



Memo

AAN : de leden van de commissie Ruimte
VAN : Wethouder B.P.M. van der Stee
DATUM : 9 januari 2026
BETREFT : Schriftelijke beantwoording vragen n.a.v. Schrijven college d.d. 19-11-2025 inzake koopoptie bij ruimtelijke plannen (agendapunt 12a commissie Ruimte van 13 januari 2026)

Vanuit de fractie van Westland Verstandig zijn vragen gesteld over koopopties die zijn overeengekomen tussen gemeente Westland en bewoners. Westland Verstandig heeft ook een motie aangekondigd waarin het college wordt verzocht om onrechtmatige koopopties te ontbinden. De onrechtmatigheid zou blijken uit een advies dat is opgevraagd bij Van Alphen over deze overeenkomsten in relatie tot de publiekrechtelijke ruimtelijke ordening. Het college heeft dit advies met een begeleidende brief op 19 nov. 2025 verstuurd aan de raad.

Voordat de vragen beantwoord worden, gaan we eerst nog nader in op de verschillende soorten koopopties die gemeente Westland overeenkomt, waarbij de door de fractie van WV opgevoerde tijdelijke omgevingsvergunningen ook behandeld worden.

Er zijn vijf soorten koopopties:

1. Een woning krijgt de woonfunctie (op basis van een functiewijziging), maar heeft een grotere kavel dan 1000 m². Dan wordt voor die gronden (die bruikbaar zijn voor de glastuinbouw, maar waarvoor nog geen belangstelling bestaat) een koopoptie overeengekomen. Hier is de koopoptie geïntroduceerd om toch een woonfunctie mogelijk te maken, ook al bestaat er vanuit de glastuinbouw nog geen belangstelling voor die gronden. In feite betreft het een overeenkomst op basis van vrijwilligheid, want daarmee verkrijgt de aanvrager de woonfunctie die hij anders niet had kunnen krijgen. Voorwaarde in art. 3.7.1 is immers dat de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en alle gronden (buiten de maximale 1000 m² toe te kennen woonfunctie) ten behoeve van de glastuinbouw verkocht zijn (en dat is ruimtelijk relevant). De koopoptie zelf vloeit dus niet rechtstreeks voort uit de wijzigingsvoorwaarden voor de woonfunctie en is daarmee (dan ook) niet in strijd met het recht (*);
2. Voor de tijdelijke strijdige bewoning van een bedrijfswoning kan een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend, maar er wordt een koopoptie verlangd voor het privé gebruik van de gronden groter dan 1000 m² (en waarvoor potentieel glastuinbouwgebruik een reëel gedachte is). Eerder werd de koopoptie ook gevraagd voor de bedrijfswoning, maar dat is in 2020 komen te vervallen. De koopoptie voor de gronden is gebaseerd op art. 5, lid 1b, onder 3 van de Beleidsregel 'Strijdig gebruik agrarische bedrijfswoning Westland 2020'. Het betreft hier een koopoptie als voorwaarde voor een omgevingsvergunning, volgens het advies van Van Alphen niet in strijd met het recht (zie p. 8 derde alinea advies);
3. In geval van een tijdelijke omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik van gronden van voor 1 dec. 2020 aangevangen gebruik. Deze koopoptie is gebaseerd op art. 5 lid 2, onder a van de Beleidsregel "Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden 2020". Er wordt afgezien van handhavend optreden (het strijdige gebruik mag worden voortgezet), maar met de koopoptie is wel gegarandeerd dat bij belangstelling vanuit de glastuinbouw, de gronden hiervoor ook beschikbaar



Memo

zijn. De koopoptie voor de gronden is een koopoptie als voorwaarde voor een (tijdelijke) omgevingsvergunning, niet in strijd met het recht;

4. Koopoptie op gronden waarop een te slopen bedrijfswoning stond die al is verplaatst in het kader van het niet langer vormen van een "belemmering voor de glastuinbouw" van die woning, terwijl de gronden waarop de woning stond nog niet verkocht zijn ten behoeve van een glastuinbouwontwikkeling (art. 3.7.3 bestemmingsplan glastuinbouwgebied Westland), hier volgt de koopoptie rechtstreeks uit de wijzigingscriteria, die zou niet langer in het kader van die wijzigingsbevoegdheid gevraagd mogen worden, dit is ook opgenomen in het advies van Van Alphen (p. 6, 1e alinea);

5. Afwijkend gebruik van de glastuinbouwfunctie. Zo werd in het voortraject om te komen tot een tijdelijke omgevingsvergunning voor het mogen houden van een aantal alpaca's om een koopoptie verzocht. Later is hiervan afgezien. Dit is dus mogelijk in het kader van het "evenwichtig toedelen van een functie aan een locatie". Van geval tot geval zal worden beoordeeld of een koopoptie vereist wordt.

(*) = uit het advies van Van Alphen volgt dat een wijzigingsplan weliswaar een bevoegdheid is, maar niet in mag houden dat voor het gebruik van deze bevoegdheid noodzakelijk is dat derden medewerking, dan wel instemming moeten verlenen. In art. 3.7.1 is opgenomen dat bestemmingswijziging naar de woonfunctie afhangt van de voorwaarde dat de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en de bedrijfsgronden worden ingezet voor schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw. Voorwaarden die borging geven dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk plaatsvindt (bijv. aanleg van voorzieningen, bedrijfsbeëindiging, samenvoeging van percelen) kunnen ruimtelijk relevant zijn. Juist doordat het bedrijf is beëindigd (waarmee de schaalvergroting/herstructurering is gediend) kan een woning de woonfunctie krijgen. De verkoop die hiervoor noodzakelijk is, is als voorwaarde objectief toetsbaar en dient niet alleen een privaatrechtelijk belang. Als de bedrijfsbeëindiging niet zeker is, doordat bepaalde gronden niet verkocht zijn, wordt daaraan toch meegewerkt door een buitenplanse koopoptie te verlenen.

Alle wijzigingsplannen voor woonfuncties na bedrijfsbeëindiging die zijn vastgesteld door de gemeenteraad zijn onherroepelijk en naar ons inzicht niet in strijd met het recht.

Voor zover dat wel het oordeel zou zijn, zou gelden dat onder de praktijk van de Omgevingswet de koopoptie wel degelijk gevraagd zou kunnen worden in de beleidsvrijheid die bestaat om een binnenplanse OPA of een BOPA te doorlopen voor een functiewijziging naar woondoeleinden. Zie het advies van Van Alphen op p. 7 en 8. Omdat het hier gaat om een gebruikswijziging, is er altijd sprake van een BOPA, en in het kader van het "evenwichtig toedelen van een functie aan een locatie" kan een koopoptie worden gevraagd (advies p. 12) voor gronden die voor de glastuinbouw gebruikt moeten worden, maar waarvoor nog geen concrete belangstelling bestaat.

*Onderbouwing koopoptie bij het "evenwichtig toedelen van een functie aan locatie":
Het glastuinbouwgebied van Westland vertegenwoordigt een groot economisch belang. Gemeente Westland begrijpt dat door de schaalvergroting bedrijfswoningen niet altijd meer nodig zijn voor de bedrijfsvoering en wil woningen die de ontwikkelingen van de glastuinbouw verder niet belemmeren (groveweg: "woningen in het lint") een woonfunctie geven. Als maximale maat voor een woonfunctie geldt een kavel van 1000 m², hierop zijn alle woonambities goed waar te maken.*



Memo

Leidend blijft evenwel "de voorziene ontwikkeling van de glastuinbouw", dus in voorkomend geval kan een kavel ook kleiner worden of -bij uitzondering- iets groter. Voor het geval een veel grotere woonkavel geen probleem vormt voor de glastuinbouw kan met een tweede "woonrecht" (het herbouwwrecht dat ontstaat doordat elders een -voormalige- bedrijfswoning is gesloopt) eventueel een kavel van 2000 m² gerealiseerd worden. Maar als regel geldt dus een maximum van 1000 m² of zoveel als mogelijk is vanwege de voorziene glastuinbouwontwikkeling. In de praktijk doet zich vaak voor dat ondernemers voor zichzelf al een grotere 'privé kavel' ten opzichte van hun bedrijf hebben laten ontstaan en die dan (met bijbehorende grote voormalige bedrijfsgebouwen) graag als woonfunctie bestemd zien worden. Daar willen we niet in meegaan, gronden die nog nodig zijn voor de glastuinbouw moeten beschikbaar blijven voor de glastuinbouw. Als dan de overnemende (of voortzettende) ondernemer (nog) geen belangstelling heeft voor die gronden wil gemeente Westland toch dat die gronden voor de verdere toekomst beschikbaar zijn voor de glastuinbouw. Om die beschikbaarheid te garanderen en ook mogelijk te maken dat die gronden daadwerkelijk verkocht kunnen worden voor de glastuinbouw, zal de aanvrager een koopoptie moeten verstrekken voor de gronden die weliswaar in privé bezit blijven, maar niet privé gebruikt mogen worden (want, ze houden de functie glastuinbouw). Er is dus een duidelijk ruimtelijk belang bij het verstrekken van de koopoptie: het beschikbaar blijven en in gebruik kunnen nemen van de gronden ten behoeve van de glastuinbouw.

Gelet op het feit dat: 1. de koopopties niet in strijd zijn met het oude recht, of 2. indien dat wel het geval is, het onherroepelijke situaties betreft die onder de Omgevingswet in het kader van het "evenwichtig toedelen van een functie aan een locatie" wel toegestaan zijn, wordt er verder geen actie ondernomen richting de overeengekomen koopopties. De door Westland Verstandig aangekondigde motie wordt dan ook als "overbodig" bestempeld, want de daar benoemde tijdelijke omgevingsvergunningen met koopopties zijn niet in strijd met het recht volgens het advies van Van Alphen.

Dan de beantwoording van de gestelde vragen.

1. Hoeveel opties zijn er verleend en kan nog onderscheid gemaakt worden tussen de diverse opties?

Volgens onze huidige informatie zijn er 48 koopopties overeengekomen en houden die zo goed als allemaal verband met grotere gronden in privé-gebruik dan toegestaan volgens het omgevingsplan (dus privé gebruikte glastuinbouwgronden). Voor één geval van toegestaan strijdig bedrijfsmatig gebruik van gronden is een koopoptie overeengekomen.

2. Wat gaat er gebeuren met de optie als de 10 jaar waarvoor destijds de tijdelijke vergunning werd afgegeven verloopt?

Tijdelijke omgevingsvergunningen waaraan een koopoptie is verbonden zijn niet in strijd met het oude, noch met het nieuwe recht. Als er binnen de tien jaar waarvoor de vergunning geldt geen veranderingen zijn opgetreden (er is nog altijd behoefte aan de woning, er is nog geen belangstelling vanuit de glastuinbouw), zal er een nieuwe (tijdelijke) omgevingsvergunning verleend worden, waarbij de koopoptie rechtskracht behoudt. Voor de woningen kan op termijn misschien een ander perspectief komen, afhankelijk van de gebiedsvisies die voor de glastuinbouw gemaakt worden en de beoordeling van het criterium "belemmering van de glastuinbouw".



Memo

3. Hoeveel opties zijn afgeroepen en door wie gebeurde dat: de gemeente of een derde?

Naar ons bekend zijn er geen koopopties gelicht.

4. In een motie verzoeken we de raad een uitspraak te doen over het ontbinden van de bestaande opties wegens strijdigheid met de toenmalige wet; Westland Verstandig heeft daar in 2017 en daarna ook al op gewezen; waarom is dat toen niet serieus genomen en komt college nu tot een ander oordeel?

Koopopties die zijn verbonden aan een tijdelijke omgevingsvergunning waren en zijn niet in strijd met de wet, dat blijkt ook uit het advies. Alle gevallen waarin wordt afgezien van handhavend optreden, omdat er een (tijdelijke) omgevingsvergunning is verleend op basis van de Handhavingsstrategie 2020 en de daarbij behorende beleidsregels, hebben dus een geldige koopoptie verstrekt. Het maakt onderdeel uit van de afweging dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het glastuinbouwgebied en heeft betrekking op gronden die nog in aanmerking komen voor een toekomstige glastuinbouwinvulling. Het college heeft hier beleidsvrijheid in. Voor de koopopties die zijn verstrekt als gevolg van een bestemmingswijziging naar woondoeleinden, waarbij voor de overige gronden vanuit de glastuinbouw (nog) geen belangstelling bestond, betreft het koopopties die niet rechtstreeks als gevolg van een wijzigingsvoorwaarde zijn overeengekomen. Om bestemmingswijziging mogelijk te maken, moeten alle gronden verkocht zijn. Omdat daar (nog) geen belangstelling voor is, is de koopoptie juist een instrument om toch mee te kunnen werken aan bestemmingswijziging. De koopoptie wordt dan vrijwillig overeengekomen, ook hier is geen strijd met de wet.

5. Westland Verstandig gaat er van uit dat college geen beroep op verjaring zal doen nu destijds bewust gehandeld werd in strijd met de wet?

Er is niet bewust gehandeld in strijd met de wet, geen enkele koopoptie is in strijd met de wet. Dat zou alleen gelden voor de koopoptie die rechtstreeks wordt geëist in een wijzigingsvoorwaarde van een bestemmingsplan. Een dergelijke bepaling is alleen opgenomen in art. 3.7.3, vijfde bullet dat ziet op de verkoop van gronden waarop een verplaatste bedrijfswoning was gevestigd. Een dergelijke koopoptie is nooit verstrekt, omdat gronden van verplaatste woningen altijd direct onderdeel zijn geworden van een glastuinbouwontwikkeling.

6. In LOS 1 en LOS 2 zijn de gevallen waarin optie verleend werd buiten beschouwing gelaten; gaat het college ook dat herstellen?

Koopopties spelen geen rol in de bestemmingsplannen LOS 1 en 2. Gronden die reeds strijdig gebruikt werden voor 8 dec. 2008 (de datum waarop nieuwe regels voor het glastuinbouwgebied bekend werden) zijn gelegaliseerd als dat op basis van het criterium "geen belemmering voor de glastuinbouw" mogelijk was. Gronden waarvan het oordeel is dat die de glastuinbouw wel zouden (kunnen) belemmeren hebben de glastuinbouwfunctie behouden met ofwel een "moderniseringsverplichting" of een persoonsgebonden overgangsrecht (gronden waarop strijdig bewoonde woningen staan). Dit zijn geen gronden waarvoor op basis van de beleidsregels koopopties zijn overeengekomen.



Memo

De woningen waarvan strijdige bewoning eerder werd gedoogd en waarvoor later tijdelijke omgevingsvergunningen zijn verstrekt zijn nogmaals getoetst op de "LOS / Hofzichtlaan criteria" en zijn meegenomen in het TAM-omgevingsplan Hofzichtlaan e.a. Het college heeft hierover op 2 dec. 2025 een besluit genomen heeft en dat plan ligt als ontwerp TAM-omgevingsplan tot en met 22 januari voor een ieder ter inzage. Woningen die hiervoor niet in aanmerking kwamen, worden opnieuw beoordeeld in het kader van de op te stellen (deel)gebiedsvisies voor het glastuinbouwgebied.