

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen Kerklaan 65, 67 en 69 te Wateringen.

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. Op het perceel Kerklaan 69 staat 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 ter 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 verklaringen van geen bedenkingen heeft afgegeven. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de rechtbank Den Haag.

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 Raad van State. Er is nog geen datum voor een zitting bekend.

DOELSTELLING

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

ARGUMENTATIE

1.1 Het plan voorziet in de realisatie van 25 wooneenheden en sluit aan bij de vraag naar woningen in het 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 overeenkomst afspraken 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 gemaakte afspraken volgens de Woonvisie Westland 2016.

1.2 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 initiatiefne-

mer 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. 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 bouwhoogte voor de direct 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 met een 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 zijanten van het bouwplan heeft de derde verdieping een hoogte van 12,5 meter en vervolgens is de vierde verdieping aan beide zijanten aanzienlijk teruggelegd. Tevens is de afstand tot de omringende bebouwing bij de beoordeling van het bouwplan in acht genomen. Aan beide zijanten (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.

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.

1.3 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.

2.1 Als geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend, vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zullen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Mocht er in deze periode geen zienswijze worden ingediend, dan worden er geen wijzigingen aangebracht in de verklaring van geen bedenkingen. Door in het voornoemde geval de verklaring van geen bedenkingen als verleend te beschouwen, kan de proceduretijd worden ingekort.

3.1 Zienswijzen kunnen leiden tot een aanpassing van het ontwerpbesluit.

Indien in de terinzage periode van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wel zienswijzen zijn ingediend, kunnen die mogelijk tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en de verklaring van geen bedenkingen leiden. In dit geval dient de gemeenteraad opnieuw over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen te beslissen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekeningen:

1. De anterieure overeenkomst die afgesloten is met de initiatiefnemer leidt niet tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

In artikel 4 van de anterieure overeenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen ten aanzien van het doorlopen van de planologische procedure. Hier is reeds aan voldaan. In de overeenkomst is geen inspanningsverplichting opgenomen om verder te procederen tot aan de Raad van State (hoger beroep). In dit kader wordt verwezen naar afdeling 1 (definities en algemene bepalingen) onder 'wro' lid 8 van de anterieure overeenkomst waarin een publiekrechtelijk voorbehoud is opgenomen.

"De Gemeente behoudt - hetgeen door de Ontwikkelaar wordt erkend - bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze Overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan. Het niet verlenen, het niet tijdig verlenen of het (niet) tijdig onherroepelijk zijn van de vereiste vergunningen, goedkeuringen, beschikkingen, vrijstellingen en/of ontheffingen door onthouding van goedkeuring aan de in deze Overeenkomst bedoelde procedures door hogere overheden en/of ten gevolge van bezwaar- en beroepsprocedures geeft geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten."

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 behoeft 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

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

VERVOLGTRAJECT



Gedurende de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken kunnen zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Indien geen zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwd. Bij zienswijzen wordt de verklaring van geen bedenkingen, het besluit en de nota van beantwoording zienswijzen aan de gemeenteraad ter nadere besluitvorming voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends