

VOORBLAD RAADSVORSTEL

AONDERWERP

Verzwaard advies arbeidsmigranten huisvesting Flora Village Middel Broekweg nabij 19 te Honselersdijk.

BESLISPUNTEN

1. Een positief (bindend) advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-0005843 voor afwijken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan voor het realiseren van een arbeidsmigrantenhotel (Flora Village) met bijbehorende voorzieningen Middel Broekweg nabij 19 te Honselersdijk.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Het plan voorziet in een arbeidsmigrantenhotel voor maximaal 1.200 personen;
- 1.2 Wordt voldaan aan de Stichting Normering Flexwonen;
- 1.3 Het plan is een onderdeel van de planvorming van Flora Campus Westland;
- 1.4 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- 1.5 Voor dit initiatief is sprake van (bindend) adviesrecht voor de gemeenteraad;
- 1.6 Participatie met de omgeving heeft geen reacties opgeleverd.

Kanttekening:

1. Nog niet alle onderzoeken zijn definitief goedgekeurd;
2. Naar aanleiding advies van de provincie Zuid-Holland wordt voorwaarde ten aanzien van bereikbaarheid opgenomen;
3. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing;

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

15 juli 2025 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een arbeidsmigrantenhotel met circa 1.200 bedden, fietsparkeren en bijbehorende voorzieningen (sportfaciliteiten, werk- en studieruimtes) op de locatie Middel Broekweg nabij 19 te Honselersdijk.

De aanvraag voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantenhotel en bijbehorende voorzieningen bekend als het Flora Village binnen de 'Mobiliteitshub' van Flora Campus Westland. Flora Village vormt een essentiële schakel binnen het Mobiliteitscluster van de Flora Campus Westland. Deze campus is dé centrale plek waar kennis, innovatie en samenwerking binnen de glastuinbouwsector worden gebundeld. Flora Village biedt huisvesting aan ongeveer 1200 internationale werknemers, en krijgt daarmee een centrale maatschappelijke en stedenbouwkundige betekenis binnen de gebiedsontwikkeling.

Het complex wordt gekarakteriseerd door een U-vormige plint van 16,7 meter hoog, waarop twee torens van 62,1 en 59,1 meter hoogte verrijzen. Naast de fysieke verschijningsvorm is de opgave nadrukkelijk gericht op het creëren van een hoogwaardige leefomgeving waarin ontmoeting, welzijn en gemeenschapsvorming centraal staan.

Het projectgebied ligt op de Flora Campus Westland ten oosten van het centrum van Naaldwijk in de hoek tussen de Middel Broekweg en de Burgemeester Elsenweg. Op onderstaande afbeelding is de situatie weergegeven. Met rode stip is de locatie van het projectgebied aangegeven in de impressie van Flora Campus Westland.



Ligging van het projectgebied



Impressie Flora Campus Westland

Tijdelijk Omgevingsplan

Het aangevraagde project is getoetst aan het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdelen 'Bloemenveiling', 'Parkeernormen', 'Wonen Westland' en 'horeca/hotel Westland' op de volgende aspecten.

RAADSVOORSTEL

Bestemmingen

Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemmingen 'Water – 1' (artikel 11), 'Water – 2' (artikel 12), 'Wonen' (artikel 13) en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 3' (artikel 26.4). Tevens is het aangevraagde project voorgenomen op gronden met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' (artikel 16).

Het plan is in strijd met de gebruiksregels van de functies 'Water-1' en 'Wonen' en de bouwregels van de verschillende functies. Er wordt eveneens niet voldaan aan het paraplubestemmingsplan parkeernormen.

BOPA

Medewerking kan worden verleend middels een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). De gemeenteraad kan vooraf gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet). Voor niet aangewezen gevallen heeft de gemeenteraad geen adviesrecht. U heeft als raad de "Beleidsregel verzwaaard adviesrecht Westland 2022" vastgesteld. Op deze aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA is (bindend) adviesrecht vanuit uw gemeenteraad van toepassing.

DOELSTELLING

Het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een arbeidsmigrantenhotel (1.200 bedden) en bijbehorende voorzieningen aan de locatie Middel Broekweg nabij 19 te Honselersdijk.

ARGUMENTATIE

Argumenten:

1.1 Het plan voorziet in een arbeidsmigrantenhotel en bijbehorende voorzieningen (sportfaciliteiten, werk- en studieruimtes);

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van arbeidsmigrantenhotel en bijbehorende voorzieningen (sportfaciliteiten, werk- en studieruimtes) bekend als het Flora Village nabij de 'Mobiliteitshub' van Flora Campus Westland. Flora Village vormt een essentiële schakel met het Mobiliteitscluster van Flora Campus Westland. Deze campus is dé centrale plek waar kennis, innovatie en samenwerking binnen de glastuinbouwsector worden gebundeld. Flora Village biedt huisvesting aan circa 1200 internationale werknemers, en krijgt daarmee een centrale maatschappelijke en stedenbouwkundige betekenis binnen de gebiedsontwikkeling. De arbeidsmigranten vormen een onmisbare schakel in onze greenportbranche.

Het complex wordt gekarakteriseerd door een U-vormige plint van 16,7 meter hoog, waarop twee torens van circa 62,1 en 59,1 meter hoogte verrijzen. Naast de fysieke verschijningsvorm is de opgave nadrukkelijk gericht op het creëren van een hoogwaardige leefomgeving waarin ontmoeting, welzijn en gemeenschapsvorming centraal staan.

RAADSVORSTEL



Impressie gevel

Flora Village wordt ontwikkeld als meer dan een woongebouw: het is een innovatief woonconcept met voorzieningen dat de ambities van Flora Campus Westland ondersteunt. Waar veel grootschalige huisvestingsoplossingen voor internationale werknemers anoniem of tijdelijk van karakter zijn, wordt hier juist een duurzame en sociale gemeenschap gecreëerd. Een plek die inspeelt op de behoefte aan kwalitatieve huisvesting waarin gezondheid, veiligheid en sociale cohesie centraal staan. Het ontwerp biedt ruimte aan ontmoeting en samenzijn, zonder in te boeten op privacy en rust. De flexibiliteit van het gebouw zorgt ervoor dat toekomstige veranderingen in bewonerssamenstelling of gebruik eenvoudig kunnen worden opgevangen.

De omvang van het Flora Village – ca. 26.400 m² BVO met circa 300 kamers en ruimte voor 1.200 bewoners – vraagt om een zorgvuldig opgebouwde interne structuur. Flora Village wordt daarom opgezet als een zelfredzame micro-samenleving waarin bewoners alles vinden wat zij nodig hebben voor een prettig dagelijks leven, door het opnemen van voorzieningen. Het concept van het 'verticale dorp' vormt hierbij de leidraad: een overzichtelijke, hechte gemeenschap waar functies, voorzieningen en plekken voor ontmoeting slim en logisch zijn georganiseerd. De levendige plint van het gebouw fungeert als kloppend hart. Hier bevinden zich collectieve voorzieningen zoals keukens, wasruimtes, sportfaciliteiten, werk- en studieruimtes en ontmoetingsplekken. Daarnaast is er ruimte voor ontspanning en recreatie, zowel binnen als in de royale buitenruimtes en daktuinen. De toevoeging van groen speelt een belangrijke rol in het bevorderen van gezondheid en welzijn en draagt bij aan de herkenbare groene identiteit van Flora Campus Westland.

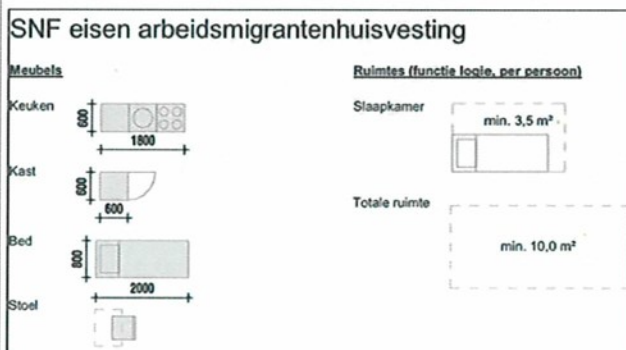
Voor het arbeidsmigrantenhotel is een parkeernorm gehanteerd van 0,16 parkeerplaats per bed. Dit komt neer op 192 parkeerplaatsen. De ontwikkelaar heeft echter een mobiliteitsplan ingediend, waarbij gestreefd wordt naar vermindering van het autogebruik, onder andere door in te zetten op meer gebruik van (electrische) fietsen en gecombineerd (bus- en auto-)vervoer. Hier toe wordt onder anderen een grote fietsparkeerkelder gerealiseerd van 600 plaatsen. Parkeren vindt plaats in parkeergarage P2A. In deze openbare parkeergarage is bovendien rekening gehouden overloopparkeren.

RAADSVOORSTEL

1.2 Wordt voldaan aan de Stichting Normering Flexwonen-norm;

Bij de uiteindelijk aanvraag voor het activiteit bouwen dient ten minste voldaan te worden aan de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen (hierna: SNF) of de rechtsopvolger daarvan.

Samengevat volgen uit de SNF-norm onderstaande ruimtelijke uitgangspunten voor het ontwerp van Flora Village op Flora Campus Westland.



1.3 Het plan is een onderdeel van de planvorming van Flora Campus Westland;

De projectlocatie is gelegen binnen het projectgebied van Flora Campus Westland. Dit projectgebied bevat in totaal 23 ha en wordt begrensd door de Burgermeester Elsenweg (N213), de Veilingroute (N465), de Lange Broekweg en de Middel Broekweg (N466).

Het is de ambitie om binnen Flora Campus Westland één plek te ontwikkelen waar onderzoek, leren en innovatie samenkomt en deze ontwikkeling biedt de gemeente de kans om de positie van internationale koploper in de glastuinbouwsector te behouden, maar ook te versterken. Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling is door het college van B&W het masterplan Flora Campus Westland vastgesteld. Het masterplan geeft op hoofdlijnen aan hoe dit gebied eruit moet gaan zien, uit welke fasen de ontwikkeling van het gebied bestaat en welke partijen erbij betrokken zijn. Door de functiemix in de Flora Campus Westland met 50% wonen, 25% werken en 25% voorzieningen ontstaat een levendig gebied.

Binnen het masterplan zijn in totaal zeven clusters te onderscheiden, te weten: Voorzieningen cluster 1, Woon Cluster 1, Woon Cluster 2, Woon Cluster 3, Horti Business Cluster 1, Horti Business Cluster 2 en het Mobiliteits Cluster. Het plan, gelegen aan de Middel Broekweg nabij 19, maakt onderdeel uit van 'Mobiliteitshub'.



RAADSVORSTEL



Locatie

1.4 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Volgens de Beleidsregel verzwaaard adviesrecht Westland 2022 is er voor dit initiatief een verzwaaard adviesverplichting. Het bevoegd gezag (college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit de goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna: goflo) blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Voor dit initiatief is sprake van (bindend) adviesrecht voor de gemeenteraad;

De aanvraag betreft een door de gemeenteraad aangewezen geval (op grond van artikelen 16.15a, onder b, onder 1 en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit) waarin de gemeenteraad om een verzwaaard advies moet worden gevraagd bij een besluit over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag is dan wel een advies - en instemmingsbevoegdheid heeft.

Volgens de Beleidsregel verzwaaard adviesrecht Westland is er voor dit initiatief een verzwaaard adviesverplichting.

Artikel 5. Huisvesting arbeidsmigranten

Het bouwen van nieuw op te richten gebouwen of het uitbreiden bestaande gebouwen ten behoeve van verblijfsplaatsen (bedden) voor de huisvesting van arbeidsmigranten, voor zover sprake is van een functieverandering naar deze functie.

Het gaat om het realiseren van een arbeidsmigrantenhotel en bijbehorende voorzieningen. Burgemeester en wethouders zijn verplicht om overeenkomstig het advies van de gemeenteraad te

RAADSVOORSTEL

besluiten, mits dit niet in strijd is met de instructieregels van het Rijk en provincie. Dit volgt uit artikel 16.15b van de Omgevingswet.

1.6 Participatie met de omgeving heeft geen reacties opgeleverd;

In de beleidsregel participatieverplichting initiatiefnemers Westland 2022 staat opgenomen wanneer een initiatiefnemer aan verplichte participatie moet voldoen. Deze lijst is exact hetzelfde als de lijst voor verzwaard advies. Zo staat in artikel 19 van de beleidsregel het volgende:

Artikel 5. Huisvesting arbeidsmigranten

Het bouwen van nieuw op te richten gebouwen of het uitbreiden bestaande gebouwen ten behoeve van verblijfsplaatsen (bedden) voor de huisvesting van arbeidsmigranten, voor zover sprake is van een functieverandering naar deze functie.

Op 12 maart 2025 is een inloopavond georganiseerd in het World Horti Center tussen 19:00 en 21:00. Inwoners van Westland konden vrij binnenlopen. De Gemeente Westland had ca 800 uitnodigingen verzonden aan omwonenden, bedrijven, verenigingen en andere belanghebbenden. Arcade en Gemeente Westland stonden met een stand op deze avond. In de stand hing foto- en beeldmateriaal, er is bewust gekozen om geen centrale presentatie van de plannen te geven, in plaats daarvan kwamen gespreid over de avond bezoekers langs de stands. Van de inloopavond is een verslag gemaakt en als bijlage bij de goflo gevoegd.

Daarnaast is door initiatiefnemer contactgezocht met omliggende bedrijven. Het betreft Royal Flora Holland en het World Horti Center. De verslagen van de participatiegesprekken zijn tevens als bijlage aan de goflo toegevoegd.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1. Nog niet alle onderzoeken zijn goedgekeurd;

De onderzoeken Geluid en de Waterparagraaf zijn aangepast n.a.v. opmerkingen van de verschillende disciplines, maar nog niet definitief goedgekeurd. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal niet eerder verleend worden voordat de definitieve goedkeuring ontvangen is.

2. Naar aanleiding advies van de provincie Zuid-Holland wordt voorwaarde ten aanzien van bereikbaarheid opgenomen;

Gelet op artikel 16.15a van de Omgevingswet en artikel 4:25 eerste lid, onderdeel g, van het Omgevingsbesluit heeft de provincie Zuid-Holland een lijst met gevallen aangewezen waarvoor advies van gedeputeerde staten nodig is voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is er geen verplicht adviesrecht aan de orde.

Er is wel advies gevraagd, mede omdat het arbeidsmigrantenhotel is gelegen aan een provinciale weg Middel Broekweg. De provincie heeft geen opmerkingen ten aanzien van de functie, maar geeft aan dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.



RAADSVORSTEL

De gemeente en de provincie werken aan een afwaardering van de provinciale weg Middel Broekweg (N465). De provincie kan pas formeel instemmen met het afwaarderen (en daarmee overdragen) van de Middel Broekweg op het moment dat de benodigde aanpassingen vanuit Flora Campus Westland aan de N213 gereed zijn. Als er grootschalige werkzaamheden aan de N213 uitgevoerd worden moet volgens de provincie de N465 in zijn huidige functie beschikbaar blijven als alternatieve route.

De provincie geeft in advies aan dat het realiseren van de arbeidsmigrantenhuisvesting pas kan starten als eerst andere grootschalige infrastructurele maatregelen zijn gerealiseerd.

Hierdoor gaat er veel tijd verloren. Als oplossing wordt in de vergunning een voorwaarde opgenomen dat het arbeidsmigrantenhotel pas in gebruik genomen kan worden als het afwaarderen van de Middel Broekweg daadwerkelijk is gerealiseerd. Op deze manier kan er alvast gestart worden met de bouw (bouwtijd circa 2,5 jaar).

3. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing.

Op de aanvraag omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit geval wordt er geen ontwerp besluit gepubliceerd, waartegen zienswijzen ingediend kunnen worden. Na positief advies van de raad wordt de omgevingsvergunning verleend.

FINANCIËN

De kosten voor de BOPA en de extra kosten van het bestuurlijk proces m.b.t. het adviesrecht worden via de Legesverordening in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst op hoofdlijnen afgesloten. De vergunning wordt niet eerder verleend voordat de definitieve koopovereenkomst is afgesloten. Mogelijke planschade is verdisconteerd in de verkoopprijs van de grond.

Hiermee is het kostenverhaal afgedekt.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na een positief advies wordt de omgevingsvergunning verleend. Hieraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in het gemeenteblad (officiële bekendmakingen), nieuwsblad Westland en de gemeentelijke website.

EXTERN OVERLEG

Er heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland, de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap van Delfland.

VERVOLGTRAJECT

Bij een positief advies zal de omgevingsvergunning door het college worden verleend. Als negatief wordt geadviseerd, dient het college de aanvraag te weigeren. Tegen het besluit van de omgevingsvergunning kan binnen 6 weken bezwaar gemaakt worden.

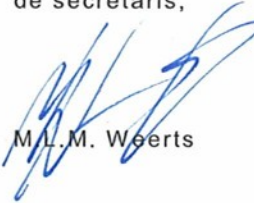


RAADSVOORSTEL

De aanvraag omgevingsvergunning gaat alleen om het afwijken van de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het gaat dus om een 'planologisch' basisbesluit in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Om te kunnen bouwen moet er uiteindelijk nog een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de 'omgevingsplanactiviteit bouwwerken'. Bij die aanvraag omgevingsvergunning hoeft het college dus niet opnieuw af te wegen of er sprake is van een ETFAL voor wat bij deze vergunning al uitdrukkelijk is toegestaan (functie, bouwblok, de bouwhoogte, bouwvolume etc.).

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris,

de burgemeester,


M.L.M. Weerts

BA 
B.R. Arends

