



Bijlage I De beantwoording van zienswijze(n)

Overwegingen naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijze(n) over het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een warenhuis en een silo op het perceel plaatselijk bekend Van Buerenlaan tussen 1 en 11 te Kwintsheul.

Tijdens de periode van ter inzage ligging is zienswijze naar voren gebracht door:
- EBH Legal namens mevrouw A.M. van der Loos-Persoon.

De naar voren gebrachte zienswijze(n) is/zijn als volgt samen te vatten:

1. Reclamant is eigenaar van perceel Van Buerenlaan 11 te Kwintsheul. Op het perceel staat een 25 jaar oude kas van circa 1 ha en de daarbij behorende bedrijfsruimte en silo. Reclamant heeft de eigen teelt gestaakt en de kas wordt verhuurd. Naast de kas ligt een tuinderslaantje. Aan de zuidwestelijke kant van het perceel van reclamant direct aan de andere kant van het tuinderslaantje is door samenvoeging van twee percelen een nieuw bouwperceel voor een kas gevormd. De gronden zijn gekocht voor Gebr. Grootscholten Beheer BV (hierna aanvrager) en zij hebben een nieuwbouwplan ontwikkeld. Er heeft hierover geen overleg plaatsgevonden met reclamant. Er is bij het projecteren van de kas op het perceel op geen enkele wijze rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van reclamant bij het zoveel mogelijk ontzien van de (zon-)lichttoetreding op haar kas. De moderne en hoge kas is voorzien op een te korte afstand van haar kas, en is voorzien van wanden die de lichttoetreding deels geheel onmogelijk respectievelijk door het toepassen van een soort matglas deels slecht mogelijk maken respectievelijk is teveel naar voren voorzien (gelegen op een te korte afstand van de Van Buerenlaan).

Op de betreffende punten komt het bouwplan in strijd met de planregels van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. Deze regels zijn door uw Raad vastgesteld en kennen een dergelijke regeling specifiek om geschillen over (zon-)lichttoetreding tussen kassen onderling te voorkomen. Door op een aantal punten af te wijken van de planregels, wordt de (zon-) lichttoetreding op de kas van reclamant ernstig verminderd. Omdat het al gaat om een relatief kleine en verouderde kas, dreigt het risico dat de daarmee iedere reële economische bruikbaarheid hiervan in de toekomst wordt weggenomen.

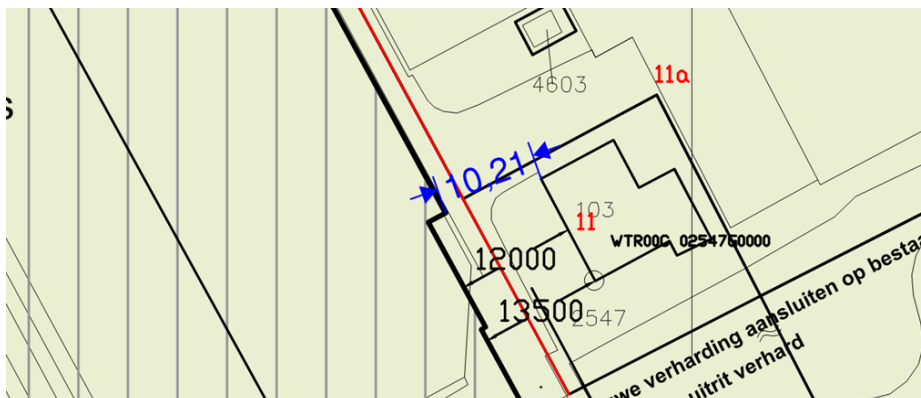
Onze reactie op de naar voren gebrachte zienswijze(n) is de volgende:

- ad 1. De goot- en bouwhoogte van de oude kas bedroegen respectievelijk ca. 4 en 4,5 meter. De nieuwe kas heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 6 en 6,7 meter. Stedenbouwkundig gezien staat de verhoging van de kas in verhouding tot de nieuwe afstand tot de woning. In het bestemmingsplan zijn kassen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 10 meter op een afstand van 12,5 meter van een woning toegestaan. Daarbij betreft het hier een agrarische bedrijfswoning die nu ook al



te midden van glastuinbouwopstallen is gelegen. De afstand van de woning Van Buerenlaan 11 tot de eigen kas bedraagt slechts 2 meter. De bedrijfswoning aan de Van Buerenlaan 11 A en de kassen achter deze woning worden in strijd met het bestemmingsplan gebruikt. De kassen gelegen achter deze woning zijn verhuurd aan een derde en worden niet gebruikt als volwaardig glastuinbouwbedrijf. De woning wordt bewoond door de gebruiker van de kassen waardoor er sprake is van een illegale situatie. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:868) waarin de Afdeling heeft bepaald dat wanneer een ondernemer zijn bedrijf staakt, maar in de woning blijft wonen er in principe sprake is van strijd met de bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan. Dit ligt volgens de Afdeling anders als de (voormalig) eigenaar noch de gronden verkoopt, verhuurt, verpacht of anderszins in gebruik geeft aan een derde. In dit geval zijn de kassen verhuurd aan een derde, waarmee de strijdigheid met het bestemmingsplan vaststaat. Hierover zal aparte besluitvorming plaats dienen te vinden. Van belang is dat de woning aan de Van Buerenlaan 11 A de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' heeft en dienovereenkomstig moet worden afgewogen bij de afwijking van het bestemmingsplan.

In de VNG-brochure is weergegeven dat bij een milieucategorie 2 binnen een 'gemengd gebied' 10 meter als afstand aangehouden dient te worden. Dat betekent voor de onderhavige situatie dat voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een minimale richtafstand van 10 meter geldt. Bij deze afstand kan gesteld worden dat geen hinder optreedt. Binnen deze context is de nu voorgestelde afstand ruimtelijk gezien ook verantwoord. Aangezien in de nieuwe situatie tevens een verspringing in de kas is toegepast, gaat het hier maar om een kleine overschrijding over een relatief kleine afstand. De berekeningen van de schaduwwerking laten zien dat het bouwplan voor wat betreft bezonning nauwelijks een nadeliger invloed heeft op de woning aan de Van Buerenlaan 11A ten opzichte van de oude situatie en ten opzichte van hetgeen planologisch is toegestaan. De aanvraag is tevens getoetst aan de lichtdoorlatendheid van de kas, en deze voldoet aan de regels zoals opgenomen hiervoor in het bestemmingsplan. Kijkende naar de situatie en de ligging t.a.v. de bezonning zal er binnen de eerder geschetste context ook geen sprake zijn van onevenredige hinder en/of overlast.





De nieuwe kas is niet dichterbij de niet gecategoriseerde wegen komen te liggen. De nieuwe kassen zijn gebouwd op dezelfde voet. Daarbij wordt opgemerkt dat de stedenbouwkundige structuur op hoofdlijnen hetzelfde blijft. Het bouwplan is niet dichterbij het hart van de niet gecategoriseerde weg komen te liggen ten opzichte van de oude situatie. Het perceel wordt intensief gebruikt ten behoeve van de glastuinbouw, waarbij de afstand van de kas tot aan de zijwegen nagenoeg hetzelfde blijft en op bepaalde punten verder van de niet gecategoriseerde weg tussen de Van Buerenlaan 11 en 11a is komen te liggen. Bovendien wordt deze weg vanaf de woning aan de Van Buerenlaan 11a nog slechts tijdelijk gebruikt door de bewoner van de achter gelegen woning. Deze niet gecategoriseerde weg dient derhalve slechts als een uitrit van de achterliggende bedrijfswoning. Deze woning is gekocht met de bedoeling deze te amoveren en uit te plaatsen. Het bouwplan leidt dan ook niet tot onevenredige hinder, gevaar en/of schade in relatie tot aangrenzende percelen.

2. Desondanks heeft het college op 13 juni 2016 een omgevingsvergunning verleend voor het bovengenoemde bouwplan. Tegen dit besluit heeft reclamant bezwaar ingediend. Op eigen risico heeft de aanvrager gebruik gemaakt van de omgevingsvergunning en de kas en silo gebouwd. Het bezwaarschrift van reclamant is gegrond verklaard door het college. Tegelijkertijd heeft het college een nieuwe omgevingsvergunning verleend met deels dezelfde en deels nagenoeg dezelfde gebreken. Tegen dit besluit heeft reclamant beroep ingesteld. Op 17 augustus 2017 heeft de Rechtbank het beroep van reclamant gegrond verklaard, omdat het bouwplan met een aantal planregels van het bestemmingsplan in strijd is.

Op grond van de uitspraak van de Rechtbank behoort daarmee de conclusie te zijn dat de afwijkingen van de specifieke planregels van het bestemmingsplan door de aanvrager van de omgevingsvergunning ongedaan worden gemaakt. In het geval uw Gemeenteraad overweegt om af te wijken van de bovengenoemde specifieke regeling voor deze situatie van conflicterende belangen tussen twee kassen onderling, moet in dat geval de schade van reclamant als planschade worden vergoed. Wat reclamant betreft moet schade zoveel mogelijk worden voorkomen en moet deze slechts worden vergoed voor dat deel dat van de schade dat niet voorkomen kan worden. Het lijkt reclamant op zijn minst correct dat de nieuw gebouwde kas zoveel mogelijk wordt aangepast en daarnaast vooraf een voorstel wordt gedaan om de resterende schade aan de kant van reclamant te vergoeden. Indien aanpassingen onvoldoende zijn bestaat de kans dat iedere reële economische bruikbaarheid van de kas van reclamant als planschade en/of anderszins moet worden vergoed.

- ad 2. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 mei 2022 besloten om medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een kas en silo op het perceel Van Buerenlaan tussen 1 en 11 te Kwintsheul op grond van artikel 3.10, lid 1 onder a Wabo in samenhang met artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit zonder aanpassing van het bouwplan. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de afwijking van het



bestemmingsplan is in hoofdstuk 2.2.1 onder wenselijke afwijking de motivatie voor het afwijken van het bestemmingsplan aangegeven.

Het staat reclamant vrij om een planschadeverzoek in te dienen als de omgevingsvergunning onherroepelijk in werking is getreden. Gelet op het bovenstaande zien wij geen redenen aanwezig om de zienswijze(n) over te nemen.

3. Op de ingediende aanvraag heeft uw college alsnog de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toegepast. Dit terwijl er in dit geval nog een primair besluit ligt inzake een vergunningaanvraag voor dezelfde locatie en voor hetzelfde bouwproject als onderhavige. In de uitspraak van 19 juli 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State overwogen dat het niet is toegestaan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen indien het primaire besluit niet is herroepen (ECLI:NL:RVS:2015.640). Gelet op bovenstaande uitspraak is het niet toegestaan om op de ingediende aanvraag de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen. Uw college dient in ieder geval het primair besluit te herroepen alvorens een dergelijk besluit ter inzage te leggen. Uw college heeft ten onrechte de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toegepast op de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een warenhuis en silo op de locatie Van Buerenlaan tussen 1 en 11 te Kwintsheul.
- ad 3. In de uitspraak van 27 mei 2021 heeft de Rechtbank besloten om het besluit op bezwaar te vernietigen en het college opgedragen een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Het primaire besluit van 5 april 2019 om de omgevingsvergunning te verlenen is in stand gelaten.

In de zienswijze geeft reclamant aan dat op grond van de uitspraak van de Raad van State van 19 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:640) het primaire besluit vernietigd moet zijn, voordat gebruik gemaakt kan worden van uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit in tegenstelling tot hetgeen reclamant in zijn brief van 12 oktober 2021 aangeeft.

Op 4 juli 2022 heeft het college een nieuwe beslissing op bezwaar genomen, waarin het primaire besluit van 5 april 2019 is ingetrokken.

Daarnaast verwijst het college naar de uitspraak van ABRS 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1311 waarin is geoordeeld (r.o. 11.1) dat kan worden volstaan met gegrondverklaring van het bezwaar en herroeping van de beslissing op de aanvraag als tevens een afzonderlijk ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het in een afzonderlijke procedure nieuw te nemen, met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure tot stand te komen beslissing op de aanvraag, waartegen beroep bij de rechtbank openstaat, maakt de beslissing op bezwaar volledig als bedoeld in art. 7:11 Awb, aldus de Afdeling.



Uit deze uitspraak volgt dat dus niet gewacht hoeft te worden met het ter inzage leggen van het ontwerp besluit tot het primaire besluit herroepen is.

Tenslotte is reclamant niet onevenredig geschaad in haar belangen tot het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning. De procedure zal dan ook verder vervolgd worden door afweging van de in de zienswijze genoemde bezwaren. Hierna zal een nota van beantwoording zienswijze worden opgesteld en het definitieve besluit op de omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing worden genomen. Tegen dit nieuwe primaire besluit staat beroep op bij de rechtbank.