Commissie Ruimte
2 februari 2021

GEMEENTE WESTLAND

	BEHANDELD DOOR
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	20-0331629

VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk
vertrouwelijk	*Nee*
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_54073.docx WRO Concept Bijlage C RO groot def (20-0348037) Aanvraagformulier publiceerbaar (20-0095590) Nota beantwoording zienswijzen definitief (21-0035423) Ruimteijke onderbouwing Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk (21-0035439) verklaring van geen bedenkingen (20-0348042) Ruimteijke onderbouwing Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk (21-0035439)
agendapunt	13.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. De ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen";
2. Hiermee de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te verlenen in verband met de aanvraag om omgevingsvergunning voor Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk (Zuideinde 16A. t/m 16H. 16K) W-AV-2020-0695.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord ;
2.1 De aanvraag voor het oprichten van acht sociale *huurappartementen voor starters en twaalf zorgappartementen is een wenselijke ontwikkeling;*
2.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;
2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenking wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;
3.1 Er is op grond van artikel 6.2.1 Bro geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag om omgevingsvergunning voor Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk (Zuideinde 16A. t/m 16H. 16K) W-AV-2020-0695.

AANLEIDING

Op 1 april 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning voor onder meer het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan voor de locatie Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk ingediend. Het project omvat het oprichten van acht sociale huurappartementen voor starters en twaalf zorgappartementen op het perceel Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk' is het plangebied in zijn geheel aangegeven als enkelbestemming "bedrijf" waarbij het plangebied niet is voorzien van een bouwvlak. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient van het bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk' te worden afgeweken.

Op 22 september 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag afgegeven. De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 16 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend.

DOELSTELLING

Het nemen van een zorgvuldige, gemotiveerde beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van acht sociale huurappartementen voor starters en twaalf zorgappartementen op het perceel Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

ARGUMENTATIE

1.1 de ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.
Ten tijde van de ter inzagelegging zijn 6 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden. De zienswijzen zien voornamelijk op verminderde privacy, uitzicht, licht en woongenot, verkeersveiligheid, inpassing van het bouwplan, verkeers- en stankoverlast en angst voor schade bij de uitvoering. In de ruimtelijke onderbouwing, zoals deze ter inzage heeft gelegen, was wel de wenselijkheid van de realisatie van de ontwikkeling opgenomen, maar geen behoeftebeschrijving als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5 als nog inde ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Ook is het verkeersonderzoek aangepast naar aanleiding van één van de zienswijzen.

2.1 De aanvraag voor het oprichten van acht sociale *huurappartementen voor starters en twaalf zorgappartementen is een wenselijke ontwikkeling.*
Er is grote behoefte aan zorgappartementen en aan kleinere sociale huurappartementen in de kern. Het braakliggende terrein was in afwachting van een goede ruimtelijke invulling. Het bouwplan past qua functie goed binnen de kern en het sluit qua uitstraling goed aan bij de omgeving.

Deze ontwikkeling is een initiatief van ouders die als droom hebben het realiseren van een woonvorm op maat voor hun kinderen. Deze jongeren hebben allen een meervoudige beperking. De locatie aan het Zuideinde is voor deze doelgroep erg geschikt vanwege de centrale ligging waardoor voorzieningen als het zwembad 'De Hoge Bomen', het winkelcentrum 'De Tuinen, de supermarkt en het centrum van Naaldwijk voor jongeren met een rolstoel, veelal met begeleiding, lopend kan worden bereikt. Daarnaast speelt de nabijheid van educatieve- en cultuurvoorzieningen als de muziekschool 'Muziektactiek', de Herman Broeres College en Westland Cultuurweb/Kunstgarage een belangrijke vestigingsfactor op deze plaats.

Het bouwplan past qua functie goed binnen de kern en het sluit qua uitstraling goed aan bij de omgeving. Voorts voldoet het bouwplan aan de Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018.

2.2. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toetsaspecten voor een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij zijn tevens de van toepassing zijnde beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen aangehaald.

Bij de ruimtelijke onderbouwing is een stikstofberekening gevoegd. Hieruit komt naar voren dat voor de bouwfase een nader en gedetailleerder onderzoek moet plaatsvinden. Om ervoor te zorgen dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden plaats vindt, dient voorafgaand aan de bouw een nadere stikstofberekening te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase lager is dan 80 kg NOx /jaar. De verplichting tot het indienen van een nadere stikstofberekening zal als voorschrift aan de vergunning worden opgenomen.

Voor wat betreft de bodemonderzoeken zal op advies van de Omgevingsdienst Haaglanden een uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning gelden aangezien er mogelijk sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Ten aanzien van het aspect ecologie geldt dat er geen nader onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is, aangezien zich geen beschermde soorten binnen het plangebied bevinden. Er zijn voor wat betreft de aanleg van het plangebied een tweetal voorschriften opgenomen ter bescherming van een aantal diersoorten. Zo moet voorafgaand aan de werkzaamheden indien deze plaats vinden in de periode maart t/m juli worden gecontroleerd op de

aanwezigheid van broedende vogels. En indien de plas gedempt wordt buiten de winterslaapperiode van amfibieën, grofweg van november t/m maart, moeten, conform de zorgplicht, alle amfibieën en eventueel andere waterdieren voorafgaand aan de werkzaamheden afgevangen en elders in een geschikt biotoop uitgezet worden.
Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijgevoegde onderzoeken blijkt dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenking wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;
Artikel 6.5 lid 1van 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 daartegen 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.

3.1 Er is op grond van artikel 6.2.1 Bro geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan.
Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is geregeld in de met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst. Daarmee is voldaan aan artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de gemeente geen exploitatieplan, als bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel, op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de financiën voor dit plan geregeld.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De indieners van de zienswijzen zullen een schriftelijke reactie ontvangen op hun zienswijze.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

N.v.t.

VERVOLGTRAJECT

RAADSVOORSTEL

De verklaring van geen bedenkingen en het besluit worden gepubliceerd in Groot Westland, de Staatcourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna de vastgestelde verklaring van geen bedenkingen en het besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid om tegen de vastgestelde verklaring van geen bedenkingen en het besluit beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,	de burgemeester,
A.C. Spindler	B.R. Arends

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2021, met de volgende bijlage(n):

- Aanvraag omgevingsvergunning (20-0095590);
- Ruimtelijke onderbouwing Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk W-AV-2020-0695 (21-0035439);
- Nota beantwoording zienswijzen (21-0035423);
- WRO Concept Bijlage C RO groot (20-0348037);
- Verklaring van geen bedenkingen (20-0348042);

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht:

gehoord de beraadslagingen in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 2 februari 2021;

besluit:

1. Hiermee de gevraagde verklaring van geen bedenkingen in verband met de aanvraag omgevingsvergunning voor Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk (Zuideinde 16A. t/m 16H. 16K) W-AV-2020-0695 af te geven;

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 16 februari 2021;

de griffier, de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans B.R. Arends