden voor noodgevallen en problemen (24/7 bereikbaar) direct contact met de aanvrager kunnen krijgen zijn voor het voorliggende project aangaande het beheer voldoende afspraken gemaakt.

Voormelde werkwijze met datum 28 november 2018 is als bijlage aan deze vergunning toegevoegd. Voorafgaand aan de omgevingsvergunningsaanvraag heeft geen overleg met directe omwonenden plaats gevonden.

Wonen

De huisvesting zal wekelijks bezocht worden door de aanvrager waarbij bewoners gecontroleerd worden op het naleven van het huisreglement. Hierbij wordt ondermeer gekeken of het aantal bewoners van de huisvesting de ten hoogste toegestane hoeveelheid van 16 personen niet overschrijdt. Vanuit wonen bestaat er geen bezwaar tegen het inzetten van het pand met een woonhuis uitstraling en bijbehorende gronden voor het tijdelijk huisvesten van ten hoogste 16 arbeidsmigranten.



Luchtfoto ligging en aanzicht pand Kijckerweg 105 te De Lier.

Stedenbouw en groen



Ten behoeve van het behoud van de verblijfskwaliteit van de rond het pand gelegen buitenruimte en voor een kwalitatieve afscheiding tussen de huisvestingslocatie en naburige percelen blijft de bestaande groenvoorziening op het perceel behouden en waar mogelijk versterkt. De overige (verharde) buitenruimte zal met losse plantenbakken extra vergroend worden.



Groen inrichtingstekening met ligging parkeerplaatsen en fietsenstalling

Een gedeelte van de achterste parkeerplaats (parkeerplaats 10) wordt gebruikt voor het plaatsen van een fietsenstalling. De fietsenstalling is zodanig gesitueerd dat het ter hoogte van de achterzijde van de fietsenstalling aanwezige plantvak met bomen behouden kan worden. De ruimte achter de fietsenstalling wordt tevens ingezet voor het robuuster maken van het aanwezige groen rondom het pand en het opwaarderen van de aan de zonnkant gelegen buitenruimte. In de fietsenstalling wordt in een plaatsingsruimte voor een afvalcontainer voorzien.

Verkeer en vervoer

De tijdelijke huisvesting heeft een eigen inrit vanaf de Kijckerweg en maakt geen wegverbindingen met de rest van bedrijventerrein De Lier mogelijk.

Ingevolge de beleidsregel voor verkeer zijn voor de huisvesting van 16 arbeidsmigranten zes parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd. Hierbij dienen de parkeervakken een afmeting van ten minste 5,00 X 2,50meter te hebben en bedraagt de diepte van het parkeervak én de hierachter gelegen rijbaan in totaal ten minste 10,50meter.

In de voorliggende situatie hebben de parkeervakken een diepte van 4,80 meter. Vanuit verkeer bestaat geen bezwaar tegen de voornoemde diepte van de parkeervakken indien er voor ten minste zes op het perceel gelegen parkeerplaatsen er in totaal 10,50 meter vrije ruimte (parkeervak en uitdraairuimte) beschikbaar is en blijft. De parkeerplaatsen 2 t/m 7 voldoen hieraan (zie inrichtingstekening met ligging parkeerplaatsen en fietsenstalling). Op het eigen terrein zijn derhalve voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van het parkeren van fietsen wordt op het perceel een fietsenstalling geplaatst.



Het pand is op ca 5 minuten lopen van een openbaar vervoer halte gelegen.

Geluid

Industrielawaai

Bij een verzoek tot wijziging van de bestemming van kantoor naar wonen vindt toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) plaats. Hiervoor dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In de voorliggende situatie is er sprake van het tijdelijk gebruik van een kantoorpand voor een periode van ten hoogste 10 jaar voor een kleinschalige huisvesting. Hierop is de Wgh niet van toepassing. Gelet op het voorgaande wordt het aspect industrielawaai bij de voorliggende aanvraag verder buiten beschouwing gelaten.

Geluidwering gevels

De geluidwering van de gevels dient te voldoen aan de eisen die gelden voor de binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit 2012.

Externe veiligheid

Een bestaand kantoorpand wordt verbouwd met als doel het huisvesten van arbeidsmigranten. Het betreft een locatie voor 16 arbeidsmigranten die de locatie kunnen gebruiken om te overnachten.

Risicobron

Het projectgebied ligt op ongeveer 160 meter ten noorden van de N223 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hierdoor bevindt het plan zich binnen het invloedsgebied van de N223. In geval van een calamiteit kan zich een incident voordoen waarbij giftige stoffen vrijkomen. Het vigerende bestemmingsplan staat een kantoor op deze locatie toe.

Voor de bepaling van het groepsrisico wordt voor een kantoor uitgegaan van 1 persoon per 30 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aanwezig. In dit geval wordt daarom uitgegaan van 9 aanwezigen (254m² bvo). Het project gaat uit van 16 aanwezigen op de locatie. Uit het voorgaande komt naar voren dat als gevolg van het project het aantal aanwezigen in het invloedsgebied van de N223 toeneemt waardoor het groepsrisico verantwoord moet worden.

Gezien de afstand tot de N223 zal de geringe toename van het aantal aanwezigen niet resulteren in een significante toename van het groepsrisico en kan er volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet in ieder geval ingegaan worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de weg. Hiervoor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Haaglanden.

Geadviseerde maatregelen en Restrictie

Gezien de afstand van de risicobron tot aan het projectgebied zijn door de veiligheidsregio de volgende maatregelen geadviseerd:

- A. Afschakelbare ventilatie;
- B. Voorbereiding interne organisatie, met oog voor het internationale karakter van de aanwezigen;
- C. Risicocommunicatie.



In het als bijlage bij de omgevingsvergunning opgenomen advies van de VRH zijn de bovenstaande geadviseerde maatregelen nader beschreven met aansluitend een tabel met daarin de effectiviteit van de geadviseerde maatregelen. Daarnaast wordt in voormelde bijlage het risico beschouwd dat overblijft na het treffen van de geadviseerde maatregelen.

De tijdelijke huisvesting mag pas in gebruik genomen worden nadat voor het aspect brandveiligheid omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen verleend is. Hiertoe dient een aanvraag voor de activiteit Bouwen ingediend te worden. Voor vragen met betrekking tot brandveiligheid kunt u contact opnemen met risicobeheersing@vrh.nl.

Bodem

Bij de voorliggende aanvraag vinden geen bodemwerkzaamheden plaats. Het aspect bodem wordt hier verder buiten beschouwing gelaten.

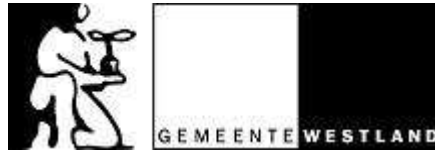
Conclusie

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, is het pand geschikt te maken voor het beoogde gebruik en kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit verleend worden.

Voorschriften

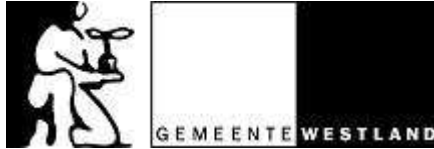
De volgende voorschriften zijn aan deze vergunning verbonden:

- De vergunning voor het afwijken van de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt verleend voor een periode van 10 jaar. Deze termijn vangt aan met ingang van het moment waarop de omgevingsvergunning in werking treedt;
- Ten aanzien van communicatie en beheer dient de in de bijlage opgenomen werkwijze met datum 28 november 2018 nageleefd te worden;
- Na het verstrijken van deze termijn bent u op grond van artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht om het gebruik van het pand in overeenstemming te brengen met de van toepassing zijnde voorschriften van het bestemmingsplan;
- Bij een tijdelijke functieverandering van een bestaand (kantoor)gebouw naar wonen is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Desondanks dient de geluidwerendheid van de gevels te voldoen aan de eisen die gelden voor de binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit 2012;
- De huisvesting mag pas in gebruik genomen worden nadat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend is en een toereikende melding brandveilig gebruik is gedaan. Hiertoe dient een aanvraag voor de activiteit bouwen ingediend te worden en een melding voor het gebruik.



Bijlage I Lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit

Onderdeel	Registratiegegevens gemeente			
Brief aan gemeente	18-0228066	0003	06-06-2019	16:02:03
Aanvraagformulier	18-0228068	0003	06-06-2019	16:02:07
Aanvraagformulier publiceerbaar	18-0228069	0002	06-06-2019	16:02:10
Verklaring van registratie	18-0263320	0004	06-06-2019	16:02:13
Norm voor huisvesting	18-0263321	0003	06-06-2019	16:02:16
Bijlage-A aanvullende notitie duurzaamheid	18-0267657	0003	06-06-2019	16:02:20
Beheer en communicatieplan Kijckerweg 105 De Lier	18-0300477	0003	06-06-2019	16:02:23
DO. Tekeningenboek	19-0083213	0003	06-06-2019	16:02:26
Advies_VRH_EV Kijckerweg_105 De Lier	19-0148107	0004	06-06-2019	16:02:30



Bijlage II Overige wet- en regelgeving

Overige benodigde toestemmingen

Naast deze verleende omgevingsvergunning hebt u ook nog de volgende omgevingsvergunningen nodig:

- een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Deze vergunningen kunt u aanvragen via het [Omgevingsloket](#).

Ook moet u de volgende meldingen doen:

- een gebruiksmelding