

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verzwaard advies Mariëndijk 37 te Honselersdijk

BESLISPUNTEN

1. Een positief (bindend) advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2024-00002055, Mariëndijk 37 te Honselersdijk voor het wijzigen van de bestemming (gebruik) van de woning met omliggende gronden.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Bij het glastuinbouwbedrijf blijft één bedrijfswoning aanwezig;
- 1.2 De woning Mariëndijk 37 is zodanig gesitueerd dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
- 1.3 De woning en omliggende gronden hebben een oppervlakte van 793m²;
- 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;

Kanttekening:

1. De omgevingsvergunning is reeds verleend;
2. De al dan niet toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht is pas bij de behandeling van het beroep aan de orde gesteld;
3. De Adviescommissie Glastuinbouw heeft zich onthouden van advies.

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

Op 28 maart 2024 heeft aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van de woning Mariëndijk 37 te Honselersdijk en omliggende gronden met een oppervlak van circa 798m² voor de functie 'Wonen'. Aanvrager heeft in het verleden twee woningen gekocht bij het achterliggende glastuinbouwbedrijf met een oppervlakte van 18.613m². Het gaat om de woningen Mariëndijk 37 (26-06-1995) en Mariëndijk 39 (05-06-1981).



Uitsnede Glastuinbouwbedrijf Gis

De kwekerij is gelegen achter de woningen Mariëndijk 37 en Mariëndijk 39. Achter de woning Mariëndijk 37 ligt de woning Mariëndijk 35a met de functie 'Wonen', welke niks met het glastuinbouwbedrijf te maken heeft.

RAADSVOORSTEL



Uitsnede Gis

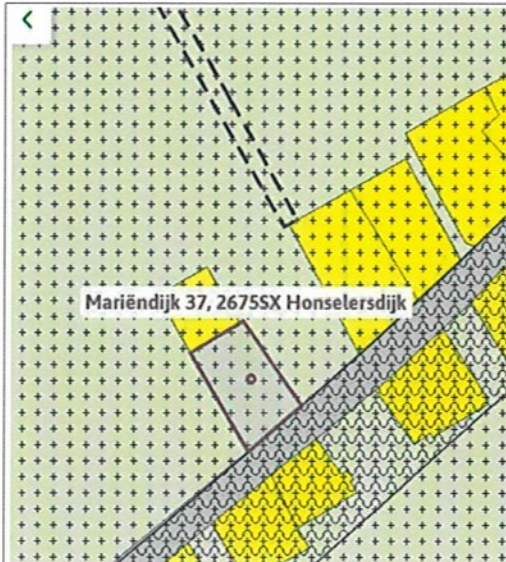
Aanvrager wil de woning loskoppelen van het glastuinbouwbedrijf omdat er twee bedrijfswoningen bij het glastuinbouwbedrijf horen, senior stopt met het tuinbouwbedrijf, het bedrijf in zijn geheel aan zijn zoon wordt overgedragen en de woning Mariëndijk 39 de bedrijfswoning van het bedrijf blijft.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Westland, onderdeel 'Glastuinbouwgebied Westland' en 'Parkeernormen'. Het gebruiken van een agrarische bedrijfswoning en omliggende gronden voor de functie 'Wonen' is in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Medewerking kon worden verleend middels de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).

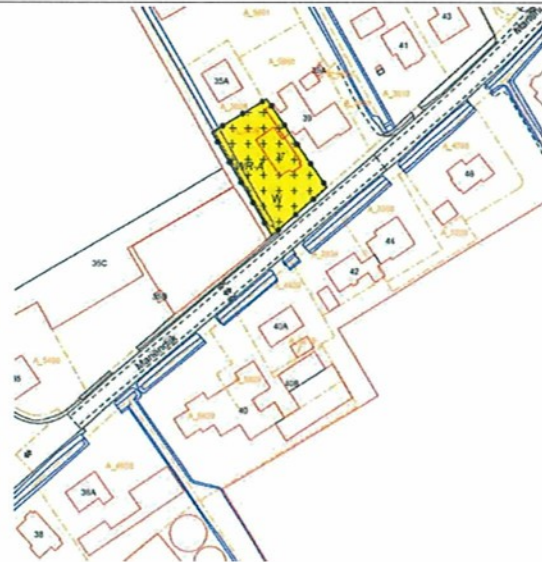
Gelet op het feit dat de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, de woning en omliggende gronden een oppervlakte hebben van circa 793m², de woning Mariëndijk 39 de bedrijfswoning van het achterliggende bedrijf blijft en aan de hand van de rest van de onderbouwing (bijlage C) is geoordeeld dat er sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Op 11 juli 2024 is de aanvraag omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en wethouders.



RAADSVOORSTEL



Tijdelijk omgevingsplan



Toekomstig omgevingsplan

Tegen deze omgevingsvergunning is door Glastuinbouw Nederland bezwaar gemaakt. Opgemerkt wordt dat geen van de bezwaargronden inging over de al dan niet toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad. Het bezwaar is ter advisering voorgelegd aan de Commissie bezwaarschriften Westland (hierna: Commissie) en behandeld op de hoorzitting van 4 december 2024. De Commissie heeft bij schrijven van 29 januari 2025 geadviseerd het bezwaar ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Bij brief van 6 februari 2025 heeft het college besloten in te stemmen met het advies van de Commissie en het bestreden besluit in stand te laten.

Tegen de beslissing op bezwaar heeft Glastuinbouw Nederland beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft het beroep behandeld op de zitting van 12 november 2025 en heeft op 17 december 2025 in een tussenuitspraak geoordeeld dat er onduidelijkheid is over de al dan niet toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad. De rechtbank heeft het college acht weken de tijd gegeven om het gebrek te herstellen.

Om de inhoudelijke discussie over de al dan niet toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht te beslechten is ervoor gekozen om de raad om een bindend advies te vragen. Het college stelt voor om een positief advies aan de raad uit te brengen.

Geschiedenis

Oorspronkelijk was het omzetten van de woning Mariëndijk 37 te Honselersdijk ingediend (31 maart 2022) als verzoek om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' (omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning). Het wijzigingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend door Glastuinbouw Nederland. Deze zienswijze is door onbekende redenen gemist bij de besluitvorming en het wijzigingsplan is op 8 november 2023 gewijzigd vastgesteld en vanaf 24 november 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er contact geweest met Glastuinbouw Nederland

RAADSVORSTEL

over de gemiste zienswijze. Er is toen besloten het vastgestelde wijzigingsplan in te trekken. Vanwege de inhoudelijke discussie met Glastuinbouw Nederland over de al dan niet toepasbaarheid van artikel 3.7.1 van de planregels en dan met name het aspect 'schaalvergroting' is ervoor gekozen om niet verder te gaan met het wijzigingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Het ging dan met name om de volgende voorwaarde uit artikel 3.7.1:

de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf behorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf behorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;

Bij een aanvraag omgevingsvergunning hoef je immers niet te voldoen aan alle wijzigingsbevoegdheden, maar er moet wel sprake zijn van een evenredige toedeling van functies aan locaties.

DOELSTELLING

Het inwinnen van verzwaard advies van de gemeenteraad om het gebrek in het reeds genomen besluit van 11 juli 2025 strekkende tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het gebruik van de woning Mariëndijk 37 te Honselersdijk en omliggende gronden met inachtneming van het overwogene in de tussenuitspraak van de rechtbank d.d. 17 december 2025 te herstellen.

ARGUMENTATIE

1.1 Bij het glastuinbouwbedrijf blijft één bedrijfswoning aanwezig;

De bedrijfswoning Mariëndijk 39 blijft de bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf. De woning Mariëndijk 37 ligt voor het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming gunstiger, omdat langs de woning Mariëndijk 39 vrachtverkeer rijdt van het achterliggende glastuinbouwbedrijf. Hierdoor kan ter hoogte van de laatstgenoemde woning geen goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

1.2 De woning Mariëndijk 37 is zodanig gesitueerd dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;

De woning Mariëndijk 37 in het woonlint van de Mariëndijk, welke is aangewezen in het werkboek Westland (RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRATEGIE GREENPORT 3.0 HOT - SATELLIET INFRA-ENERGIE-RUIMTE) als vaste structuurlint. De achtergelegen woning Mariëndijk 35a (geen onderdeel uitmakend van het bedrijf) heeft reeds de bestemming Wonen. Het omzetten van de eerstgenoemde woning heeft dan ook geen gevolgen voor de glastuinbouw.

RAADSVOORSTEL



1.3 De woning en omliggende gronden hebben een oppervlakte van 793m²;

De woning en omliggende gronden hebben een oppervlakte van circa 793m², waardoor de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is.

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

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 ruimtelijke onderbouwing 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;

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is geoordeeld dat er geen verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad benodigd was. In artikel 19 van de Beleidsregel verzwaard adviesrecht Westland staat 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.

Bij het bouwen van woningen, vanaf een perceeloppervlak van meer dan 1.000 m².

De algemene (gebiedsonafhankelijke) gevallen van artikelen 1 tot en met 12 zijn niet van toepassing op dit geval van artikel 19.

In de toelichting bij de beleidsregel staat het volgende:

Met het oog op de voorgestane schaalvergroting van de glastuinbouw (Omgevingsvisie 2.0 'Visie op Westland') en de beoogde versnelling van initiatieven, wordt een verruiming voorgesteld in de zin dat andere functies, tot 250 m², zelfstandig door het college van burgemeester en wethouders worden behandeld. De maat 250 m² sluit aan bij de kleinere oppervlaktematen die in het omgevingsplan worden gehanteerd (voor bijvoorbeeld een kampeerterrein).

RAADSVOORSTEL

Voor woningen wordt een minimaal perceeloppervlak van 1.000 m² voorgesteld. Deze maat sluit aan bij de mogelijkheden van het omgevingsplan voor het wijzigen van agrarisch gebruik naar een gebruik als burgerwoning.

Hierdoor is geoordeeld dat de 1.000m² van toepassing was op zowel 'bouwen' als 'gebruik' binnen de oppervlakte van 1.000m².

Bij de rechtbank is dit aspect niet behandeld. Bij de rechtbank is geoordeeld dat op grond van artikel 19 van de Beleidsregel een verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad voor het gebruiken van bouwwerken dan wel gronden ten behoeve van andere functies dan glastuinbouw, vanaf een oppervlakte van meer dan 250m² geldt. Op grond van artikel 23 van de Beleidsregel geldt het verzwaard adviesrecht niet in gevallen waarvoor in het tijdelijk deel van het omgevingsplan een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen. Nu er geen sprake is van bouwen geldt deze uitzondering van artikel 23 niet meer en kan – zoals onder rechtsoverweging 6.3 van de tussenuitspraak is overwogen – deze wijzigingsbevoegdheid onder de Omgevingswet niet meer worden toegepast.

Helaas is de vraag of de Beleidsregel aan de orde is bij een wijziging van het gebruik voor een oppervlakte van 1.000m² niet behandeld bij de rechtbank. Om nu niet weer een processuele behandeling bij de rechtbank te krijgen – maar een inhoudelijke behandeling op de overige beroepsgronden – is ervoor gekozen om een bindend advies te vragen aan de gemeenteraad.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening:

1. De omgevingsvergunning is reeds verleend.

De gevraagde omgevingsvergunning is reeds bij besluit van 11 juli 2024 verleend. Tegen deze omgevingsvergunning is beroep ingesteld bij de rechtbank door Glastuinbouw Nederland. De rechtbank heeft het beroep behandeld op de zitting van 12 november 2025 en heeft op 17 december 2025 in een tussenuitspraak geoordeeld dat er onduidelijkheid is over de al dan niet toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad. De rechtbank heeft het college acht weken de tijd gegeven om het gebrek te herstellen.

Om de inhoudelijke discussie over de al dan niet toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht te beslechten is ervoor gekozen om de raad om een bindend advies te vragen. Het college stelt voor om een positief advies aan de raad uit te brengen.

2. De al dan niet toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht is pas bij de behandeling van het beroep aan de orde gesteld;

Geen van de bezwaar- of beroepsgronden van Glastuinbouw Nederland gingen over de toepasselijkheid van het verzwaard adviesrecht. Glastuinbouw Nederland heeft dit pas tijdens de behandeling van het beroep ter zitting aan de orde gesteld. De rechtbank heeft op grond van artikel 8:69 lid 2 Algemene wet bestuursrecht (ambtshalve aanvulling van rechtsgronden) aanleiding gezien om de betreffende grond in haar beoordeling te betrekken.

RAADSVOORSTEL

Het bezwaar- en beroepschrift (zie bijlage) omvat onder andere de volgende gronden:

Bezwaarschrift

- *Onjuiste procedure (niet voldaan aan alle voorwaarden wijzigingsbevoegdheid);*
- *Motiveringsgebrek (besluit onvoldoende gemotiveerd);*
- *Geen bijdrage aan herstructurering en/of schaalvergroting;*
- *Geen bedrijfswoning aanwezig;*
- *Negatieve beoordeling glastuinbouwdeskundige;*
- *Geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met WKK van een ander glastuinbouwbedrijf;*

Beroepschrift

- *College is onbevoegd vanwege het 'Delegatiebesluit omgevingsplan Westland 2022';*
- *In strijd met Provinciale Verordening;*
- *ETFAL mag niet voorbijgaan aan Omgevingsplan;*
- *ETFAL mag niet voorbijgaan aan beleid Omgevingsplan;*
- *Geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

3. De Adviescommissie Glastuinbouw heeft zich onthouden van advies.

De Adviescommissie Glastuinbouw wil geen uitspraak doen of de woning wel of niet in de weg ligt voor toekomstige reconstructie, omdat er niet wordt voldaan aan de voorwaarde van reconstructie of schaalvergroting. Volgens de AG vindt er geen schaalvergroting plaats.

De bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf behorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf behorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;

Voor het afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan hoeft er niet voldaan te worden aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van de planregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan onderdeel 'Glastuinbouwgebied Westland'. Een BOPA moet immers voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de ETFAL. In Bijlage C behorende bij het besluit van 11 juli 2024 is onderbouwd waarom de gevraagde omzetting ruimtelijk aanvaardbaar is.

FINANCIËN

De kosten voor de BOPA zijn via de Legesverordening in rekening gebracht bij de aanvrager. Met de aanvrager is een nadeelcompensatieovereenkomst getekend.

De kosten voor het alsnog aanvragen van een bindend advies worden gedekt door de gemeente zelf, binnen de bestaande personeelsformatie.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na een positief advies van de raad worden de stukken opgestuurd naar de rechtbank voor een verdere (inhoudelijke) behandeling van het beroepschrift van Glastuinbouw Nederland.

RAADSVOORSTEL

EXTERN OVERLEG

N.v.t

VERVOLGTRAJECT

De uitkomst van het advies is bindend voor het college en het college verleent de omgevingsvergunning met inachtneming van het advies. Als de gemeenteraad een negatief advies geeft, dan mag het college de omgevingsvergunning niet verlenen. In dit geval is de omgevingsvergunning al verleend. Na een (positief) advies van de raad worden de stukken opgestuurd naar de rechtbank voor een verdere (inhoudelijke) behandeling van het beroepsschrift van Glastuinbouw Nederland.

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



M.L.M. Weerts



B.R. Arends