

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verzwaard advies ISW Vakcollege+ Middel Broekweg achter huisnr.12 en 14 te Honselersdijk.

BESLISPUNTEN

1. Een positief (bindend) advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-0005550 voor afwijken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan voor het realiseren van het ISW Vakcollege+, sportvoorzieningen, horecafunctie, fietsenstalling en auto parkeren aan de Middelbroekweg achter huisnr. 12 en 14 te Honselersdijk.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 *Het plan voorziet in een ISW Vakcollege+, sportvoorzieningen, horecafunctie, fietsenstalling en auto parkeren;*
- 1.2 *Het plan is een onderdeel van de planvorming van de Flora Campus Westland;*
- 1.3 *Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;*
- 1.4 *Voor dit initiatief is sprake van (bindend) adviesrecht voor de gemeenteraad;*
- 1.5 *Participatie met de omgeving heeft geen reacties opgeleverd.*

Kanttekening:

1. *Nog niet alle onderzoeken zijn definitief goedgekeurd;*
2. *Provincie Zuid-Holland akkoord onder voorwaarden;*
3. *De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing;*

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

7 juli 2025 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een ISW Vakcollege+, sportvoorzieningen, horecafunctie, fietsenstalling en auto parkeren op de locatie Middelbroekweg achter voormalig huisnummer 12 en 14 te Honselersdijk.

De aanvraag voorziet in de ontwikkeling van een school (maatschappelijke functie) met sporthal (sportfunctie) en horecafunctie binnen Voorzieningen Cluster 1 van de Flora Campus. Het betreft de realisatie van het ISW Vakcollege+ waarin het ISW Westland Praktijkcollege en ISW Westland Vakcollege samen een nieuwe plek krijgen. Hiermee worden leerroutes versterkt en ontstaat een directe verbinding tussen leerlingen en de bedrijven die zich op de campus vestigen. Dit leidt tot samenwerking aan echte praktijkcasussen, de ontwikkeling van toepasbare kennis en het opdoen van relevante arbeidsvaardigheden. De intensieve uitwisseling van kennis tussen onderwijs en bedrijfsleven versterkt beide werelden. Zo wordt het onderwijs samen vormgegeven – actueel, betekenisvol en toekomstgericht. Het ISW Westland Vakcollege+ krijgt ruimte voor een onderwijslocatie waarin basis-, kader-, VMBO & Praktijkonderwijs gegeven gaat worden.

Het projectgebied ligt op de Flora Campus Westland ten oosten van het centrum van Naaldwijk. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van Naaldwijk weergegeven. Met rode stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.



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 'Glastuinbouwgebied Westland', 'Parkeernormen' en 'Plattelandswoningen Westland' op de volgende aspecten.

Bestemmingen

Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw' (artikel 3) en 'Wonen' (artikel 20). Tevens is het aangevraagde project voorgenomen op gronden met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' (artikel 28).

RAADSVOORSTEL

Het plan voor het oprichten van een multifunctioneel gebouw met een maatschappelijke functie (school ISW Vakcollege+ en bijbehorende voorzieningen zoals een fietsenstalling en auto parkeren), sportfunctie en een horecafunctie past niet in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Westland.

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 ver zwaard 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 ISW Vakcollege+, sportvoorzieningen, horecafunctie, fietsenstalling en auto parkeren op de locatie Middelbroekweg achter huisnr. 12 en 14 te Honselersdijk.

ARGUMENTATIE

Argumenten:

1.1 Het plan voorziet in een ISW Vakcollege+, sportvoorzieningen, horecafunctie, fietsenstalling en auto parkeren;

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van een school (maatschappelijke functie) met sporthal (sportfunctie) en horecafunctie binnen Voorzieningen Cluster 1. Het betreft de realisatie van het ISW Vakcollege+ waarin het ISW Westland Praktijkcollege en ISW Westland Vakcollege samen een nieuwe plek krijgen op Flora Campus Westland. Hiermee worden leerroutes versterkt en ontstaat een directe verbinding tussen leerlingen en de bedrijven die zich op de campus vestigen. Dit leidt tot samenwerking aan echte praktijkcasussen, de ontwikkeling van toepasbare kennis en het opdoen van relevante arbeidsvaardigheden. De intensieve uitwisseling van kennis tussen onderwijs en bedrijfsleven versterkt beide werelden. Zo wordt het onderwijs samen vormgegeven – actueel, betekenisvol en toekomstgericht. Het ISW Westland Vakcollege+ krijgt ruimte voor een onderwijslocatie waarin basis-, kader-, VMBO & Praktijkonderwijs gegeven gaat worden.

De hoofdvolumes van de school en de sporthal zijn vastgesteld. Op het maaiveld (begane grond) worden onder andere de entree van de school en de parkeergarage gerealiseerd. De parkeergarage voor auto's is openbaar. De school bestaat uit vier verdiepingen, met daarboven de sporthal. De sporthal is onafhankelijk toegankelijk en is zo ontworpen dat deze zelfstandig kan functioneren wanneer de school gesloten is. Daarnaast wordt een horecagelegenheid gerealiseerd ter ondersteuning van de hoofdfuncties. Deze horeca kan, als de school gesloten is, zelfstandig geëxploiteerd worden waardoor deze ook in de avonden en in het weekend openbaar toegankelijk is. Er wordt lichte horeca (categorie 1) toegestaan.



RAADSVORSTEL



Situatie



Impressie

De school krijgt een maximale bruto vloeroppervlak (bvo) van 12.000 m². Hiervan wordt 200m² aangewend voor horeca. De sporthal krijgt een maximale bruto vloeroppervlak (bvo) van 3.800m², de fietsenstalling een maximale bruto vloeroppervlak (bvo) van 2.000 m² en het parkeren een maximale bruto vloeroppervlak (bvo) van 3.000 m².

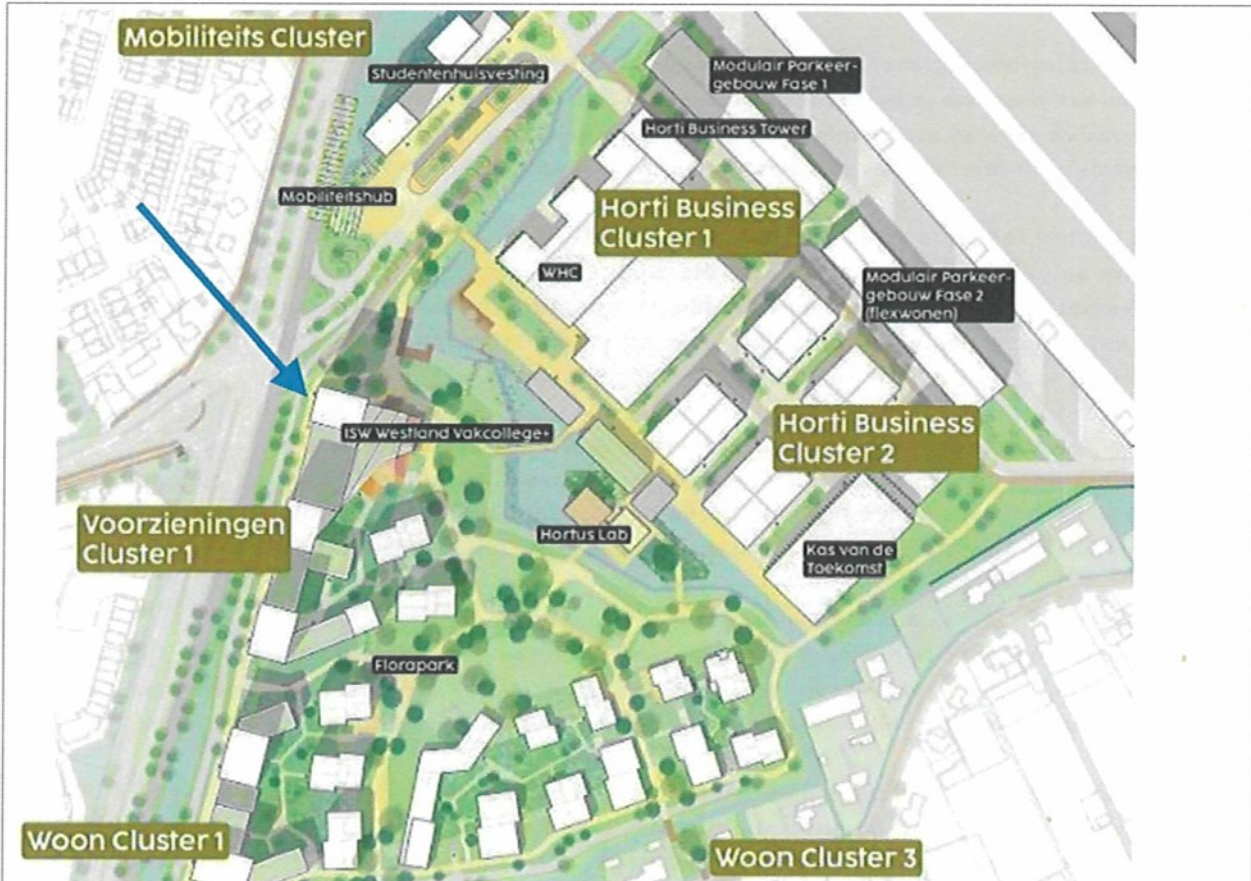
1.2 Het plan is een onderdeel van de planvorming van de Flora Campus;

Het gebied, waar het plan onderdeel van uit maakt, gaat de komende jaren ontwikkeld worden naar Flora Campus Westland waar ontwikkelen, onderzoek, leren en innovatie samenkomt. De ontwikkeling biedt Westland de kans om de positie van internationaal koploper in de glastuinbouw te houden, maar ook te versterken. Op deze plek wordt er straks samengewerkt aan het voeden en vergroenen van de wereld nu en in de toekomst. Voor de Flora Campus Westland is een Masterplan door het college van B&W vastgesteld. Deze ontwikkeling past daarbinnen.

Flora Campus Westland is te beschrijven als een gemengd leer-, werk- en woongebied gericht op de economische thema's horti-tech en horti-health aangevuld met ondersteunende voorzieningen voor het direct omliggende verzorgingsgebied en 1.250 woningen. Het gebied wordt ontworpen en ontwikkeld rondom de combinatie van een mobiliteitshub en een identiteitsbepalend centraal gelegen park aan de Middel Broekweg, een historisch lint dat van oudsher een belangrijke fysieke, maar ook sociaal-culturele verbinding is tussen de gemeentelijke kernen in Westland. Het Flora Park is autovrij, ligt centraal en maakt met een aantal groene vingers verbinding met de omgeving. Tussen de groene vingers van het park ontstaan zeven compacte bouwclusters, met sterke verschillen in programmering, bouwhoogte en dichtheid.

Het plan is gelegen in het Voorzieningen Cluster. Het Voorzieningen Cluster biedt plaats aan maatschappelijke functies, zoals een school, een sporthal, wonen en is er ruimte voor commerciële ruimtes.

RAADSVORSTEL



Locatie

1.3 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 (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.

1.4 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.



RAADSVORSTEL

Artikel 19. Andere functies dan glastuinbouwbedrijven

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.

Het gaat om het realiseren van een ISW Vakcollege+, sportvoorzieningen, horecafunctie, fietsenstalling en auto parkeren op gronden die zijn gelegen in het plangebied van 'Glastuinbouwgebied Westland'. 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.

1.5 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 19. Andere functies dan glastuinbouwbedrijven

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.

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 vergunningaanvraag gevoegd.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1. Nog niet alle onderzoeken zijn definitief goedgekeurd;

De onderzoeken Geluid, Stikstof en 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. Provincie Zuid-Holland akkoord onder voorwaarden;

Het plangebied ligt in glastuinbouwgebied (art. 7.54), waardoor lid 2 "zwaar wegend belang" toegepast kan worden. In de toelichting van de verordening wordt onder zwaarwegend belang de 3ha kaart expliciet genoemd:

"Onder een zwaarwegend algemeen belang wordt in ieder geval verstaan de ontwikkeling van een locatie die in bijlage IX, onder B, is aangeduid als grote buitenstedelijke bouwlocatie."

RAADSVOORSTEL

De locatie wordt genoemd in bijlage IX, tabel B, sub 4 voor 20 ha uitgeefbare oppervlakte voor "Horti campus" te Honselersdijk voor "andere stedelijke ontwikkelingen".

Met betrekking tot mobiliteit merken wij het volgende op. De ontwikkeling van het vakcollege+ en het appartementencomplex zal invloed hebben op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet, dat in eigendom en beheer is van de provincie. Daarnaast wordt verwacht dat de verplaatsing van het vakcollege+ gevolgen zal hebben voor de verkeersveiligheid ter hoogte van het knooppunt Bruisma, met name in de tijdelijke situatie waarin het kruispunt nog niet is aangepast met een ongelijkvloerse fietsoversteek.

Over het voorgestelde mobiliteitsplan uit het Masterplan wordt op dit moment nog overleg gevoerd tussen de provincie en de gemeente. Een aangepaste uitwerking en nadere specificatie van de voorgestelde (kruispunt)oplossingen is noodzakelijk om tot provinciale goedkeuring van het totale plan voor de Flora Campus Westland te kunnen komen. Daarbij zullen aanvullende afspraken worden gemaakt over de exacte voorwaarden, de inrichting van de kruispunten en de bijbehorende tijdsplanning. Deze gesprekken zijn nog gaande.

Rekening houdend met de ambities en de wens van de gemeente om op korte termijn tot realisatie over te gaan, kan de provincie onder voorwaarden instemmen met deze BOPA. Deze instemming geldt onder de voorwaarde dat over de integrale mobiliteitsoplossing voor de Flora Campus Westland nog bindende afspraken worden gemaakt.

Met betrekking tot de omliggende infra is er een akkoord door de provinciale vertegenwoordigers gegeven op de oplossingsrichting waarbij het kruispunt Bruinsma ontlast gaat worden met een extra toegang tot Naaldwijk via de Laan van de Glazenstad. Dit akkoord wordt verder uitgewerkt, zowel in technische zin als in contractuele zin.

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 (gemeente). De raad heeft in de vergadering van 3 juli 2024 ingestemd met het krediet voor de uitvoering.

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.



RAADSVOORSTEL

EXTERN OVERLEG

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

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.

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