Raadsvergadering
25 januari 2022

GEMEENTE WESTLAND

	BEHANDELD DOOR
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	21-0320408

VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING		
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen Kerklaan naast 63 te Wateringen	
vertrouwelijk	*Nee*	
portefeuillehouder	Wethouder Snijders, L.K.	
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_58202.docx aanvraagformulier publiceerbaar (19-0320341) ruimtelijke onderbouwing (21-0321343) aangepaste nota van beantwoording zienwijze na commissie (21-0321349) bijlage C RO groot (21-0321310) besluit Omgevingsvergunning (integraal model) (21-0325167) omgevingsvergunning - bijlagen (21-0325236) Motie CDA GBW D66 VVD inzake Kerklaan naast 63 te Wateringen (G22-000211)	
agendapunt	17.	
publiceren	Nee	

BESLISPUNTEN (RAAD)

1. De tegen het ontwerpbesluit 'Kerklaan naast 63 te Wateringen' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de nota van beantwoording zienswijzen.
2. De gevraagde verklaring van geen bedenkingen te verlenen in verband met de aanvraag omgevingsvergunning op het perceel 'Kerklaan naast 63 te Wateringen'.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;
1.2 De ruimtelijke onderbouwing is deels aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.
2.1 Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden;
2.2 Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;
2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;
2.4 Hiermee wordt gevolg gegeven aan het 'Protocol procesafspraken ruimtelijke procedures: omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan met verklaring van geen bedenkingen 2020'.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen Kerklaan naast 63 te Wateringen.

AANLEIDING

Op 30 december 2019 heeft Dries Beheer B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 25 appartementen met parkeren op eigen terrein op de percelen Kerklaan 65-67-69 te Wateringen. Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Wateringen". De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) slechts worden verleend, 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 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 hij daartegen geen bedenkingen heeft. Het betreft hier geen geval in een categorie zoals door de raad aangewezen bij besluit van 19 april 2016.

Voor de herontwikkeling van het perceel Kerklaan naast 63 te Wateringen is in het verleden al eerder een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Een aantal omwonenden en anderszins betrokkenen hebben zich verenigd in de Belangengroep Kerklaan Wateringen. Met de belangengroep is op 12 september jl. een avond georganiseerd waarbij de aanpassingen op de eerdere plantekeningen zijn toegelicht. Op 30 oktober jl. is een tweede avond gehouden waarin de bezwaren toegelicht zijn. De bewaren waren voornamelijk gericht op de bouwhoogte (gevraagd werd één tot twee lagen te schrappen) en het trappenhuis aan de achterzijde van het gebouw (dit werd als zwaar en groot ervaren). De ontwikkelaar heeft samen met de architect en kostendeskundige gekeken naar het realiseren van een gebouw met één bouwlaag minder. Uit de berekening is gebleken dat het schrappen van de penthouses of een andere bouwlaag financieel niet haalbaar is. Het aanpassen van het trappenhuis aan de achterzijde bleek wel mogelijk, het plan is hierop aangepast.

Het ontwerpbesluit heeft van 11 juni 2021 tot en met 22 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 29 zienswijzen ingediend.

Het plan is in lijn met eerdere besluitvorming en de afgesloten anterieure overeenkomst op 6 april 2021. De programmering voorziet in 25 koopwoningen en een gemeenschappelijke ruimte. Categorie: 16 dure koop (64%), 5 middeldure koop (20%) en 4 goedkope koop (16%)

DOELSTELLING

Verlenen van de verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning Kerklaan naast 63 te Wateringen.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.
Er zijn op het ontwerp besluit 29 zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben

onder andere betrekking op de aspecten verkeer, parkeren, bezonning en de stedenbouwkundige invulling van het perceel. Een volledig overzicht van de zienswijzen en de beantwoording is terug te vinden in de nota van beantwoording zienswijzen.

1.2 De ruimtelijke onderbouwing is deels aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.
Naar aanleiding van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing aangepast op het aspect verkeer en bezonning.

Verkeer
De 2 mindervalideparkeerplaatsen zijn omgezet naar 3 normale parkeerplaatsen om volledig aan te sluiten bij de 'Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018'. Daarnaast is ter verduidelijking het aspect verkeersaantrekkende werking toegevoegd.

Bezonning
De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. De bezonningsstudie was niet uitgebreid/gedetailleerd genoeg om aan te tonen dat er minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer komt. Een aantal adressen waren in de bezonningstudie niet opgenomen. De bezonningstudie is hier op aangepast. De aanpassingen zijn beoordeeld conform de geldende TNO-norm en akkoord bevonden. De nieuwe bezonningsstudie is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

2.1 Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden.
De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 25 appartementen op de percelen Kerklaan 65, 67 en 68 te Wateringen past binnen het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden. Door middel van een grote buitenplanse afwijking kan medewerking worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan "Kern Wateringen". Het plan voldoet aan de woningbehoefte in de kern Wateringen en voldoet aan de parkeernormering op eigen terrein.
Er wordt voldaan aan de destijds geldende woonvisie ten tijde van het maken van de afspraken 2 jaar geleden. Op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning werd ingediend was de oude woonvisie nog van kracht. Gedurende de overleggen met de projectontwikkelaar is de nieuwe woonvisie vastgesteld door Gemeente Westland. Omdat tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning de oude woonvisie nog van kracht was en de planvorming al vergevorderd was, is overeengekomen dat het niet reëel is om de nieuwe woonvisie van toepassing te verklaren op dit plan.

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.

2.3 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 30, 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 hij 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.

2.4 Hiermee wordt gevolg gegeven aan het 'Protocol procesafspraken ruimtelijke procedures: omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan met verklaring van geen bedenkingen 2020'.
Na de ter inzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen stelt het college de raad onder overlegging van de omgevingsvergunning en nota van beantwoording zienswijzen gemotiveerd voor de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's:

1. **De mogelijkheid van beroepsprocedures staat nog open.**

Het omgevingsvergunning gaat na afgeven van de verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingediend. Een beroepsprocedure kan leiden tot uitstel en extra kosten in het proces.

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 reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Nadat de raad heeft besloten de verklaring van geen bedenkingen te verlenen, wordt de aanvraag omgevingsvergunning verleend. Hieraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Het Hele Westland, gemeenteblad en de gemeentelijke website.

EXTERN OVERLEG

Over dit plan heeft met extern overleg plaatsgevonden in het kader van wettelijk vooroverleg. De reacties zijn verwerkt in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

VERVOLGTRAJECT

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

Nadat de raad heeft besloten de verklaring van geen bedenkingen te verlenen, wordt de aanvraag omgevingsvergunning verleend. Hieraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Het Hele Westland, gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 november 2021, met de volgende bijlage(n):

- Aanvraag omgevingsvergunning (*19-0320341*);
- Ruimtelijke onderbouwing Kerklaan naast 63 te Wateringen (*21-0321343*);
- Nota van beantwoording zienswijzen (*21-0321349*);
- Bijlage C RO groot (*21-0321310*);
- Besluit Kerklaan naast 63 te Wateringen (*21-0325167*);
- Bijlagen bij besluit Kerklaan naast 63 te Wateringen (*21-0325236*);

gelet op het bepaalde in artikel 6.1 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 11 januari 2022 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De tegen het ontwerpbesluit 'Kerklaan naast 63 te Wateringen' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de nota van beantwoording zienswijzen;
2. De gevraagde verklaring van geen bedenkingen te verlenen in verband met de aanvraag omgevingsvergunning op het perceel 'Kerklaan naast 63 te Wateringen'.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 25 januari 2022,

de griffier,

A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,

B.R. Arends