

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag om omgevingsvergunning voor Honderdland nabij 10 (Honderdland fase 2 kavel e/f) te Maasdijk W-AV-2018-1395.

AANLEIDING

Door NL Jobs is op 15 augustus 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een logiesgebouw ten behoeve van arbeidsmigranten voor een individuele verblijfsduur van maximaal zes maanden. Het logiesgebouw zal onderdak bieden aan 250 arbeidsmigranten die tijdelijk voor de duur van maximaal 6 maanden ter plaatse verblijven. Ook zijn er ruimten voor beheerders.

Het gebruik van de locatie als logiesgebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "1e Herziening Honderdland fase 2". De logiesfunctie is niet toegelaten binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het overige voldoet de aanvraag aan het bestemmingsplan "1e Herziening Honderdland fase 2". De afwijking van het bestemmingsplan ziet dan ook slechts op de wijziging van het gebruik ten opzichte van de bestemming "Gemengd" en niet op afwijking van de bouwregels.

De omgevingsvergunning is gefaseerd aangevraagd. Met deze aanvraag wordt gevraagd te besluiten over de ruimtelijke inpassing van het plan. In een volgende fase zal moeten worden aangetoond dat het plan voldoet aan onder andere de technische eisen die gelden voor het logiesgebouw.

Op 18 september 2018 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 18 september 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

DOELSTELLING

Het planologisch mogelijk maken van een logiesgebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor een maximale duur van 6 maanden.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

Er zijn tegen de ontwerp omgevingsvergunning 3 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 Westbrick International B.V., de Maasdijkse Belangen Vereniging en door een omwonende. De laatste 2 zienswijzen zien voornamelijk op de angst voor overlast in de kern Maasdijk en in het verkeer. De zienswijze van Westbrick International B.V. is vooral gericht op de eigen vergunningaanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing, zoals deze ter inzage heeft gelegen, is nog verwezen naar de toekomstige herziening van het Ontwikkelkader. Per abuis is niet in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat het Ontwikkelkader op 8 juli 2020 is ingetrokken en hiervoor in de plaats het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten op 8 juli 2020 is opgenomen in de Woonvisie Westland 2020 2030. De

RAADSVOORSTEL

ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast. In de ruimtelijke onderbouwing is de verwijzing naar en de toetsing aan de Woonvisie Westland 2020 2030 opgenomen. De omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan het nieuwe beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

2.1 De aanvraag voor het oprichten van het logiesgebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is een wenselijke ontwikkeling.

Het beleid van de gemeente Westland is erop gericht om bestaande woningen, gezien de huidige aanbiedersmarkt, zo min mogelijk in te zetten voor huisvesting van arbeidsmigranten. Gebouwen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten zijn dan ook - afhankelijk van de locatie- en de omgevingskenmerken - gewenst. Het logiesgebouw wordt gevestigd op de locatie Honderdland fase 2 op ongeveer 1500 meter van de kern met alle benodigde voorzieningen binnen, op en naast het gebouw (gezelschapsruimten, winkeltje, sportfaciliteiten, terrassen, tv's in iedere kamer met buitenlandse zenders), is de verwachting dat de arbeidsmigranten primair gericht zullen zijn op de voorzieningen in het logiesgebouw. De arbeidsmigranten die in het logiesgebouw zullen verblijven, zijn al werkzaam in Westland. De arbeidsmigranten gaan zoveel als mogelijk is lopend of op de fiets naar het werk. Dit gebeurt in Maasdijk op grote schaal, omdat het merendeel van de mensen werkzaam is op het bedrijventerrein Honderdland zelf. De afstand tot het werk is zeer beperkt waardoor het aantal auto-verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling ook beperkt is.

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. 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 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 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.

Geen exploitatieplan hoeft 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.

Voor het bestemmingsplan Honderdland fase 2 is met Honderdland Ontwikkelings Combinatie (HOC) een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent de

RAADSVOORSTEL

integrale gebiedsontwikkeling van Honderdland fase 2. Kern van de afspraken is dat HOC voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor een ten minste sluitende gebiedsexploitatie en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied. HOC heeft de onderhavige grond verkocht aan NL Jobs. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

Met NL Jobs is voor deze ontwikkeling een planschade overeenkomst gesloten.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

EXTERN OVERLEG

n.v.t.

VERVOLGTRAJECT

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.

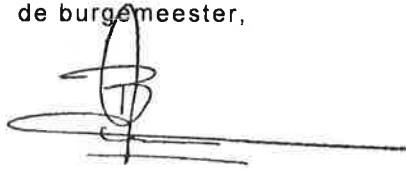
Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

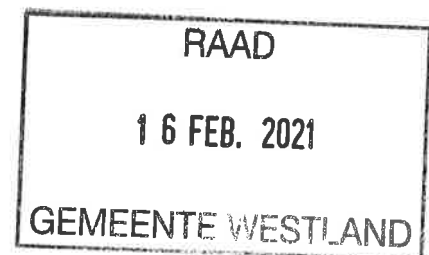


A.C. Spindler

de burgemeester,



B.R. Arends



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 januari 2021, met de volgende bijlage(n):

- Aanvraag omgevingsvergunning (18-0210884);
- Ruimtelijke onderbouwing Honderdland nabij 10 (Honderdland fase 2 kavel e/f) te Maasdijk W-AV-2018-1395 (20-0342957);
- Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing (20-0342961);
- Nota beantwoording zienswijzen (20-0342944);
- WRO Concept Bijlage C RO groot (20-0329525);
- Verklaring van geen bedenkingen (20-0329590);

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 Honderdland nabij 10 (Honderdland fase 2 kavel e/f) te Maasdijk W-AV-2018-1395 af te geven;

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

de griffier,



A.P.M. A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends

