



AKD advocaten
Postbus 4714
4803 ES BREDA

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Van Geeststraat 1
2691 BE 's-Gravenzande
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF 11-11-2013	UW KENMERK 13-0199025	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR. 14-0022264	BIJLAGE(N) -3-
CONTACTPERSOON B.E. Schuit	AFDELING/TEAM ROV/STB	DOORKIESNUMMER (0174) 672 357	DATUM VERZONDEN 17-4-2014	
ONDERWERP W-AV-20130054				

Geachte mevrouw Zwier,

Naar aanleiding van uw boven aangehaalde brief delen wij u mede, het VCO gehoord, dat wij geen medewerking kunnen en willen verlenen aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied-Westland", voor de uitplaatsing van de destijds vergunde doch niet gebouwde woning Woudseweg 33 te De Lier, naar de locatie Tuindersweg naast 19 te Maasdijk, omdat niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

In uw brief geeft u aan dat de heer J. van der Gaag een perceel grond aan de Tuindersweg naast 19 te Maasdijk heeft gekocht als *bouwgrond*. In dit kader merkten wij op dat de heer van der Gaag deze kavel, kadastraal bekend sectie F nummer 5978, heeft gekocht van P&F Agro BV. Hieraan voorafgaande heeft P&F Agro BV deze kavel op dezelfde dag verworven als (*sier*)*tuin*grond van de heer A. Bakkenes. In de overeenkomst die de heer Van der Gaag met P&F Agro BV heeft afgesloten staat het volgende aangegeven:

"Met betrekking tot dit toekomstig gebruik (bouwgrond) door koper is in de acte van levering vermeld dat koper stelt dat deze akkoord gaat met het verkochte zoals het nu is en alle aanpassingen, voorzieningen, benodigde vergunningen, ontheffingen en andere zaken voor zover die nodig zijn voor het genoemd toekomstige gebruik voor zijn rekening en risico te nemen casu quo te dragen, zonder dat verkoper op welke wijze dan ook aan te kunnen spreken."

Hiermee heeft P&F Agro BV het risico van de realisering van een woonhuis met toe- en aanbehoren geheel bij de heer Van der Gaag gelegd en heeft de heer Van der Gaag dit risico al dan niet bewust bij zichzelf gelegd door al op 20 december 2012 een koopovereenkomst te sluiten voor de genoemde kavel als bouwgrond.

Daarna heeft de heer Van der Gaag op 16 januari 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woning op het perceel. In verband met de strijdigheid met de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" is bezien in hoeverre medewerking kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland" genoemde wijzigingsprocedure. In verband met kostenverhaal wordt standaard bij wijzigingsplannen en buitenplanse afwijkingen een anterieure overeenkomst voorgelegd.



Een dergelijke overeenkomst heeft derhalve alleen betrekking op het kostenverhaal in geval van wijziging van de bestemming en zegt niets over de planologische aanvaardbaarheid van de aanvraag. Daarvoor dient de aanvraag immers te worden getoetst aan de voorwaarden als genoemd in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland".

Toetsing van de aanvraag aan artikel 3.7.3. levert de volgende strijdigheden op:

- Overschrijding oppervlakte gronden. De oppervlakte dat in eigendom is bij de heer van der Gaag bedraagt thans 8.000m², terwijl dit maximaal 1.000m² mag bedragen. Dit is ook het geval bij het (later ingediende) voorstel van de heer Van der Gaag om 4.000m² te verkopen;
- De situering van de woning zoals aangevraagd stuit op planologische bezwaren. Aan de heer Van der Gaag zijn door ons een tweetal aanvaardbare inrichtingsvarianten verstrekt (zie bijlagen), waaraan het plan van de heer Van der Gaag niet voldoet;
- De bestaande bouwwerken (ca. 340m² aan veldschuren) dienen te zijn gesloopt;
- Overschrijding toegestane oppervlakte/inhoudsmaat bebouwing. De heer van der Gaag wenst naast de woning met een inhoudsmaat van 1.000m³ ook nog een extra veldschuur van 175m² te bouwen. Hiermee wordt de maximale inhoudsmaat en toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden;
- Niet is aangetoond dat de heer Van der Gaag zijn gronden (dit is het aantal m² boven de 1.000m²) heeft aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen.

Uw mening dat het bestemmingsplan, ondanks de huidige eigendomssituatie, ruimte biedt voor medewerking delen wij niet. Wij wijzen u er met nadruk op dat het doel van de regeling is dat de gronden met de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" op een ruimtelijk goede manier te kunnen worden ingericht, zodat modernisering van de glastuinbouw kan plaatsvinden en de gronden op een doelmatige manier overeenkomstig deze bestemming kunnen worden gebruikt. Korthedshalve verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland, waarin is aangegeven wat de gewenste ontwikkelingsrichting is van het Westlandse glastuinbouwgebied en welke accenten daarbij worden gelegd. Daarnaast doen wij u een inrichtingstekening toekomen van het gebied tussen de Tuinderweg en de Maasdijk. Op deze inrichtingstekening is aangegeven hoe de ruimtelijke structuur van het gebied en de waterstructuur zou kunnen worden verbeterd. Uit deze inrichtingstekening blijkt duidelijk dat de resterende 7.000 m² aan gronden nog goed overeenkomstig de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" kunnen worden gebruikt.

Gezien de huidige staat van de glasopstallen, de geringe kaveloppervlaktes van enkele glastuinbouwbedrijven, de eigendomsposities en een aantal vormen van strijdig gebruik is de kans dat herstructurering in deze hoek van de Tuinderweg/Maasdijk zich aandient ons inziens redelijk groot.

Aan uw verzoek om een schriftelijke bevestiging van de stelling dat ingeval de heer Van der Gaag tot verkoop van het resterende deel van het perceel over gaat, daarmee alle belemmeringen voor het verlenen van planologische medewerking van de baan zijn, kunnen wij niet voldoen, omdat immers, naast de andere genoemde strijdigheden, op geen enkele wijze is aangetoond dat met deze voorgenomen verkoop de gewenste herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw wordt beoogd.

De plannen, handelswijze, en intenties van de heer Van der Gaag, alsmede de huidige eigendomssituatie bieden ons geen aanknopingspunt dat het bovenstaande doel ook daadwerkelijk zal worden bereikt.

In verband hiermede merken wij op dat de aanvraag is aangemerkt als een verzoek om afgifte van een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12. 1° lid onder a, onder 3 van de Wabo. Wij zullen uw aanvraag derhalve voorleggen aan de gemeenteraad, omdat deze afwijking uitsluitend kan worden verleend met toepassing van een verklaring van geen bedenkingen.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat de principe bereidheid bij ons college tot het verlenen van medewerking aan de wijziging van de bestemming ten behoeve van de bouw van de nog steeds bestaat, doch uitsluitend als wordt voldaan aan de voorwaarde als genoemd in het bestemmingsplan. Wij vernemen graag van de heer Van der Gaag of hij voornemens is zijn plannen aan te passen of niet.

Tot slot delen wij u mede dat ons college op dit moment onderzoekt of het mogelijk is een juridisch sluitende regeling op te stellen die worden gehanteerd in geval een eigenaar zijn verzoekt om omzetting van de bestemming maar de gronden boven de 1.000 m2 niet verkocht krijgt, maar wel de zekerheid oplevert dat deze gronden beschikbaar zijn voor de glastuinbouw wanneer dit nodig is.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
namens hen,
teamleider Stedenbouw en Bestemmingsplannen,



J.J.W. Boerman (wnd)