

VOORBLAD RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Verzwaard advies Oudecampsweg 20A te De Lier

BESLISPUNTEN

1. Een positief (bindend) advies te geven in zake de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2024-00001182 Oudecampsweg 20A te De Lier 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 Oudecampsweg 20A 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 1.800m²;
- 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;

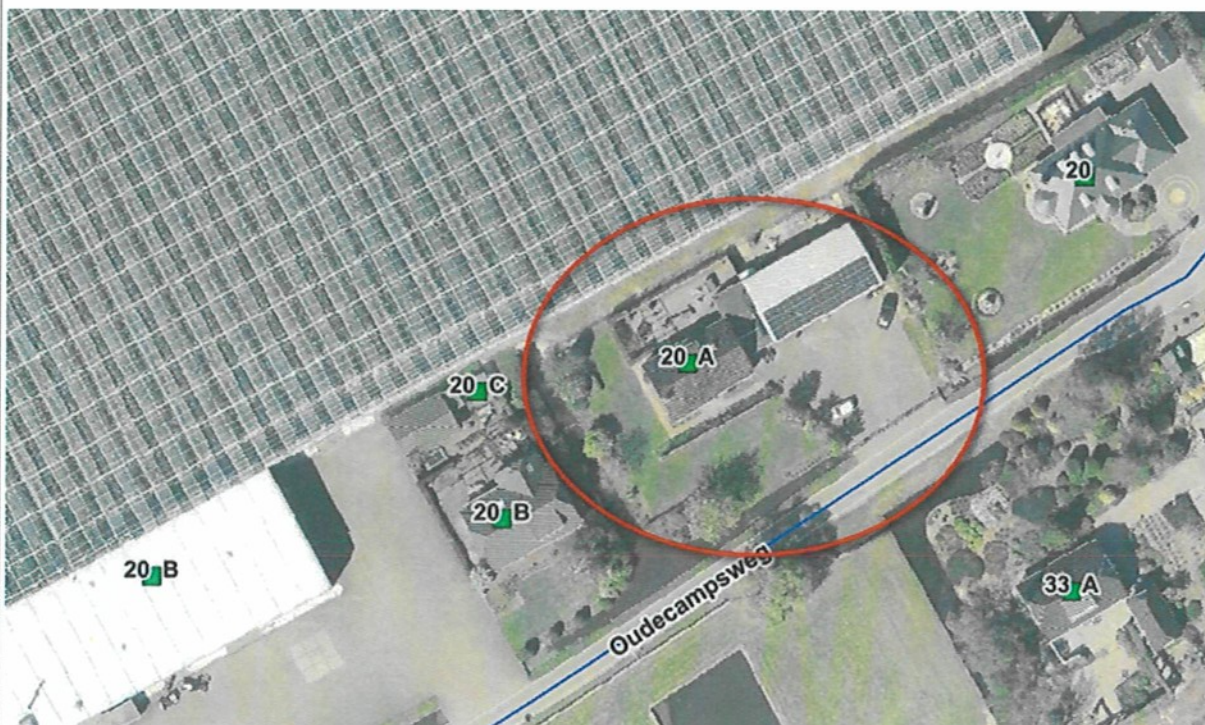
Kanttekening:

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 negatief geadviseerd.

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

Op 21 februari 2024 heeft aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van de woning Oudecampsweg 20A te De Lier en omliggende gronden met een oppervlak van circa 1.800m² voor de functie 'Wonen'.



Uitsnede Gis

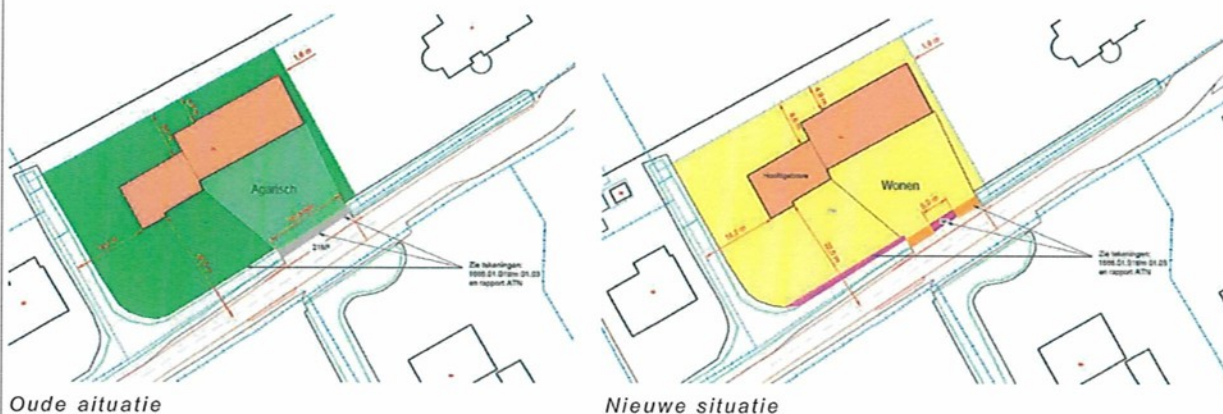
In het verleden (2007) heeft er een reconstructie plaatsgevonden met de eigenaar van een naburig glastuinbouwbedrijf. Hierdoor ontstond een compleet nieuw glastuinbouwbedrijf met circa 35.000 m² en een tweetal agrarische dienstwoningen; Oudecampsweg 20a en 20b te De Lier. Vanwege het feit dat een tweede bedrijfswoning niet gewenst en noodzakelijk meer is, wil de aanvrager de woning omzetten van functie.

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 1.800m², het aanleveren van een woonrecht Noord-Lierweg 37 te De Lier, de woning Oudecampsweg 20B de bedrijfswoning van het achterliggende bedrijf blijft en aan de hand van de

RAADSVOORSTEL

rest van de onderbouwing (bijlage C) is geoordeeld dat er sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties. Op 18 juli 2024 is de aanvraag omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en wethouders verleend.



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 en 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.

DOELSTELLING

Het inwinnen van verzwaard advies van de gemeenteraad met het oog op het herstellen van het gebrek in het reeds genomen besluit van 18 juli 2025 strekkende tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het gebruik van de woning Oudecampsweg 20A te De Lier en omliggende gronden met inachtneming van het overwogene in de tussenuitspraak van de rechtbank d.d. 17 december 2025.

RAADSVORSTEL

ARGUMENTATIE

1.1 Bij het glastuinbouwbedrijf blijft één bedrijfswoning aanwezig;

De bedrijfswoning Oudecampsweg 20B blijft de bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf. De woning Oudecampsweg 20A ligt voor het omzetten van de bestemming gunstiger, omdat de woning Oudecampsweg 20B dicht bij de bedrijfsruimte en technische installaties van het glastuinbouwbedrijf ligt. Hierdoor kan er geen goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden ter hoogte van de laatstgenoemde woning, en blijft voor die woning de agrarische functie dus behouden.

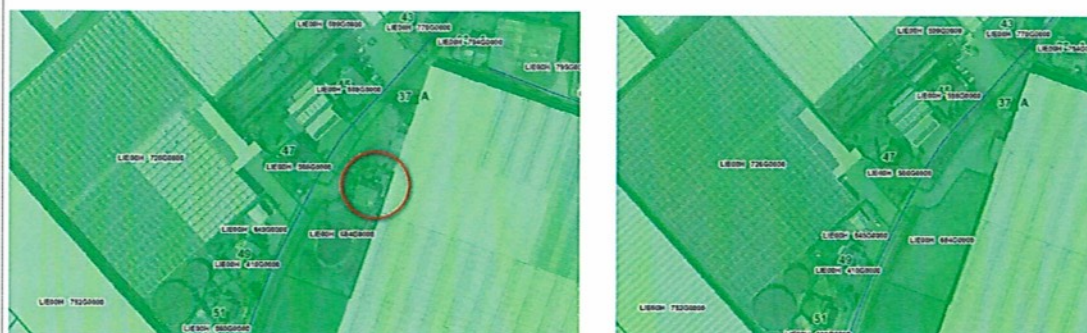
1.2 De woning Oudecampsweg 20A is zodanig gesitueerd dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;

De woning Oudecampsweg 20A ligt in het woonlint van de Oudecampsweg, welke is aangewezen in het werkboek Westland (RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRATEGIE GREENPORT 3.0 HOT - SATELLIET INFRA-ENERGIE-RUIMTE) als vaste structuurlint. Het omzetten van de woning heeft dan ook geen gevolgen voor de glastuinbouw.



1.3 De woning en omliggende gronden hebben een oppervlakte van 1.800m²;

Het perceel is groter dan de toegestane 1.000 m², namelijk circa 1.800m². Voor dit grotere perceel (de overschrijding van 800m²) heeft de eigenaar het woonrecht Noord-Lierweg 37 te De Lier, kadastraal bekend LIE00, sectie H, nummer 684 aangekocht. Deze woning met omliggende gronden is inmiddels gesloopt. Dit perceel is bestemd voor één woning.



RAADSVOORSTEL

Luchtfoto 2023

Luchtfoto recent

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).

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. Daarnaast is er een extra 'woonrecht' aangeleverd voor de extra m² aan gronden boven de 1.000m² conform het beleid van de gemeente Westland.

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 oppervlak 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.

RAADSVOORSTEL

Nu er geen sprake is van bouwen geldt deze uitzondering van artikel 23 niet meer en kan – zoals in rechtsoverweging 6.3 van de tussenuitspraak van de rechtbank d.d. 17 december 2025 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 + 800m² (door het aanleveren van een extra 'woonrecht') 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 18 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.

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;*
- *Negatieve beoordeling glastuinbouwdeskundige;*
- *Geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*

Beroepschrift

- *College is onbevoegd vanwege het 'Delegatiebesluit omgevingsplan Westland 2022';*
- *In strijd met Provinciale Verordening;*

RAADSVORSTEL

- *ETFAL mag niet voorbijgaan aan Omgevingsplan;*
- *ETFAL mag niet voorbijgaan aan beleid Omgevingsplan;*
- *Geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

3. De Adviescommissie Glastuinbouw heeft negatief geadviseerd.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is in het vooroverleg voorgelegd aan de Adviescommissie Glastuinbouw (AG). De AG heeft het verzoek beoordeeld en besproken in haar vergadering van 12 juli 2023:

De woning staat niet in de weg voor de glastuinbouw, de woning staat in een woonlint, tussen andere woningen in. Het is een logische keuze om Oudecampsweg 20B als overgebleven agrarische woning bij het bestaande glastuinbouwbedrijf te beschouwen.

Het gevraagde om te zetten perceel is 1.800 m² groot, met een bouwrecht zou dit hele perceel omgezet kunnen worden. Zodoende kan het hele perceel worden benut ten behoeve voor één woonvlak. Dit is ook de wens van de aanvrager.

Bij omzetting mogen bestaande bijgebouwen blijven voor privégebruik tot max. 100 m² of 300m³.

Met het aanleveren van een extra bouwrecht kan meegewerkt worden tot maximaal 200m² of 600 m³. De adviescommissie constateert echter dat niet voldaan wordt aan alle regels voor omzetting.

Er vindt namelijk geen reconstructie of schaalvergroting plaats. Indien schaalvergroting zou plaatsvinden zou de woning wel omgezet kunnen worden.

Het enkele feit dat er op dit moment – volgens de AG - geen reconstructie of schaalvergroting plaats vindt, is geen reden geweest om niet mee te werken aan het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor het afwijken van het omgevingsplan hoeft er niet voldaan te worden aan de wijzigingsbevoegdheden 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 18 juli 2024 is onderbouwd waarom de 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 beroepsschrift van Glastuinbouw Nederland

EXTERN OVERLEG

N.v.t.

RAADSVORSTEL

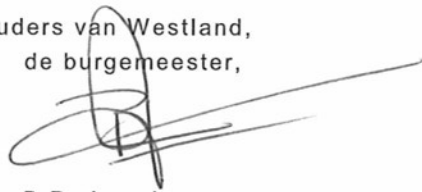
VERVOLGTRAJECT

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