

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen Kerklaan 65, 67 en 69 te Wateringen

BESLISPUNTEN

1. De tegen het ontwerpbesluit 'Kerklaan 65, 67 en 69 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 65, 67 en 69 te Wateringen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

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 voorziet in de realisatie van 25 wooneenheden en sluit aan bij de vraag naar woningen in Westland;
- 2.2 De rechtbank heeft de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning;
- 2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Kanttekeningen:

1. Hoger beroep bij de Raad van State

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

Dries Beheer B.V. is eigenaar van de percelen gelegen aan de Kerklaan 65, 67 en 69 te Wateringen. Op 30 december 2019 heeft Dries Beheer B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 25 appartementen voor senioren, met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en parkeren op eigen terrein. Op het perceel Kerklaan 65 is momenteel een voormalig autobedrijf gevestigd, met aan de voorzijde parkeerplaatsen. Het perceel Kerklaan 69 bestaat momenteel uit een woning met tuin en bijgebouwen.

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Wateringen". De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een functiewijziging van het voormalig autobedrijf en de woning naar het appartementencomplex voor senioren. Omdat het voorgenomen gebruik van de locatie in strijd is met de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt hierbij op grond van artikel 2.12 eerste lid, aanhef onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo") een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. 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.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft reeds eerder, op 13 april 2022, positief op de aanvraag beslist en met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verleend, nadat de gemeenteraad bij besluit van 25 januari 2022 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Tegen de omgevingsvergunning van 13 april 2022 is beroep ingesteld bij de rechtbank Den Haag. De rechtbank heeft in twee uitspraken van 17 november 2022, de verleende omgevingsvergunning van 13 april 2022 vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 Awb (motiveringsgebreken). De rechtbank heeft het college opdracht gegeven een nieuw besluit op de aanvraag te nemen, met inachtneming van de uitspraken. De initiatiefnemer is tevens in hoger beroep gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is op 21 juni 2023 afgegeven. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 20 juli 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend.

DOELSTELLING

Verlenen van de verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning Kerklaan 65, 67 en 69 te Wateringen.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

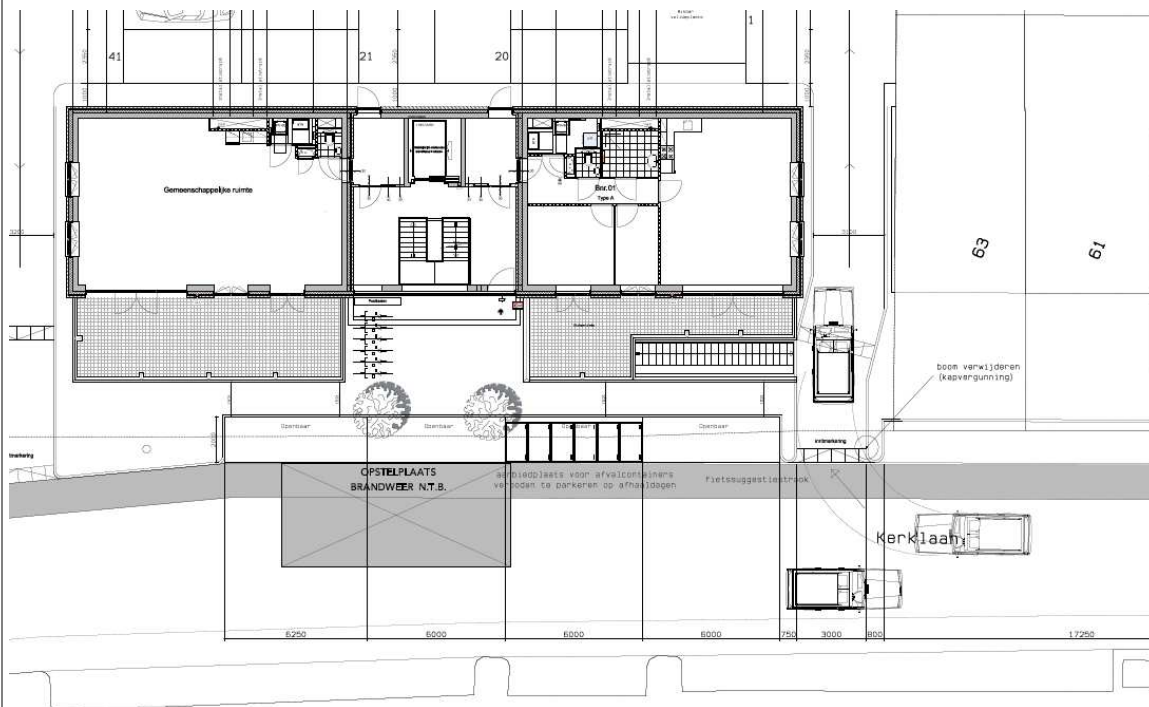
Tegen het ontwerpbesluit zijn 17 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben onder andere betrekking op de aspecten verkeer, parkeren, bezonning en de stedenbouwkundige invulling van het perceel (o.a. bouwhoogte en privacy). Een volledig overzicht van de zienswijzen en de beantwoording is terug te 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 situatietekening van de inrit aan de Kerklaan gewijzigd. In de oude situatie

RAADSVOORSTEL

bleek het niet mogelijk om de inrit in te draaien zonder een deel van de bestaande parkeerplaats voor Kerklaan 63 te gebruiken. De bestaande parkeerplaatsen moeten met voorliggend plan ongewijzigd blijven waardoor de ontwikkelaar met een aangepaste oplossing is gekomen. De situatie aan de voorzijde is vanuit de Kerklaan naar de linkerzijde opgeschoven.



Aangepaste situatietekening.

2.1 Het plan voorziet in de realisatie van 25 wooneenheden en sluit aan bij de vraag naar woningen in Westland.

De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 25 appartementen voor senioren is in overeenstemming met de ambities en doelen van de Omgevingsvisie 2.0. De afgelopen jaren is het aantal inwoners van de gemeente Westland fors gegroeid. Westland kent relatief veel huishoudens met een leeftijd tussen de 45 en 65 jaar alsmede veel 75-plussers. Met name voor jonge starters, ouderen die langer zelfstandig willen wonen en nieuwkomers is het lastig om aan een (betaalbare) woning te komen. De groei doet zich onder alle type huishoudens voor, maar het aantal oudere huishoudens (zowel alleenstaand als samenwonend) loopt voorop.

In Wateringen overstijgt net als in de landelijke tendens de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen in het goedkope segment noodzakelijk. Vanuit de Woonvisie komt er daarom voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Woningen voor senioren (zoals onderhavig initiatief) ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocaties zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het voormalige bedrijventerrein aan de Kerklaan 65. Met het oog op duurzame verstedelijking is inbreiding wenselijk.

Met de initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomstafspraken gemaakt over de doelgroep. De woningen worden gerealiseerd voor de leeftijd 55+, de woningen zijn ruim bemeten zodat ze ook aantrekkelijk zijn voor de doelgroep en worden allen in de koop aangeboden met een gedifferentieerd programma, hiermee wordt aangesloten bij de eerder

RAADSVOORSTEL

gemaakte afspraken volgens de Woonvisie Westland 2016.

2.2 De rechtbank heeft de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

Tegen de omgevingsvergunning van 13 april 2022 is beroep ingesteld bij de rechtbank Den Haag. De rechtbank heeft in twee uitspraken van 17 november 2022, de verleende omgevingsvergunning van 13 april 2022 vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 Awb (motiveringsgebreken). De rechtbank heeft het college opdracht gegeven een nieuw besluit op de aanvraag te nemen, met inachtneming van de uitspraken. De initiatiefnemer heeft hoger beroep ingediend bij de Raad van State.

Indien geen nieuw besluit wordt genomen op de aanvraag omgevingsvergunning kan vanuit een bestuursrechtelijke invalshoek de initiatiefnemer een ingebrekestelling indienen omdat niet voldaan is aan de opdracht van de rechtbank. Daarnaast kan vanuit een civielrechtelijke invalshoek aansprakelijkheid ontstaan. Het ligt niet voor de hand dat de initiatiefnemer ons aansprakelijk kan houden, maar uitgesloten is het niet. Gezien de nieuwe ontwikkelingen is het niet verstandig om te wachten op de uitspraak van de Raad van State. Mocht later alsnog een vergunning verleend moeten worden, dan kan de gemeente aansprakelijk zijn voor vertragingsschade en eventueel gederfde opbrengsten.

Opgemerkt wordt dat er geen sprake is van een nieuw of aangepast bouwplan. Het bouwplan is niet in omvang gewijzigd. Dat geldt evenzeer voor het beoogde gebruik, en de - in verband met het gebruik en de omvang van het plan ruimtelijk relevante – omstandigheden ter plaatse. In verband daarmee maken de eerder uitgevoerde onderzoeken ook deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing, waarbij de onderbouwing is aangevuld met de bezonningsstudie van 26 april 2023 en de stikstofdepositieberekening van 24 april 2023.

Wijzingen ten opzichte van het vorige besluit

Met de initiatiefnemer is na de uitspraak van de rechtbank besproken om het bouwplan aan te passen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat, in lijn met de uitspraak van de rechtbank, een betere motivatie aangeleverd kan worden voor besluitvorming. Door de initiatiefnemer is deze aangepaste motivatie aangeleverd, welke vervolgens door gemeente is getoetst en aangepast waar nodig. De strijdigheden met de bouwregels van het bestemmingsplan zijn beter in beeld gebracht (hoofdstuk 1 ruimtelijke onderbouwing). Hieruit komt onder andere naar voren dat het nieuwe appartementengebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd en dat niet voldaan kan worden aan het maximaal toegelaten bouwpercentage van 75%. De bouwhoogte ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' bestaat maximaal 15 meter. Ter plaatse van Kerklaan 69 is de bestemming 'Wonen' van toepassing en geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

In de nieuwe ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2 beschreven waarom dit bouwplan ruimtelijk acceptabel is op de locatie. De overschrijding van de maximale bouwhoogte op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' bedraagt 0,529 meter, hetgeen een relatief kleine afwijking betreft. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 is de overschrijding van de maximale bouwhoogtevoordirect links naast de locatie gelegen woningen aan de Kerklaan fors, namelijk 5,529 meter. In het bouwplan is rekening gehouden met de bouwhoogte overschrijdingen en de gevolgen voor omwonenden. Door het gebouw uit te voeren meteen terug-liggende derde en vierde verdieping aan de voor- en achterzijde heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa. Aan de zijkanten van het bouwplan heeft de derde verdieping een hoogte van 12,5 meter en vervolgens is de vierde verdieping aan beide zijkanten aanzienlijk teruggelegd. Tevens is de afstand tot de omringende bebouwing bij de beoordeling van het bouwplan in acht genomen. Aan beide zijkanten (linker- en rechterzijde) en de achterkant is in ieder geval minimaal drie meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing.

De afstand tot de erfgrans aan de achterzijde van het bouwplan bedraagt 5 meter. Voor de woning gelegen aan de Kerklaan 71 levert dit een aanzienlijke vergroting van de huidige afstand tussen de bestaande bebouwing op.

RAADSVOORSTEL

De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12,5 meter van de derde verdieping en de terug-liggende vierde verdieping (met een hoogte van 15,529 meter), zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.

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 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 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. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend waardoor het overgangsrecht van toepassing is.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening:

1. Hoger beroep bij de Raad van State

Tegen het besluit van de rechtbank is door de initiatiefnemer en de eisers hoger beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het nieuwe besluit op de omgevingsvergunning kan in de lopende hoger beroepsprocedure worden genomen (artikel 6:19 Awb), zodat de Afdeling daar in hoger beroep direct over kan beslissen en de zaak kan afdoen. De zaak is aangehouden totdat het nieuwe besluit is genomen.

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 hoeft 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.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

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

VERVOLGTRAJECT



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 Nieuwsblad Westland, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen ontvangen een brief met informatie over het besluit, de nota van beantwoording zienswijzen en de mogelijkheden tot indienen van beroep.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends