

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verzwaard advies huisvesten arbeidsmigranten Oranjepolderweg nabij 15 te Maasdijk

BESLISPUNTEN

1. Een positief (bindend) advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-0006417 voor afwijken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan voor het realiseren van 8 gestapelde units voor 32 arbeidsmigranten voor een periode van 15 jaar.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Het plan voorziet in de realisatie van 8 gestapelde units voor 32 arbeidsmigranten voor een periode van 15 jaar;
- 1.2 Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de economie van Westland;
- 1.3 Er wordt voldaan aan de 'Nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen';
- 1.4 Wordt voldaan aan de Stichting Normering Flexwonen;
- 1.5 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- 1.6 Voor dit initiatief is sprake van (bindend) adviesrecht voor de gemeenteraad;
- 1.7 Participatie met de omgeving heeft geen reacties opgeleverd.

Kanttekening:

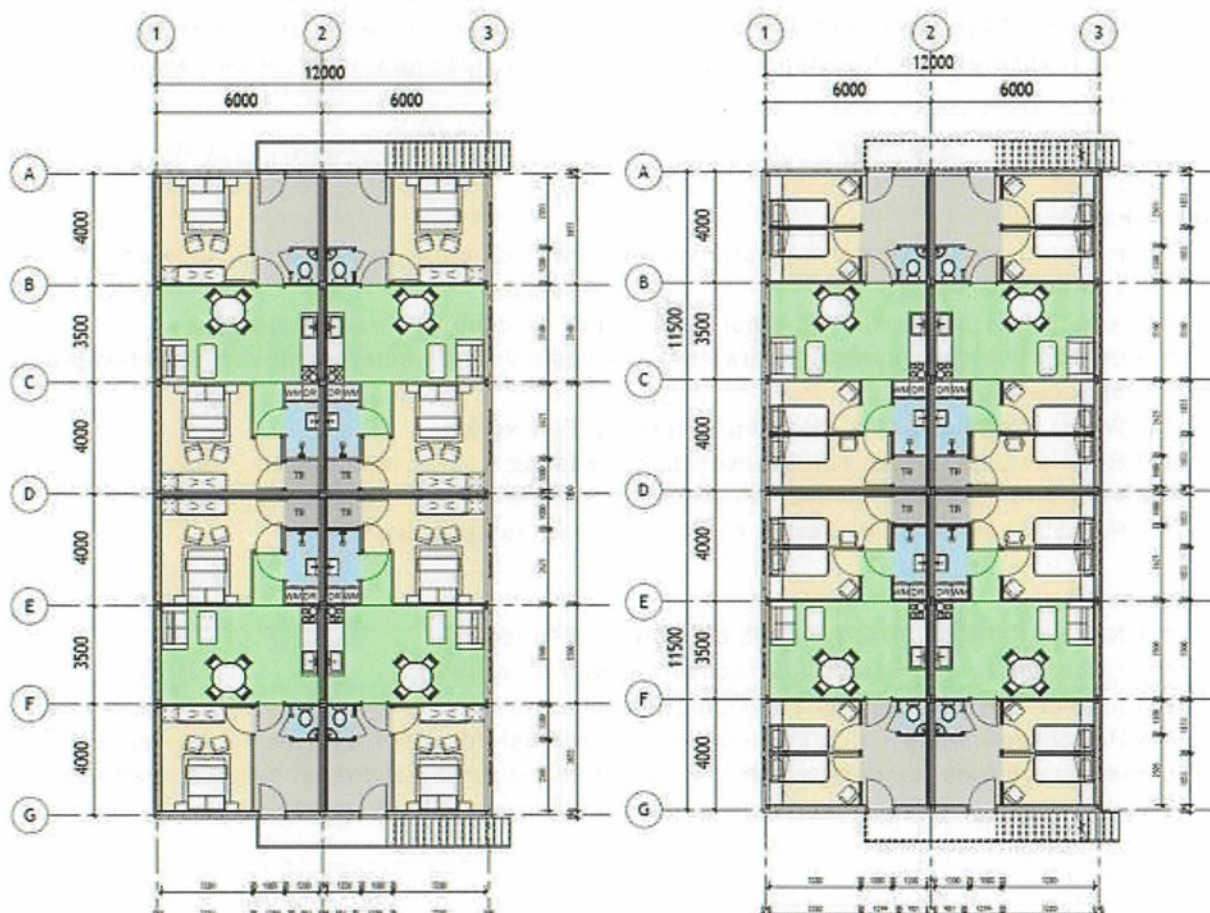
- 1.1 Nog niet alle onderzoeken zijn definitief goedgekeurd;
- 1.2 De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing;
- 1.3 In overeenstemming met provinciaal beleid;
- 1.4 Het college heeft in de beleidsregels 'Nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen' voorgesteld om de "Beleidsregel verzwaard adviesrecht Westland" aan te passen voor kleinschalige initiatieven (maximaal 32 bedden).



RAADSVORSTEL

AANLEIDING

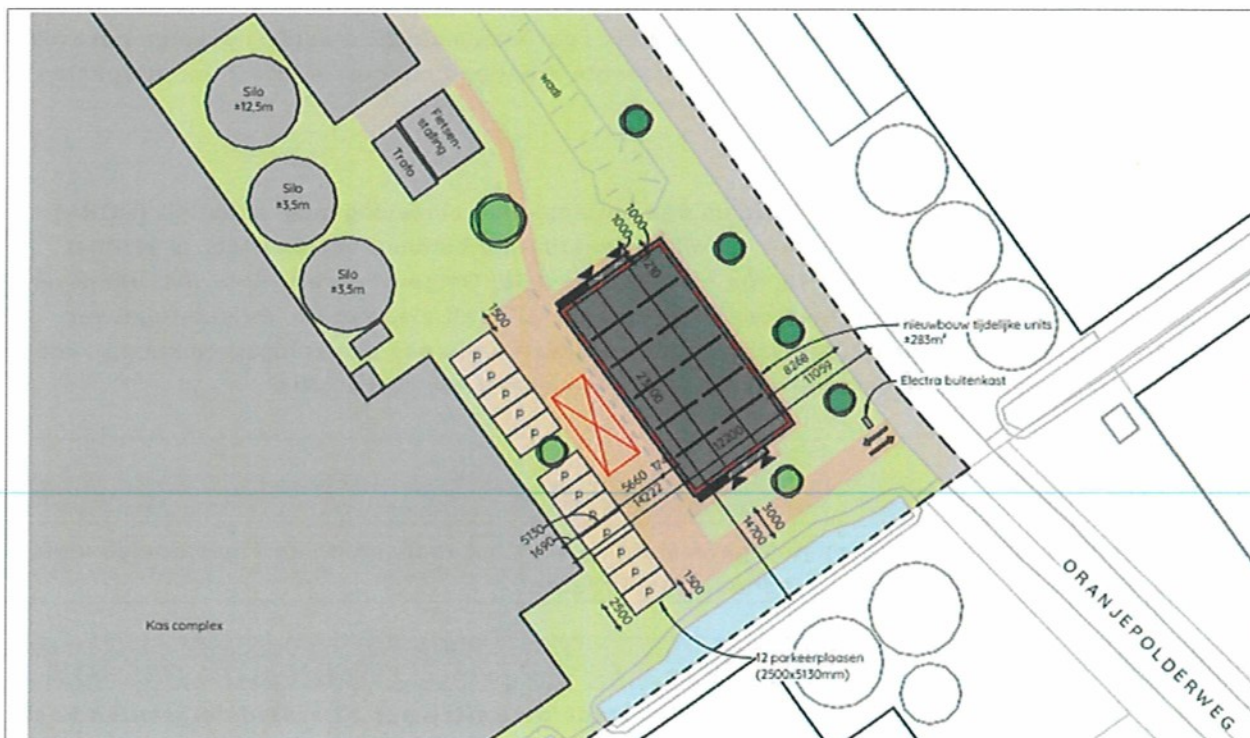
Op 4 augustus 2025 (Z2025-00006417) is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het tijdelijk plaatsen van 8 gestapelde units met ieder 4 slaapplekken voor de huisvesting van maximaal 32 arbeidsmigranten voor een periode van 15 jaar op het terrein van het glastuinbouwbedrijf Oranjepolderweg nabij 15 te Maasdijk.



Figuur 5: Plattegrond indeling begane grond (l) en eerste verdieping (r) woonunits. (bron: Vastgoedprofs)

Naast de woonunits worden ook parkeerplekken gerealiseerd. Tussen de kas en de huisvestingunits komen de extra parkeerplekken. Dit zal worden ingericht met waterdoorlatende grasbetontegels. Verder wordt de projectlocatie ingericht met nieuw te planten bomen en een wadi. Met de extra groenvoorziening en de wadi wordt voor het gebied de biodiversiteit en klimaat-adaptiviteit verbeterd.

RAADSVOORSTEL



Situatie



Impressie

Tijdelijk Omgevingsplan

Het aangevraagde project is getoetst aan het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdelen 'Glastuinbouwgebied Westland' en 'Parkeernormen'

Bestemming(en)

Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' (artikel 3) en de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' (artikel 34). Tevens is het aangevraagde project voorgenomen op gronden met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-1' (artikel 28).

RAADSVOORSTEL

Het plan voor het oprichten van 8 gestapelde units voor maximaal 32 arbeidsmigranten past niet in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Westland onderdeel 'Glastuinbouwgebied Westland' voor wat betreft de functie.

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 8 gestapelde units voor 32 arbeidsmigranten voor een periode van 15 jaar.

ARGUMENTATIE

1.1 Het plan voorziet in de realisatie van 8 gestapelde units voor 32 arbeidsmigranten voor een periode van 15 jaar;

De ontwikkeling betreft de realisatie van logiesgewijze tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in 8 woonunits met ieder 4 slaapplekken, dus 32 slaapplekken in totaal. De units zijn gestapeld bestaand uit twee bouwlagen. De ontwikkeling is voor een periode van 15 jaar aangevraagd.

Naast de woonunits worden ook parkeerplekken gerealiseerd. Tussen de kas en de huisvestingseenheden komen de extra parkeerplekken. Dit zal worden ingericht met waterdoorlatende grasbetontegels. Verder wordt de projectlocatie ingericht met nieuw te planten bomen en een wadi. Met de extra groenvoorziening en de wadi wordt voor het gebied de biodiversiteit en klimaat-adaptiviteit verbeterd.

1.2 Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de economie van Westland;

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de economie van Westland. Het is belangrijk tijdelijke werknemers op een goede manier te huisvesten. De ontwikkeling geeft invulling aan de behoefte voor meer overnachtingsmogelijkheden binnen de gemeente, en levert daarmee een bijdrage aan het verminderen van het tekort aan huisvesting.

1.3 Er wordt voldaan aan de 'Nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen';

Er wordt voldaan aan de 10 beleidsregels voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen. In de goflo is op deze 10 beleidsregels ingegaan. In het kort komt het erop neer dat:

- De tijdelijke huisvesting vindt plaats in een losstaand bouwwerk op het perceel van het bedrijf.

RAADSVOORSTEL

- De tijdelijke huisvesting vindt volledig plaats ten dienste van het glastuinbouwbedrijf op het perceel. De projectlocatie van de tijdelijke huisvesting bevindt zich op een hoek van het perceel van het glastuinbouwbedrijf, gelegen tussen de openbare weg, de bestaande bouwwerken van het bedrijf en een watergang. De locatie is hiermee niet geschikt ten behoeve van eventuele herstructurering van de glastuinbouw.
- De naastgelegen Oranjepolderweg betreft een niet- gecategoriseerde weg. De huisvesting is zorgvuldig ingepast op de locatie.
- Er worden in totaal 32 bedden mogelijk gemaakt, die volledig zullen worden gebruikt door werknemers van het op het perceel aanwezige glastuinbouwbedrijf.
- Het gebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten bevindt zich op ongeveer 12 meter tot het dichtstbijzijnde bouwwerk, namelijk de glastuinbouw van het bedrijf. Deze kassen hebben een ruimschoots lagere bouwhoogte dan 12 meter. Overige bouwwerken bevinden zich op een grotere afstand tot het beoogde gebouw. In de goflo wordt nader onderbouwd dat wordt voldaan aan de verschillende leefomgevingsfactoren.
- Het plan voldoet (volgens de initiatiefnemer) aan de SNF-voorwaarden. Ten aanzien van de omgevingscommunicatie worden andere afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente. Dit maakt verder geen onderdeel uit van de BOPA.
- Er wordt een (auto)parkeernorm van 0,3 gehanteerd. Daarnaast wordt ruimte geboden voor fiets parkeren
- De huisvesting bevindt zich naast de Oranjepolderweg.
- De ontwikkeling is tijdelijk van aard, en wordt voor een periode van maximaal 15 jaar aangevraagd.

1.4 Wordt voldaan aan de Stichting Normering Flexwonen;

Op basis van de provinciale omgevingsverordening moet rekening worden gehouden met de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De aanvrager staat ingeschreven bij SNF. De SNF is een organisatie die een register beheert van ondernemingen die voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. SNF verzorgt ook de handhaving van de huisvestingsnormen. Op deze manier is rekening gehouden met de normen van het SNF. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregel artikel 17.45 uit de provinciale omgevingsverordening.

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

Volgens de Beleidsregel verzaamd adviesrecht Westland 2022 is er voor dit initiatief een verzaamd adviesverplichting. Het bevoegd gezag (college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). 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 ETFAL.

1.6 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 verzaamd advies moet worden gevraagd bij een besluit over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het

RAADSVOORSTEL

college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag is dan wel een advies - en instemmingsbevoegdheid heeft.

Volgens de Beleidsregel verzwaard adviesrecht Westland is er voor dit initiatief een verzwaard adviesverplichting. Zo staat in artikel 5 en 19 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.

Artikel 19: Het bouwen van nieuw op te richten bouwwerken, het uitbreiden van bestaande bouwwerken, het gebruiken van bouwwerken dan wel gronden, het aanleggen van werken of het verrichten van werkzaamheden, ten behoeve van andere functies dan glastuinbouw, vanaf een oppervlak van meer dan 250m².

Het gaat om het realiseren van 8 units voor het huisvesten van maximaal 32 arbeidsmigranten bij een glastuinbouwbedrijf Oranjepolderweg nabij 15 te Maasdijk.

Burgemeester en wethouders zijn verplicht om overeenkomstig het advies van de gemeenteraad te besluiten, mits dit niet in strijd is met de instructieregels van het Rijk en Provincie. Dit volgt uit artikel 16.15b van de Omgevingswet.

1.7 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 5 en 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.

Artikel 19: Het bouwen van nieuw op te richten bouwwerken, het uitbreiden van bestaande bouwwerken, het gebruiken van bouwwerken dan wel gronden, het aanleggen van werken of het verrichten van werkzaamheden, ten behoeve van andere functies dan glastuinbouw, vanaf een oppervlak van meer dan 250 m².

In de directe omgeving liggen hoofzakelijk opstallen die horen bij de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf Agrocare/CombiVliet. Voor deze ontwikkeling is de directe omgeving geïnformeerd over het bouwproces.

RAADSVOORSTEL

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekeningen

1.1 Nog niet alle onderzoeken zijn definitief goedgekeurd;

Het onderzoek geluid is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst Haaglanden, maar nog niet definitief goedgekeurd. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal niet eerder verleend worden voordat de definitieve goedkeuring ontvangen is.

1.2 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.

1.3 In overeenstemming met provinciaal beleid

Inzake de aanvraag omgevingsvergunning is advies gevraagd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft aangegeven in de beoogde ontwikkeling met bijbehorende goflo geen strijdigheden te zien met het provinciale beleid.

1.4 Het college heeft in de beleidsregels 'Nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen' voorgesteld om de "Beleidsregel verzwaard adviesrecht Westland" aan te passen voor kleinschalige initiatieven (maximaal 32 bedden).

In de beleidsregel 'Nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen' staat het volgende opgenomen:

Het mogelijk maken van tijdelijk vormen van huisvesting ruimtelijk juridisch vergt een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA). Hierbij zijn termijnen van maximaal 10 jaar of maximaal 15 jaar mogelijk. Voor een BOPA van 10 jaar is het college van Burgemeester en Wethouders het bevoegd gezag, voor 15 jaar moet het initiatief voor verzwaard advies naar de gemeenteraad. Het is aan de initiatiefnemer om hierin een keuze te maken.

De gemeenteraad heeft een lijst met verzwaard advies vastgesteld, waarin bepaald is in welke situatie verzwaard advies noodzakelijk is. Hierin is opgenomen dat dit het geval is bij een BOPA voor 15 jaar inzake de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze lijst wordt periodiek geactualiseerd.

Met name bij kleinschalige initiatieven, voor maximaal 32 bedden, is het voorstelbaar een verzwaard advies niet noodzakelijk is. Bij een volgende actualisatie van de lijst met verzwaard advies, zal het college dan ook aan de raad voorstellen dat bij een dergelijke BOPA een verzwaard advies niet langer noodzakelijk is.

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.

RAADSVORSTEL

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

EXTERN OVERLEG

N.v.t.

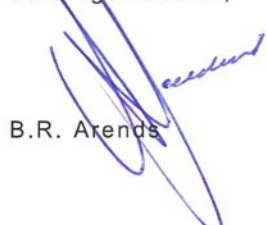
VERVOLGTRAJECT

Als de raad positief adviseert, zal de omgevingsvergunning 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.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester, i.o.



M.L.M. Weerts



B.R. Arends