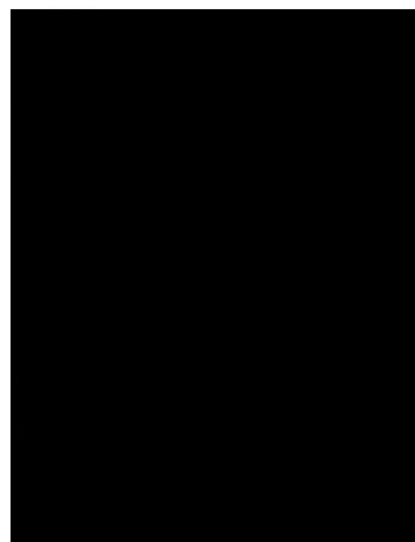




AANGETEKEND en per e-mail vooruit
De raad van gemeente Westland
Cluster Beleid/ Stedenbouw en bestemmingsplannen
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk



Per email vooruit: info@gemeentewestland.nl

Honselersdijk, 14 oktober 2021

Uw ref. : zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Ons dossiernr. : A-257
Onze ref. : A257211014JZ9

**Betreft: A-257 - [REDACTED] / zienswijze
ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Glastuinbouw 2"**

Geachte leden van de raad,

Hierdoor richt ik mij tot u namens de heer [REDACTED], woonachtig aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Namens hem dien ik een zienswijze in betreffende het ontwerp bestemmingsplan "Verzamelplan Glastuinbouw 2". In het Verzamelplan zijn 350 verschillende percelen opgenomen. Cliënt meent dat ook zijn woning als burgerwoning moet worden opgenomen in dit Verzamelplan.

Hij heeft een verzoek daartoe eerder ingebracht met betrekking tot het Verzamelplan 1, waarin het toen is afgewezen. Hierna heeft hij een nieuw verzoek ingebracht. De gemeente heeft dit opgevat als een te vroeg ingediende zienswijze tegen Verzamelplan 2. De gemeente heeft op zijn verzoek gereageerd met de volgende e-mail:

"Indien uw zienswijze binnen de opengestelde termijnen was binnen gekomen zal deze om dezelfde motivering worden afgewezen als uw zienswijze bij het verzamelplan Glastuinbouw deel 1."

Afstand tot het achtergelegen glastuinbouwbedrijf

[REDACTED]

De afwijzing van de zienswijze voor Verzamelplan Glastuinbouw 1 is opgenomen in **bijlage 1**. Hieruit blijkt dat de afwijzing uitsluitend betrekking heeft op de afstand tot het achtergelegen glastuinbouwbedrijf. Gesteld wordt dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar is om deze woning om te zetten naar een burgerbestemming, aangezien tussen de woning en het achtergelegen glastuinbouwbedrijf geen afstand van 12,5 m aanwezig is.

Als **bijlage 2** bij deze brief is een lijst opgenomen van alle wijzigingsplannen van gemeente Westland die van mei 2020 tot en met augustus 2021 zijn gepubliceerd. 15 daarvan zijn agrarische woningen die een woonbestemming hebben gekregen. Van deze 15 woningen hebben 6 woningen een afstand van (veel) minder dan 12,5 m tot het glastuinbouwbedrijf. Maar 9 woningen hebben een afstand van meer dan 12,5 m tot het glastuinbouwbedrijf. Het feit dat geen afstand van 12,5 m aanwezig is van de woning van cliënt tot het glastuinbouwbedrijf, is klaarblijkelijk geen belemmering voor de wijziging naar de bestemming Wonen. Dit komt immers in 2/5 van de wijzigingen naar Woonbestemming voor. Alleen deze tegenwerping is niet voldoende voor een afwijzing van de zienswijze.

Het verzoek dient beoordeeld te worden

In de afwijzing is ook gesteld dat men geen nieuwe woningen wil opnemen in het bestemmingsplan, omdat derden dan geen zienswijze meer kunnen inbrengen. Dit argument is juridisch niet valide. Het is vaste jurisprudentie dat, als in het kader van de herziening van het bestemmingsplan een concreet verzoek wordt gedaan tot bestemmingswijziging, de raad gemotiveerd dient te beslissen op dat verzoek om opname in het bestemmingsplan¹. Als **bijlage 4** hierbij gaat een onderbouwd verzoek om de woning [REDACTED] te [REDACTED] een woonbestemming te geven. Het bijgaande verzoek is zeer concreet, en dient derhalve te worden beoordeeld bij de beoordeling van de zienswijze. U dient het onderhavige verzoek als gemeenteraad te beoordelen, teneinde deze woning op te nemen in het bestemmingsplan. U dient vervolgens een ruimtelijke afweging te maken of de woning met een woonbestemming kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Voldoende brede uitrit voor het bedrijf

Eerder werd gesteld dat het achterliggende bedrijf op deze locatie zijn uitrit zou moeten hebben. Gesteld werd dat het bedrijf daarvoor niet een voldoende brede uitrit naar de [REDACTED] zou hebben. Cliënt heeft [REDACTED] laten uitmeten welke strook hij dient te verkopen aan het achterliggende bedrijf om overal een uitrit van 10 m breed te laten ontstaan. Over deze grond heeft hij een koopoptie aan het achterliggende bedrijf toegezegd. In de bijlage bij het verzoek is deze strook aangegeven.

¹ ABRvS 17 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5177, br 2011/187 m.nt. H.J. Breeman en R.J.G. Backer

Voorwaarden aan het achtergelegen glastuinbouwbedrijf

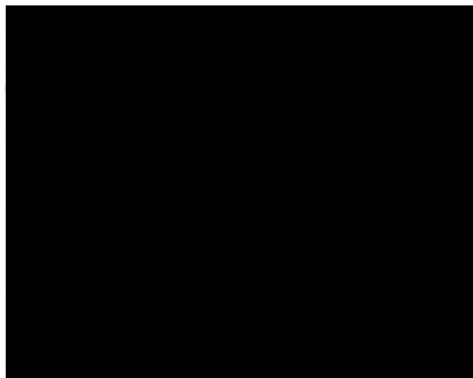
Medewerkers van de gemeente hebben ook gesteld dat zij vinden dat het achterliggende bedrijf op dit adres de bedrijfsruimte en uitrit moet realiseren, en de bedrijfsruimte achter de woning in gebruik moet nemen. Vooropgesteld zij dat cliënt het achterliggende bedrijf heeft verkocht. Hij heeft geen invloed op de inrichting van het bedrijf door de koper.

Koper is een grote plantenkweker die alle bedrijven tussen de plas en het Monstersepad heeft opgekocht en gebruikt om planten te kweken. Dit bedrijf gebruikt de bedrijfsruimte die achter zijn woning is gelegen helemaal niet. De bedrijfsruimte die achter zijn woning is gelegen is helemaal leeg en wordt niet gebruikt. Dit blijkt uit de foto's die worden overgelegd als **bijlage 3**.

De plantenkweker gebruikt uitsluitend twee bestaande bedrijfsgebouw aan het [REDACTED] en [REDACTED]. Er zijn verbindingen gebouwd tussen de verschillende bedrijven van de plantenkweker, zodat alle opgekweekte producten via intern transport naar de bedrijfsruimten aan het Monstersepad worden getransporteerd. Aan het [REDACTED] heeft de plantenkweker recent een nieuwe dockshelter gebouwd. Ook is hier een heel grote koelcel gebouwd. Dit is de belangrijkste bedrijfsruimte van het bedrijf. Verder is de bestaande bedrijfsruimte aan het [REDACTED] met twee laaddocks in gebruik. Uit de foto's in **bijlage 3** blijkt dat volledige bedrijfsruimten aan het [REDACTED] aanwezig zijn. Het is niet aannemelijk dat de plantenkweker de bedrijfsruimte gaat verplaatsen naar de [REDACTED]. Hij heeft immers recent grote investeringen gedaan in de bedrijfsruimte aan het [REDACTED].

Vergelijkbare gevallen

Cliënt wijst erop dat vrijwel alle woningen aan de [REDACTED] een woonbestemming hebben gekregen. Dit betreft ook woningen die op zeer korte afstand van het achterliggende glastuinbouwbedrijf zijn gelegen. Zoals hiervoor al is gesteld, is dat geen uitzondering, nu dat in 2/5^e van de wijzigingsplannen voorkomt. Recent heeft de woning [REDACTED] te [REDACTED] in het voorontwerpbestemmingsplan LOS-percelen een woonbestemming op zijn gehele perceel gekregen, waar eerder een veel kleiner perceel de woonbestemming had. zie de uitsnede uit de plankaart hieronder



Met vriendelijke groet,

Advocaat

Bijlagen: 4

BIJLAGE

1

Bijlage 1

Afwijzing zienswijze Glastuinbouw deel 1

Zienswijze H.

d.d. 23 juli 2020

Zienswijze punt 1

Reclamant heeft tijdig een verzoek gedaan tot toekenning van de bestemming 'Wonen' aan zijn woning in het 'Verzamelplan Glastuinbouw'. Reclamant is tijdig tegemoetgekomen aan de bezwaren vanuit de gemeente dat ter plaatse een te smalle inrit naar het achtergelegen glastuinbouwbedrijf aanwezig was, door een koopoptie voor verbreding van de inrit af te geven.

Gelet daarop diende de woning te worden opgenomen in het 'Verzamelplan Glastuinbouwgebied'. Reclamant verzoekt om de woning daarin alsnog op te nemen en het 'Verzamelplan Glastuinbouw' daartoe aan te passen.

Gemeentelijke reactie

Bij het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen is besloten geen nieuwe percelen in het bestemmingsplan op te nemen.

Op het moment dat bij vaststelling percelen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan kan dit leiden tot een beperking van inspraak voor belanghebbende.

Op 22 januari 2020 heeft reclamant een verzoek ingediend om opgenomen te worden in het 'Verzamelplan Glastuinbouw'. Een eventuele te smalle uitrit aan de rechterzijde van het perceel vormde in het verleden een knelpunt voor omzetting van de woning. Dit zou volgens reclamant inmiddels door middel van een koopoptie verholpen zijn.

Aan reclamant is, naar aanleiding van het verzoek, aanvullende informatie gevraagd. Dit betrof met name hoe de minimale afstand tot het achterliggende glastuinbouwbedrijf geborgd gaat worden. Deze afstand dient minimaal 12,5 meter te bedragen (afstand gevel van de woning ten opzichte van het glastuinbouwbedrijf). Deze bedroeg op het moment van het verzoek (en bedraagt nog steeds) nog geen 3 meter.

Naar meerdere malen om aanvullende gegevens te hebben gevraagd zijn deze tot op heden niet aangeleverd. Reclamant heeft dus geen inzicht gegeven hoe de minimale afstand van 12,5 meter van woning tot het achterliggende glastuinbouwbedrijf gehaald gaat worden.

Omdat deze essentiële informatie ontbrak is het perceel [REDACTED] niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Bij een wijziging van de bestemming van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen' wordt niet voldaan aan de minimale afstandsmaat van 12,5 meter.

Hierdoor is het ruimtelijk niet aanvaardbaar om de bestemming van de woning nu om te zetten naar een burgerwoning.

Zolang er geen informatie beschikbaar wordt gesteld hoe de eigenaar van de woning, samen met de achterliggende tuinbouwbedrijf kan garanderen dat de gestelde afstandsmaat gehaald gaat worden kan de bestemming van de woning niet aangepast worden.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

BIJLAGE

2

Bijlage 2

Bijlage 2

Rood = kortere afstand dan 10 m (6 x)

Blauw = grotere afstand dan 10 m (9 x)

Zwart = geen omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming

06-08-2021 t/m 17-09-2021	06-08-21 > 12,5 m (19m)
23-07-2021 t/m 03-09-2021	23-07-21 > 12,5 m (15m)
06-08-2021 t/m 17-09-2021	Geen omzetting won.
23-07-2021 t/m 03-09-2021	23-07-21 < 12,5 m (7m)
04-06-2021 t/m 15-07-2021	04-06-21 > 12,5 m (22m)
04-06-2021 t/m 15-07-2021	04-06-21 > 12,5 m (15m)
04-06-2021 t/m 15-07-2021	04-06-21 < 12,5 m (5m)
28-5-2021 t/m 08-07-2021	28-5-21 < 12,5 m (7m)
21-05-2021 t/m 01-07-2021	Geen omzetting won.
14-05-2021 t/m 25-06-2021	14-05-21 < 12,5 m (8,5m)
14-05-2021 t/m 25-06-2021	14-05-21 > 12,5 m (20m)
30-04-2021 t/m 10-06-2021	30-04-21 > 12,5 m (15m)
16-4-2021 t/m 27-05-2021	16-4-21 > 12,5 m (25m)
16-4-2021 t/m 27-5-2021	Geen omzetting won.
26-03-2021 t/m 06-05-2021	Geen omzetting won.
26-2-2021 t/m 8-4-2021	Geen omzetting won.
29-01-2021 t/m 11-03-2021	Geen omzetting won.
15-1-2021 t/m 26-2-2021	15-1-21 < 12,5 m (6m)
24-07-2020 t/m 03-09-2020	24-07-20 > 12,5 m (27m)
10-07-2020 t/m 21-08-2020	Geen omzetting won.
08-05-2020 t/m 19-06-2020	08-05-20 < 12,5 m (9m)
01-05-2020 t/m 12-06-2020	01-05-20 > 12,5 m (20m)

BIJLAGE

3

Bijlage 3

Foto's van de permanent lege bedrijfsruimte aan de



Foto's van de bedrijfsruimte aan het [REDACTED] met dock en koelcel

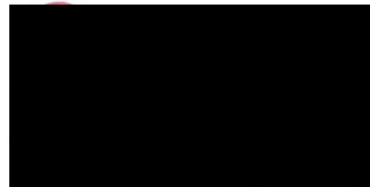


Docks aan het [REDACTED]



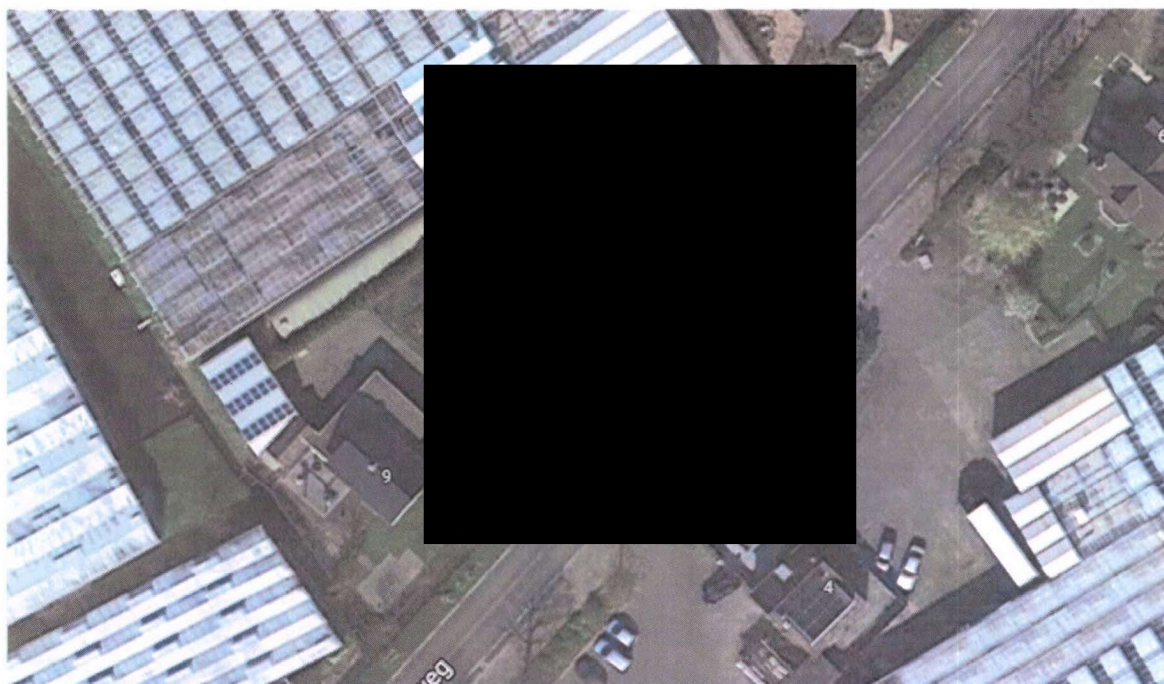
BIJLAGE

4



te

Omzetting naar bestemming wonen



Datum : 26 augustus 2021
Opdrachtgever : De heer
Betreft : onderbouwing omzetting naar wonen
Dossier : A-257
Referentie : A-257210815notJZ
Uw contactpersoon : mr. drs

Aanvrager

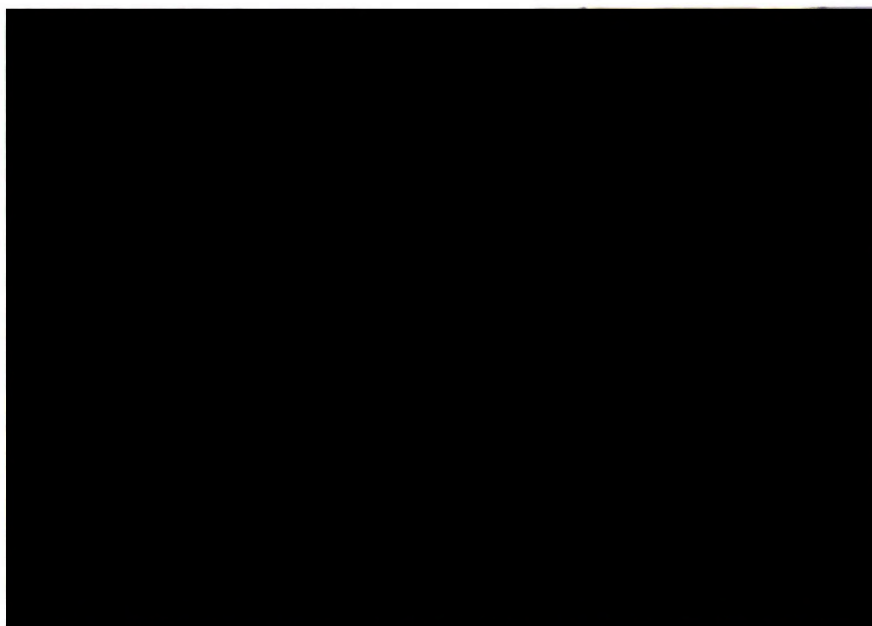
De heer [REDACTED], woonachtig aan de [REDACTED] te [REDACTED], welke woning hij ook in eigendom heeft, hierna "aanvrager".

Aanvraag

Deze aanvraag heeft betrekking op het perceel aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Op dit perceel bevindt zich een woning waarop de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" rust. Het pand wordt aangemerkt als een agrarische woning. Aanvrager wil de bestaande agrarische woning omzetten naar een burgerwoning. Wij verzoeken medewerking voor het omzetten van de agrarische woning naar een burgerwoning, en opneming daarvan in het bestemmingsplan "Verzamelpplan Glastuinbouwgebied 2". De bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" kan worden gewijzigd met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan. Eerder is deze aanvraag negatief beoordeeld, omdat de afstand van 12,5 meter tot het achterliggende glastuinbouwbedrijf niet is gewaarborgd. Deze afstand is echter te allen tijde 9 meter als een nieuwe glasopstand wordt gebouwd. In dit principeverzoek zal de goede ruimtelijke onderbouwing, om de [REDACTED] te [REDACTED] als burgerwoning aan te merken, uiteen gezet worden.

Achtergrond van de aanvraag

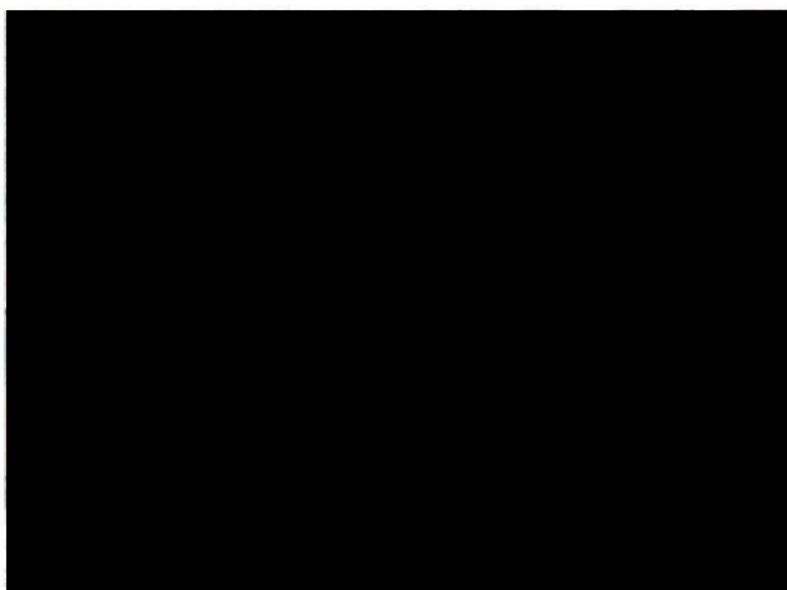
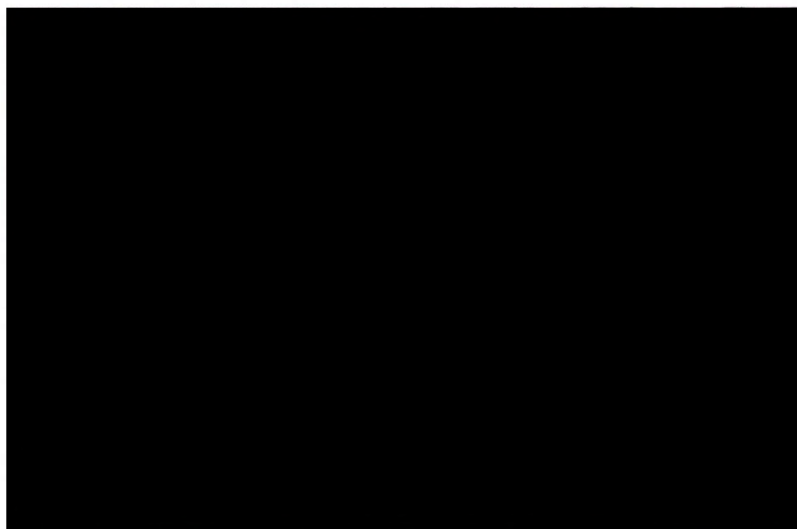
Kadastrale situatie



[REDACTED]

Deze aanvraag heeft betrekking op het perceel aan de [REDACTED] te [REDACTED], kadastraal bekend gemeente [REDACTED] sectie [REDACTED] nummer [REDACTED], alsmede het perceel kadastraal bekend gemeente [REDACTED], sectie [REDACTED] nummer [REDACTED] hierna gezamenlijk te noemen "het perceel".

De woning aan de [REDACTED] te [REDACTED] is een agrarische bedrijfswoning in het glastuinbouwgebied van het Westland. De percelen zijn gelegen buiten de bebouwde kom, in een gemengd gebied met veel burgerwoningen. Aan weerszijden van de woning zijn meerdere burgerwoningen gelegen. Het woonperceel bestaat uit twee kadastrale percelen zoals aangegeven op bovengenoemde foto's. Het grote woonperceel heeft een grootte van 755 m² en het kleine perceel heeft een oppervlakte van 99 m². De kadastrale percelen zijn in de onderstaande afbeeldingen aangewezen.



Feitelijke situatie

De woning aan de [REDACTED] heeft via een uitrit toegang naar de [REDACTED]. Deze uitrit is gelegen op een apart kadastraal perceel gemeente [REDACTED] sectie [REDACTED] nummer [REDACTED] welk perceel eigendom is van het achterliggende glastuinbouwbedrijf. Aanvrager was samen met zijn broer eigenaar van het glastuinbouwbedrijf "[REDACTED]" dat achter zijn woning was gelegen. Het tuinbouwbedrijf is aangekocht door de Vennootschap onder firma [REDACTED] Vennoten in deze vof zijn twee grote Westlandse plantenkwekerijen. Een van de vennoten was al in het gebied gevestigd. Gelijktijdig met het bedrijf van cliënt is ook een naastgelegen glastuinbouwbedrijf door de vof aangekocht. Hierdoor is een aaneengesloten glastuinbouwareaal van ongeveer 6 ha ontstaan.

Aanvrager woont al lange tijd in de agrarische woning en zou graag in de woning willen blijven wonen. Aanvrager heeft daarom het plan opgevat om de agrarische woning om te zetten naar een burgerwoning, zodat hij deze kan blijven bewonen. Deze omzetting voorkomt dat het pand langdurig leeg komt te staan. Dat komt het aanzicht van de omgeving ten goede.

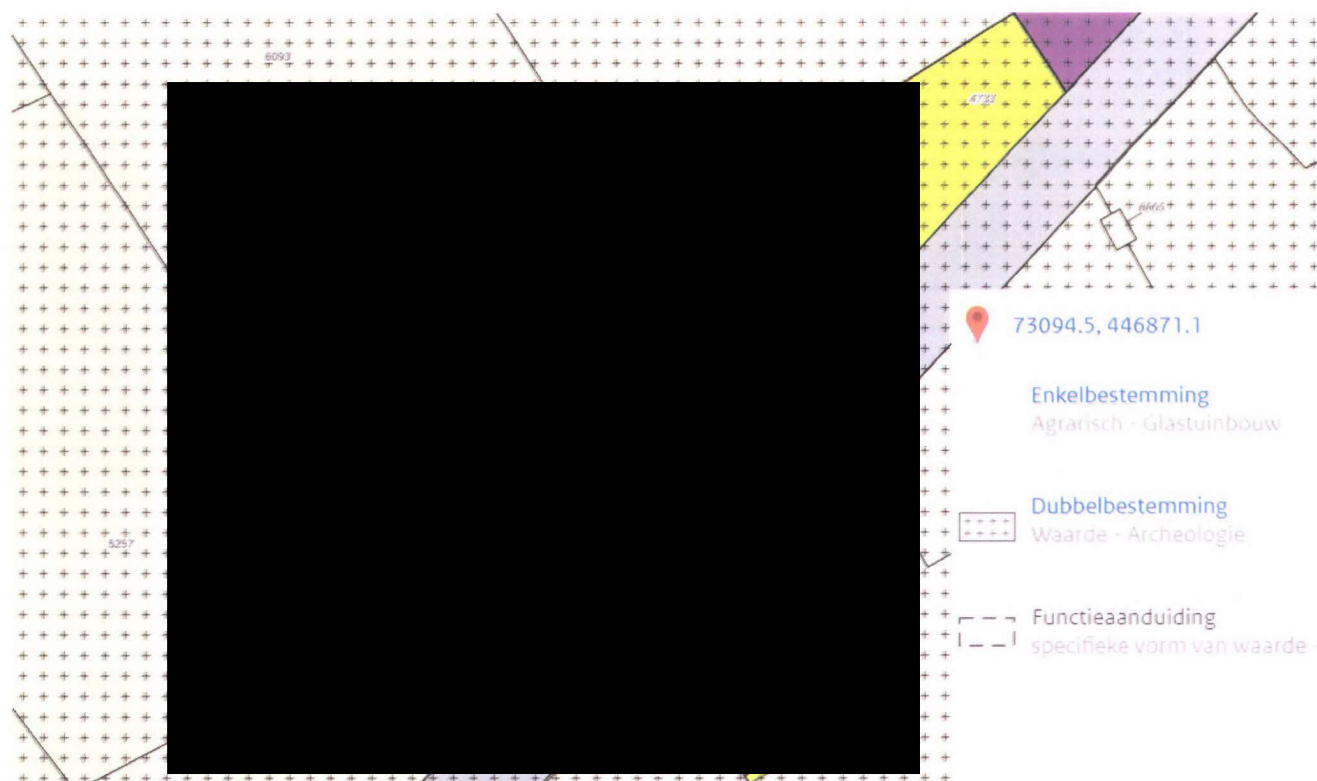
Belang van aanvrager

Als er geen mensen zijn die binding hebben met het agrarische bedrijf die de bedrijfswoning wil bewonen, dan komt deze woning op termijn, nadat aanvrager deze heeft verlaten, leeg te staan. De gemeente is zich ervan bewust dat ook de belangen van de bewoners een rol moeten spelen. Burgerwoningen kunnen hierbij een oplossing bieden om leegstand tegen te gaan.

Bestemmingsplan

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland", vastgesteld op 19 december 2012, hierna "het bestemmingsplan". Ingevolge het bestemmingsplan rust op het perceel de enkelbestemming "Agrarisch – Glastuinbouw", met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde – 4".

De woning is de een van de weinige woningen langs de [REDACTED] die nog niet de bestemming wonen heeft gekregen.



3.7.1 wijziging agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

1. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
2. per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
3. de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
4. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
5. de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
6. voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m³;
7. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
8. dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
9. indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
10. indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Procedure

De bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" die op het perceel rust staat het wijzigen van een agrarische woning naar de bestemming Wonen toe met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan.

Voorwaarde 1 en 2 uit artikel 3.7.1 hebben vooral betrekking op het achterliggende bedrijf. Aanvrager heeft de bedrijfsruimten meeverkocht, op een klein vakje van de bedrijfsruimte na, en heeft een perceel van minder dan 1000 m² behouden. Hij heeft een klein perceel van de bedrijfsruimte behouden. Dit deel van de bedrijfsruimte is afgeschermd en in gebruik als garage en privébergruimte. Deze bedrijfsruimte wordt door het bedrijf niet gebruikt, en staat op dit moment helemaal leeg. Het bedrijf heeft geen belangstelling voor gebruik van deze bedrijfsruimte, en heeft het kleine perceel zonder bezwaar verkocht. Op termijn volgt een andere indeling van het bedrijf, waarbij de bedrijfsruimte, op het perceel van aanvrager na, zal worden afgebroken.

Het overnemende bedrijf heeft geen belangstelling voor een bedrijfswoning, zodat niet vastgehouden zou moeten worden aan voorwaarde 2, dat per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft. Het bedrijf heeft zelf een aantal agrarische bedrijfswoningen uitgeplaatst, en heeft daarmee aangegeven geen behoefte aan een bedrijfswoning te hebben.

Aan voorwaarde 3, dat de woning zodanig is gesitueerd dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, wordt voldaan. De woning is gelegen langs een belangrijke doorgaande weg die een verbinding vormt tussen Naaldwijk en 's-Gravenzande. De woning is op een redelijke afstand van de weg gelegen, en het perceel steekt niet ver naar achteren het glastuinbouwgebied in. De woning is gelegen in een heel lint van acht woningen tot aan het [REDACTED] waarvan er zes de bestemming Wonen hebben. De woning heeft een gunstige ligging in een lint langs een te behouden verbindingsweg. Dit blijkt ook uit de opname van de woning als woning die glastuinbouwreconstructie niet in de weg staat in het Werkboek Westland.

Aan voorwaarde 4 wordt voldaan. Het volledige woonperceel dat eigendom van cliënt is gebleven meet minder dan 1000 m².

Er is sprake van een logische indeling van het perceel als bedoeld in voorwaarde 5. Aanvrager heeft de inrit voor het bedrijf verbreed, zodanig dat deze overal ten minste 10 m breed is. zie daarvoor de tekening in **bijlage 1**.

Aan de voorwaarden in de bestemming Wonen in artikel 20 van het bestemmingsplan is grotendeels voldaan. Er is nog slechts 100 m² aan bijgebouwen aanwezig. Niet is voldaan aan de voorwaarde dat ten minste 12,5 m afstand tussen de achtergevel van de woning en de bestemming "Agrarisch – glastuinbouw" is na wijziging van de bestemming geen 12,5 m. Hier wordt hierna apart op ingegaan.

Er is advies ingewonnen bij het VCO. Deze vertegenwoordigt zowel de waterbeheerder als de glastuinbouwdeskundige. Aan voorwaarde 7 is derhalve voldaan.

Voorwaarde 8 houdt in dat omzetting naar de bestemming Wonen niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische bezwaren stuit. Aan deze voorwaarde is voldaan. De woning ligt niet in een

bijzonder gebied voor wat betreft cultuurhistorische of een van de andere mogelijkheden, zodat al deze bezwaren zich niet voordoen

De woning is niet gelegen binnen de dubbelbestemming "leiding", zodat voorwaarde 9 niet van toepassing is. Het nieuwe woonvlak is niet gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf", zodat ook overtreding van voorwaarde 10 zich niet voor kan doen.

Afstand glastuinbouwbedrijf

Eerder is deze aanvraag negatief beoordeeld, omdat de afstand van 12,5 meter tot het achterliggende glastuinbouwbedrijf niet is gewaarborgd. De afstand tussen de achtergevel en de agrarische bestemming, zoals die na de bestemmingswijziging zou ontstaan, is geen 12,5 m. Deze afstand is namelijk 6,5 tot 8,5 meter. Het lijkt erop alsof deze voorwaarde in artikel 20.2.1 onder e is gesteld voor een nieuwbouwsituatie, derhalve bij nieuwbouw van een woning. In dat geval kan de woning zo worden gesitueerd dat een afstand van 12,5 m kan worden aangehouden. Hier doet zich geen nieuwbouw van de woning voor.

Als het bedrijf van koper zal gaan nieuwbouwen, dan zal een grotere afstand worden aangehouden tot de woning. Bij nieuwbouw van glasopstanden gelden de afstandsmaten bij nieuwbouw die in artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het gaat hier om 12,5 m tot glasopstanden en 1,5 keer de hoogte van bedrijfsgebouwen. Mijns inziens dient deze afstandsvoorwaarde bij bestemmingswijziging niet gesteld te worden, nu nieuwbouw niet aan de orde is.

De voorwaarde dat een afstand van 12,5 m tot aan de agrarische grens wordt aangehouden, wordt in wijzigingsplannen niet als voorwaarde gesteld. Strikt genomen geldt deze afstandseis alleen bij nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf of bij nieuwbouw van een woning. Bij wijziging van de bestemming wordt deze voorwaarde in andere gevallen niet gesteld. Feitelijk wordt deze voorwaarde bij de wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming wonen niet gesteld. Dit blijkt uit het overzicht van de wijzigingsplannen van agrarische bedrijfswoningen naar de bestemming wonen. In bijgaand overzicht zijn alle wijzigingsplannen opgenomen die van 1 mei 2020 tot en met 8 augustus 2021 zijn gepubliceerd. Dit overzicht gaat als **bijlage 2** hierbij. Daaruit blijkt dat van de wijzigingsplannen er 15 betrekking hadden op de wijziging van agrarische bedrijfswoningen naar wonen. Van deze 15 omzettingen voldoen er slechts 9 aan het voorschrift dat een afstand van 12,5 m bestaat tussen de achtergevel van de woning en de agrarische bestemming. 6 voldoen niet aan het voorschrift dat een afstand van 12,5 m wordt aangehouden. Dit betekent dat in 2/5 van de gevallen, bijna de helft, niet wordt voldaan aan deze eis. Dan is het in strijd met de redelijkheid en het gelijkheidsbeginsel om deze voorwaarde hier doorslaggevend te laten zijn voor de weigering.

Aan alle voorwaarden voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning uit artikel 3.7.1 van het huidige bestemmingsplan die de gemeente redelijkerwijs kan stellen is

derhalve voldaan. Van de voorwaarde dat 12,5 m aanwezig is, wordt zo vaak afgeweken dat het geen voorwaarde kan zijn. De voorwaarde dat per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft kan in redelijkheid niet worden gesteld. Er kan zonder enig bezwaar voor het overnemende glastuinbouwbedrijf afgeweken worden van deze voorwaarde, nu dit bedrijf zelf verschillende bedrijfswoningen heeft uitgeplaatst, en de woning van aanvrager niet wilde aankopen. In de praktijk gebeurt het vaker dat van een voorwaarde in artikel 3.7.1 wordt afgeweken, zie de afwijking van de voorwaarde van de afstand van 12,5 m. Ondanks deze afwijking kan deze woning door middel van een wijzigingsplan worden omgezet naar de bestemming wonen.

Uitrit

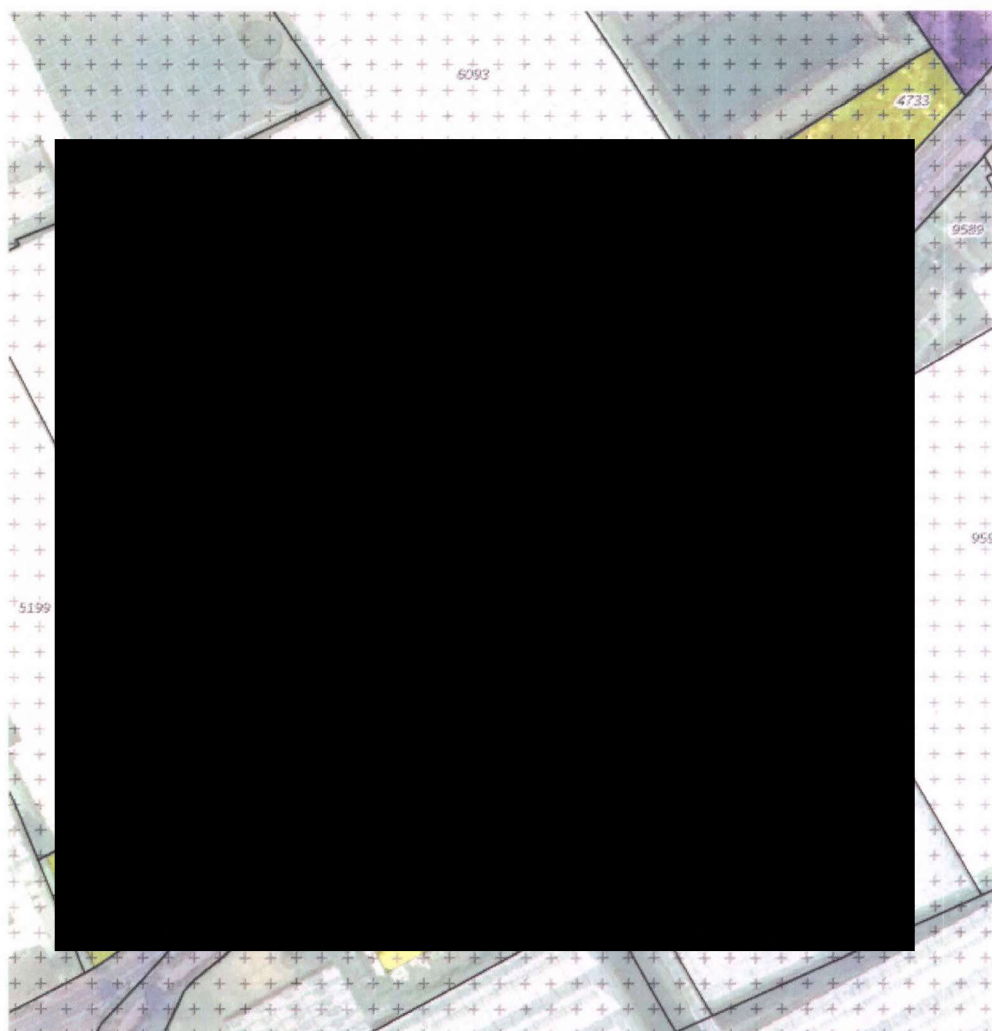
De woning heeft via de naast gelegen uitrit van het bedrijf toegang tot de [REDACTED]. Dit is notarieel vastgelegd. Te verwachten valt dat deze uitrit in het te reconstrueren glastuinbouwbedrijf niet als een belangrijke uitrit voor aan- en afvoer van planten en materialen zal worden gebruikt. Te verwachten valt dat voor de nieuwe bedrijfsruimte bij het bedrijf een andere locatie zal worden gekozen dan naast en achter de woning aan de [REDACTED]. [REDACTED] Op dit moment wordt juist aan het [REDACTED] aan de andere kant van het bedrijf een bedrijfsruimte (koelcel) met laad- en losplaatsen gebouwd. Te verwachten valt dat bij volledige nieuwbouw van het gehele glastuinbouw bedrijf de bedrijfsruimte aan de kant van het [REDACTED] gehandhaafd zal blijven. Naar verwachting houdt deze uitrit dan alleen een ondergeschikte functie.

Om de mogelijkheid van gebruik als inrit voor het achtergelegen glastuinbouwbedrijf te behouden, heeft aanvrager een koopoptie afgegeven voor een verbreding van de inrit (verder uitwerken met tekening waalpartners erbij. Ook de verbrede inrit is gelegen op 10 m afstand van de woning, en voldoet daarmee aan de afstandseisen die worden gesteld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Mocht deze uitrit wel als een belangrijke uitrit van het bedrijf gaan fungeren, is ook dat te combineren met het gebruik als woning. Deze situatie komt immers op veel plaatsen in het Westland voor. In die situaties is er zelfs vaak geen scheiding tussen het erf dat als uitrit wordt gebruikt en het erf van de woning. Eventueel kan cliënt zelf maatregelen nemen om de veiligheid van bijvoorbeeld fietsers naar zijn perceel te vergroten. Te denken valt hierbij aan het plaatsen van een hek tussen de uitrit van het bedrijf en het naastgelegen erf van cliënt.

Goede ruimtelijke ordening

De woning is gelegen in een heel lint van acht woningen vanaf het Prinsenbos tot aan het [REDACTED] waarvan er zes de bestemming "Wonen" hebben. Het woonvlak van deze woningen steekt veel verder naar achteren door dan het woonperceel van cliënt. Zie hiervoor de bestemmingsplanverbeelding die hieronder te zien is. Daaruit blijkt onder andere dat het naastgelegen woonperceel vanaf de [REDACTED] 40 meter diep het glastuinbouwgebied insteekt. Het woonperceel van cliënt steekt, inclusief garage, 28 meter diep het glastuinbouwgebied in. Dit is ook minder diep dan het woonperceel aan de andere kant van zijn woning, dat 30 meter diep het glastuinbouwgebied insteekt.



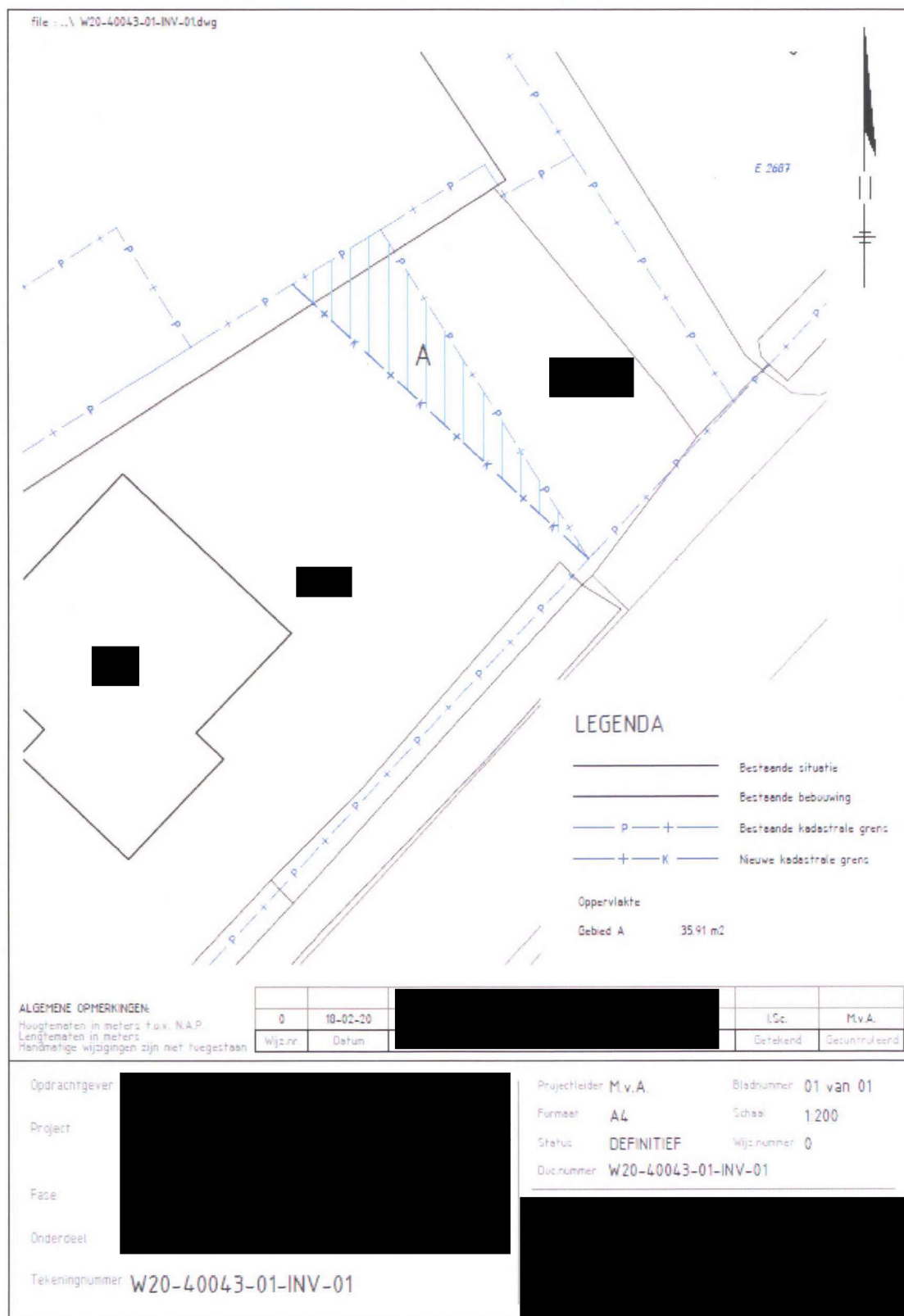
Daarnaast zou aanvrager langs de achtergrens van de tuin en langs de inrit geluidwerende voorzieningen aan kunnen brengen, waardoor er geen geluidsoverlast ontstaat in de woning, ook als er aan en afrijdend vrachtverkeer is.

Ook heeft aanvrager door [REDACTED] uit laten meten welke grond hij dient te verkopen om de inrit naar het achterliggende bedrijf 10 meter breed te maken. Deze uitmeting van een driehoekig stuk grond gaat hierbij als **bijlage 1**. Voor deze strook grond heeft hij een koopoptie aangeboden aan de eigenaar van het achterliggende glastuinbouwbedrijf, welke koopoptie is geaccepteerd.

Conclusie

Hierdoor verzoeken wij u de woning als burgerwoning op te nemen in het bestemmingsplan "Verzamelplan Glastuinbouw 2".

Bijlage 1



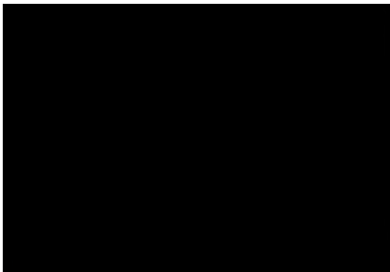
Bijlage 2

Rood = kortere afstand dan 10 m (6 x)

Blauw = grotere afstand dan 10 m (9 x)

Zwart = geen omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming

06-08-2021 t/m 17-09-2021	06-08-21 > 12,5 m (19m)
23-07-2021 t/m 03-09-2021	23-07-21 > 12,5 m (15m)
06-08-2021 t/m 17-09-2021	Geen omzetting won.
23-07-2021 t/m 03-09-2021	23-07-21 < 12,5 m (7m)
04-06-2021 t/m 15-07-2021	04-06-21 > 12,5 m (22m)
04-06-2021 t/m 15-07-2021	04-06-21 > 12,5 m (15m)
04-06-2021 t/m 15-07-2021	04-06-21 < 12,5 m (5m)
28-5-2021 t/m 08-07-2021	28-5-21 < 12,5 m (7m)
21-05-2021 t/m 01-07-2021	Geen omzetting won.
14-05-2021 t/m 25-06-2021	14-05-21 < 12,5 m (8,5m)
14-05-2021 t/m 25-06-2021	14-05-21 > 12,5 m (20m)
30-04-2021 t/m 10-06-2021	30-04-21 > 12,5 m (15m)
16-4-2021 t/m 27-05-2021	16-4-21 > 12,5 m (25m)
16-4-2021 t/m 27-5-2021	Geen omzetting won.
26-03-2021 t/m 06-05-2021	Geen omzetting won.
26-2-2021 t/m 8-4-2021	Geen omzetting won.
29-01-2021 t/m 11-03-2021	Geen omzetting won.
15-1-2021 t/m 26-2-2021	15-1-21 < 12,5 m (6m)
24-07-2020 t/m 03-09-2020	24-07-20 > 12,5 m (27m)
10-07-2020 t/m 21-08-2020	Geen omzetting won.
08-05-2020 t/m 19-06-2020	08-05-20 < 12,5 m (9m)
01-05-2020 t/m 12-06-2020	01-05-20 > 12,5 m (20m)



R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05
162 gr.

211119

D
PostNL
14-10-2021 16:38

NL



3SRPKS698831414

2670AD 150

