

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verzwaard advies 99 woningen Orberlaan nabij 11, 11A en 13 te Monster.

BESLISPUNTEN

1. Een positief (bindend) advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2026-00003024 voor afwijken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan voor het realiseren van 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen met bijbehorende infrastructuur op de voormalige locatie van Optiflor aan de Orberlaan nabij 11, 11A en 13 te Monster.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Het plan voorziet in de realisatie van 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen met bijbehorend groen, water en infrastructuur;
- 1.2 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- 1.3 Voor dit initiatief is sprake van (bindend) adviesrecht voor de gemeenteraad;
- 1.4 Participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.

Kanttekeningen:

1. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing;

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

Aanvrager heeft op 2 april 2026 (Z2026-00003024) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen op het perceel Orberlaan nabij 11, 11A en 13 te Monster, kadastraal bekend met MSR00, sectie I, nummers 1435, 1886, 2463, 2672, 3092, 3215, 3216, 3217, 3218, 3220 en 3890 op het terrein van het voormalige glastuinbouwbedrijf van Optiflor.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom. Het gehele project voorziet in de bouw van in totaal 111 eengezinswoningen (17 vrijstaande, 94 rijwoningen). Deze aanvraag omgevingsvergunning gaat over 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen. Voor de overige 12 vrije kavels is een aparte aanvraag omgevingsvergunning op 2 april 2026 (Z2026-00003024) ingediend.

Het projectgebied ligt tussen de Orberlaan en Abdij van Rijsburglaan, specifiek betreft het de percelen achter adres Orberlaan 11, 11A en 13 te Monster aan de grens met de gemeente Den Haag.



Situatie

Tijdelijk Omgevingsplan

Het aangevraagde project is getoetst aan het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdelen 'Westmade Noord', 'Westmade', 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen', 'Paraplubestemmingsplan Wonen Westland', 'Paraplubestemmingsplan horeca/hotel Westland' en (Ontwerp) 'TAM-omgevingsplan 22i parapluregeling datacenters'.

Voor wat betreft het planologisch regime zijn met name de bestemmingsplannen "Westmade" en "Westmade-Noord" van belang. Het plan voor het oprichten van 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen is in strijd met het gebruik van de functie 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer-

RAADSVORSTEL

Verblijfsgebied" voor wat betreft 'Westmade Noord' en volgens 'Westmade' geldt er een bouwverbod totdat er een uitwerkingsplan¹ is vastgesteld.

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 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen met bijbehorende groen, water en infrastructuur.

ARGUMENTATIE

1.1 Het plan voorziet in de realisatie van 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen met bijbehorende groen, water en infrastructuur;

De voormalige locatie van het glastuinbouwbedrijf Optiflor wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie met 111 grondgebonden woningen, waarvan 94 rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 12 vrije kavels. Deze aanvraag omgevingsvergunning gaat over 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen.

In de eerste twee rijen vanaf de Orberlaan gezien zijn vrijstaande woningen en vrije kavels geprojecteerd. In het overige plangebied sluiten de rijwoningen aan op de bebouwing van de woningen in het plan Noorderduin en Boomgaerde. Om het plan optimaal in te passen en na realisatie als 1 wijk te laten fungeren wordt de bestaande watergang verlegd naar de oost- en zuidzijde van het plan. De ontsluitingsweg en fietspad kruisen het water met een brug. Langs de ontsluiting wordt een brede groene zone gemaakt die in de toekomst aansluit op de route door Westmade-Zuid naar de Haagweg, in het Masterplan Achter de Duinen het mozaïek pad genoemd. De groene vingers vanuit het noorden van het plan worden doorgetrokken en sluiten aan op deze zone. De ontsluitingsweg sluit aan op de bestaande wegstructuur in Westmade-Noord en wordt ook daarmee onderdeel van de wijk en verdeelt het verkeer gelijkmatig over het plan.

¹ Uitwerkingsplannen kunnen onder de Omgevingswet niet meer worden vastgesteld. Bouwen is dan alleen mogelijk door gebruik te maken van een buitenplanse omgevingsplan activiteit.



RAADSVORSTEL



Vergunningskaart

1.2 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.

1.3 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 aan vraag 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 een verzwaaard adviesverplichting indien voldaan wordt aan artikel 14:

Artikel 14. Woongebouwen

Het bouwen van nieuw op te richten woongebouwen met meer dan 20 woningen of een bouwhoogte hoger dan 13 meter dan wel het uitbreiden van bestaande woongebouwen met meer dan 5 woningen of met een

RAADSVOORSTEL

bouwhoogte hoger dan 5 meter, ten behoeve van een woonfunctie (woningen, woonwagens, appartementengebouwen etc.), voor zover sprake is van een functieverandering naar deze woonfunctie.

In dit geval is het strijdige gebruik, waarbij de functie geen wonen toelaat, voor 9 woningen die in de functie 'Water' en 'Groen' worden opgericht. De overige 90 woningen zijn gelegen op gronden met de functie 'Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-'. Binnen deze functie is wonen toegestaan, maar geldt er enkel een bouwverbod (uitwerkingsverplichting).

Ondanks dat er maar bij 9 woningen sprake is van een functiewijziging van 'Groen' en 'Water' en de overige 90 woningen aangevraagd worden op gronden met de functie 'Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-' wordt de raad – om een juridische discussie in het verdere verloop van het vergunningentraject te voorkomen - verzocht om een positief bindend advies te verlenen².

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.

1.4 Participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden;

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 verzwaaard advies. Zo staat in artikel 14 van de beleidsregel het volgende:

Artikel 14. Woongebouwen

Het bouwen van nieuw op te richten woongebouwen met meer dan 20 woningen of een bouwhoogte hoger dan 13 meter dan wel het uitbreiden van bestaande woongebouwen met meer dan 5 woningen of met een bouwhoogte hoger dan 5 meter, ten behoeve van een woonfunctie (woningen, woonwagens, appartementengebouwen etc.), voor zover sprake is van een functieverandering naar deze woonfunctie.

Er heeft participatie met de omgeving plaats gevonden. Op 4 februari 2026 is er een informatieavond geweest in het projectbureau van De Westlandse Zoom, waarin het plan Optiflor is gepresenteerd. Het verslag is gepubliceerd op de website van De Westlandse Zoom en als bijlage opgenomen in de Goflo.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekeningen:

1. 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.

² Bij de evaluatie van de 'Beleidsregel verzwaaard adviesrecht Westland' zullen we deze casus meenemen.

RAADSVOORSTEL

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.

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.

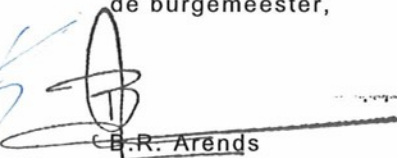
VERVOLGTRAJECT

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,



M.L.M. Weerts



B.R. Arends