Memo

AAN : Leden van de commissie Wonen

VAN : Wethouder P.J. Valstar

C.C. :

DATUM : 10 oktober 2024

BETREFT : Afdoening toezegging TOE4 en TOE8: Voorstel verklaring van geen bedenkingen Burgemeester van der Goeslaan nabij Oostbuurtseweg 53 te De Lier

---

Afgelopen commissie Wonen van 2 oktober jl. zijn naar aanleiding van agendapunt ‘Voorstel tot instemming met de inzagelegging van de verklaring van geen bedenkingen Burgemeester van der Goeslaan nabij Oostbuurtseweg 53 te De Lier’ vragen gesteld met betrekking tot een “stedelijke ontwikkeling” en overlast. In dit memo ga ik op deze onderwerpen in.

Stedelijk ontwikkelingsproject?
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 tijdelijke 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. Op basis van de “kruimelgevallenregeling” kan namelijk voor 10 jaar worden afgeweken van het bestemmingsplan.

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. Er kan namelijk géén gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling wanneer sprake is van een m.e.r. (beoordelings)plicht. Wanneer dit het geval is kan geen gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling en is de uitgebreide procedure (lees: met verklaring van geen bedenkingen) noodzakelijk.

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject komt uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het Besluit m.e.r. is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) en is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r-(beoordelings) procedure moet worden doorlopen.

De wet verstaat onder stedelijke ontwikkeling de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de jurisprudentie is deze definitie verder vormgegeven.

Er is veel jurisprudentie over de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) van de bijlage bij het Besluit mer. Het hangt af van de concrete omstandigheden van een project of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of niet. Hierbij zijn onder andere de aspecten aard en de omvang van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak en of er sprake is van een functiewijziging van belang. Dit is niet afhankelijk van de vraag of (per saldo) aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Memo

Samengevat kan worden gesteld dat wanneer sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals bedoeld in de AMvB), de procedure zoals die bij de eerste vergunningsaanvraag is doorlopen, niet de juiste zal zijn en een uitgebreide procedure met “verklaring van geen bedenkingen” noodzakelijk is. In de nieuwe, nu aan u voorliggende, aanvraag wordt een vergunning aangevraagd voor een periode van 15 jaar. Het voorgaande is daarbij niet relevant aangezien een vergunning voor 15 jaar niet op basis van de kruimelgevallenregeling kan worden verleend en hiertoe sowieso een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.

Voorts moet worden benadrukt dat hier sprake is van een *tijdelijke* ontwikkeling die op zorgvuldige wijze is ingepast in haar omgeving.





Beperken van overlast
Om overlast door de bewoners van het complex te voorkomen heeft de initiatiefnemer diverse maatregelen getroffen:

In de eerste plaats wordt voorzien in recreatieve faciliteiten op het complex om “verveling” te voorkomen. Ook is er sprake van 24/7 toezicht op de locatie en een huismeester op locatie.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een beheersplan opgesteld. Een goed beheer en onderhoud draagt bij aan het welzijn van de bewoners. Ondanks allerlei preventieve maatregelen blijft er een kans op het optreden van een calamiteit bestaan. Daarom worden er bij het woonpark permanente (24/7 aanwezige) beheerders aangesteld, die de zorg hebben over de gebouwen, het terrein en het samenleven binnen het woonpark. De beheerders zien toe op de (brand)veiligheid, afvalinzameling, lossen storingen op en pakken eventuele overlastsituaties aan. De beheerders maken de bewoners wegwijs op het gebied van huisregels en zien toe op naleving daarvan. De beheerders zijn het dagelijkse aanspreekpunt voor de bewoners én de omwonenden.

Enkele van de getroffen maatregelen uit het beheersplan zijn:

- Toezicht
  Ten behoeve van de veiligheid is er elektronische toegangsbeveiliging en is er cameratoezicht op- en rond het terrein. De camera’s staan gericht op eigen terrein en zijn alleen uit te lezen door de beheerders van Tradiro. Het woonpark wordt 24 uur per dag/7 dagen per week bemand door de beheerders die de Nederlandse, Engelse en talen van de bewoners spreken.

Memo

- Begeleiding en informatie in iedere woning
  Bij aanvang van de huisvesting ontvangt iedere bewoner informatie in eigen taal met bijbehorende huisregels. Daarin worden de gedragsregels toegelicht, maar ook praktische zaken zoals de procedures voor een reparatie.

- Nachtregistratie
  Er wordt een nachtregistratie bijgehouden met de naam van de verblijvende bewoner(s). Deze registratie is beschikbaar voor de gemeente en de hulpdiensten. Inzage in het register wordt op verzoek verstrekt aan het bevoegd gezag en de hulpdiensten. Daarnaast worden bewoner(s) zo spoedig mogelijk ingeschreven in de administratie van de gemeente (de Basis Registratie Personen BRP / Registratie Niet Ingezetenen RNI). Over de werkwijze van registeren staan wij in contact met de gemeente.

- Aanpak overlast
  De woningen worden wekelijks gecontroleerd. Drugsgebruik op de locatie is verboden. Alcohol is toegestaan, maar er wordt een “zero-tolerance” beleid gevoerd ten aanzien van door bewoners veroorzaakte overlast. Bij (herhaaldelijk) overlast is de consequentie dat de gebruikersovereenkomst in overleg met de werkgever wordt beëindigd. De belangrijkste regel luidt: one strike and you are out, zonder pardon.

- Facilitair beheer
  De beheerders verzorgen de schoonmaak van de algemene en buitenruimtes in- en op het woonpark. Dit zijn o.a. de wasruimtes en andere gemeenschappelijke ruimtes. Een gespecialiseerd bedrijf zal daarnaast de glasbewassing aan de buitenzijde doorvoeren. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het gebruik, schoonmaak en netheid van de woonunits (dit zal, zoals al eerder aangegeven in dit plan, periodiek door onze beheerders/huisvestingscoördinatoren gecontroleerd worden). Afval kunnen de bewoners plaatsen in de daarvoor bestemde containers. Een afvalverwerker zorgt voor de tijdige leging van de containers. Ook wordt in de nabije omgeving buiten het woonpark gecontroleerd op zwervend afval.

- Sociaal beheer
  Het wooncomplex is voorzien van een grote recreatieruimte, stilteruimte en sportruimte. Buiten zijn er meerdere sport/voetbal/basketbalvelden. De groenweides worden ingericht met picknick en tafeltennistafels. Het woonpark heeft de beschikking over WiFi-faciliteiten, zodat ze op een prettige manier contact kunnen houden met het thuisland.
  Door dit gevarieerde aanbod aan recreatiemogelijkheden, tracht Tradiro ruime mogelijkheden te bieden aan laagdrempelige, sociale activiteiten buiten het werk van de arbeidsmigranten om. Hiermee wordt getracht verveling als bron voor het veroorzaken van overlast weg te nemen. Van alle arbeidsmigranten wordt verwacht dat zij zich in hun vrije tijd als een “goede buur” gedragen, zowel in de huisvesting als daarbuiten. De bewoners zijn geheel vrij om zich binnen en buiten het woonpark te begeven, getracht wordt echter om de faciliteiten op het woonpark zo aantrekkelijk en ontzorgend als mogelijk te maken.

Bedoeld voor lokale arbeidsmigranten

Het wooncomplex is bedoeld voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de omgeving. Tradiro heeft aangegeven dat tenminste 80% werkzaam zal zijn bij Westlandse bedrijven.