



Memo

AAN : Leden van de commissie Wonen & Flora

VAN : Wethouders B.P.M. van der Stee en P.J. Valstar

DATUM : 3 juni 2025

BETREFT : Planologische (BOPA) procedure toegespitst op JEM-ID

Wij willen u - via deze memo - op de hoogte stellen van de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor JEM-ID op het terrein van Flora Campus.

Provincie

De ontwikkeling Flora Campus Westland staat op de 3 hectare kaart (verharding bedrijven + woningbouw) van de provincie. De provincie stemt in met de ontwikkeling van JEM-ID.

Aanvraag

28 maart 2025 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een kantoorpand (JEM-ID) Europa nabij 1 te Naaldwijk (Z2025-00002535). JEM-ID is een innovatief softwarebedrijf dat zich richt op tuinbouw gerelateerde software oplossingen. Het op te richten kantoorpand bestaat aan de voorzijde (parkzijde) uit 5 bouwlagen en de achterzijde uit 4 bouwlagen. De gevels zijn opgebouwd uit groen, glas en wit (zie impressie).



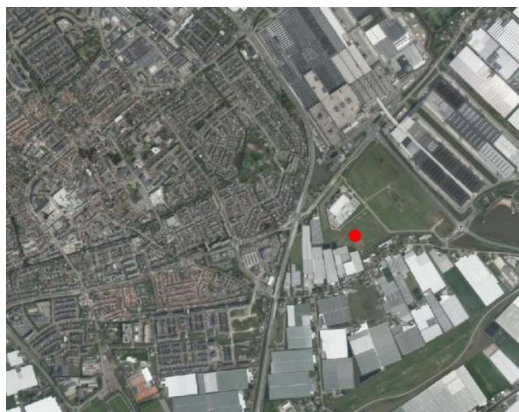
Impressie



Memo

Ligging

Het projectgebied ligt op Flora Campus Westland ten oosten van het centrum van Naaldwijk. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van Naaldwijk weergegeven, waarbij de locatie met een rode stip is aangegeven.



Locatie aanvraag

Tijdelijk Omgevingsplan "Greenport Horti Campus (fase 1 en 2)"

Greenport Horti Campus (fase 1 en 2)
Bestemmingsplan - Gemeente Westland

meer kenmerken

vastgesteld 29-03-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

Gemengd >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 15 >

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage (%): 50 >

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- onderwijsinstellingen;
- bedrijven, instellingen en organisaties gericht op de aan de Greenport gerelateerde product-, teelt-, techniek- en procesontwikkeling;
- bedrijven, instellingen en organisaties gericht op media en op promotie en expositie van de greenport;



Memo

- d. **Greenport gerelateerde kantoren**, met dien verstande dat er maximaal 3 vestigingen met een bruto-vloeroppervlak van maximaal 800 m² per vestiging zijn toegestaan;
- e. ontsluitingswegen;
- f. waterlopen en waterberging, waarbij sprake dient te zijn van ten minste 5.267m³ open water;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor openbaar vervoer;

Met daarbij behorende:

- i. congresfaciliteiten;
- j. tentoonstellings- presentatie en expositieruimten en -faciliteiten;
- k. dienstverlening;
- l. educatieve recreatie;
- m. horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1, met een maximum bruto-vloeroppervlak van 1000 m²;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. geluidswerende voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. verblijfsgebieden.

Strijdigheden JEM-ID

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan. Er zijn drie strijdigheden:

Afwijking 1: Ingevolge artikel 3.1, lid d van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, onderdeel 'Greenport Horti Campus (fase 1 en 2)' zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor Greenport-gerelateerde kantoren, met dien verstande dat er maximaal 3 vestigingen met een bruto-vloeroppervlak van maximaal 800 m² per vestiging zijn toegestaan. Strijdig, het kantoorgebouw van JEM-ID is een Greenport-gerelateerd kantoor, maar met een bruto-vloeroppervlak aan kantoren van circa 2907m². Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande regel.

Afwijking 2: Ingevolge artikel 3.2.1, lid b van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, onderdeel 'Greenport Horti Campus (fase 1 en 2)' bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (15 meter)' aangegeven bouwhoogte. Strijdig, de bouwhoogte bedraagt 20,5 meter. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Afwijking 3: Ingevolge artikel 3.2.1, lid c van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, onderdeel 'Greenport Horti Campus (fase 1 en 2)' bedraagt de totale oppervlakte van gebouwen per bouwperceel ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (50%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel. Strijdig, het perceel wordt voor bijna 100% bebouwd. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Beleidsregel verzwaaard advies Westland

Vanwege de genoemde strijdigheden is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). In principe zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag bij de beslissing voor een aanvraag bij een BOPA.

De gemeenteraad kan vooraf gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA wordt verleend (artikel 4.21 Omgevingsbesluit). In de 'beleidsregel verzwaaard advies



Memo

Westland' heeft uw raad aangegeven voor welke gevallen van BOPA's een bindend advies nodig is voordat de vergunning wordt verleend. In de lijst behorende bij de beleidsregel staat het volgende:

Artikel 11. Het wijzigen van het gebruik van gronden

Het wijzigen van het gebruik van gronden met een oppervlak van meer dan 1.000 m².

Artikel 15. Winkels, bedrijven en kantoren

*Het bouwen van nieuw op te richten winkels, bedrijven of kantoren of het uitbreiden van bestaande winkels, bedrijven of kantoren, vanaf een bruto vloeroppervlak van 500 m², voor zover sprake is **van een functieverandering naar deze functie**.*

Conclusie

Gelet op bovenstaande hebben wij – voor deze aanvraag omgevingsvergunning - geredeneerd dat er geen sprake is van een functiewijziging aangezien een greenport gerelateerd kantoor al is toegestaan volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Greenport Horti Campus (fase 1 en 2)".

JEM-ID zijn leiders in digitale innovatie voor sierteelt en AGF (aardappelen, groente en fruit).

"Onze missie is het behouden van de wereldwijde voortrekkersrol van de Nederlandse tuinbouwsector, door middel van slimme software en IT oplossingen."

Doordat er geen sprake is van een functiewijziging zijn de artikelen 11 en 15 uit de beleidsregel verzwaard advies Westland niet van toepassing, waardoor er geen advies gevraagd hoeft te worden aan uw raad. Voor niet-aangewezen gevallen heeft uw raad immers geen adviesrecht. Uiteraard kunnen wij uw reactie laten meewegen bij de beslissing op de BOPA.

Er moet nog steeds sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om te kunnen afwijken van het tijdelijk omgevingsplan voor de strijdigheden (oppervlakte, bebouwingspercentage en bouwhoogte van het nieuw op te richten kantoor). Door de aanvrager is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd die op dit moment ter toetsing voor ligt. Wij vertrouwen erop u voldoende geïnformeerd te hebben.