



## **Beleidsregel Strijdig gebruik agrarische dienstwoning Westland 2017**

Het college van gemeente Westland;

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c, artikel 2.4, eerste lid, artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° en 3°, artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op het bepaalde in bijlage II, artikel 4, elfde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

overwegende dat er in Westland tientallen woningen bij een glastuinbouwbedrijf niet worden bewoond door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel;

dat hiertegen door de gemeente Westland en haar rechtsvoorgangers tientallen jaren slechts zeer beperkt handhavend is opgetreden en er de facto lange tijd sprake is geweest van een gedoogsituatie;

dat het college op 7 april 2015 heeft besloten tot een striktere handhaving van de bestemmingsplannen in het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland, met als doel dat agrarische gronden weer voor een marktconforme prijs beschikbaar komen voor de glastuinbouw, dit ter bevordering van de noodzakelijke ontwikkeling van moderne glastuinbouw;

dat een strikte aanpak ertoe zou kunnen leiden dat strijdige bewoning zou moeten worden gestaakt;

dat een dergelijk inbreuk op een primaire levensbehoefte te grote sociaal-maatschappelijke gevolgen heeft in relatie tot de te dienen belangen;

dat, gelet op de jaarlijkse afname (ca. 5,5%) van het aantal glastuinbouwbedrijven in Westland (bron: CBS), de verkoopbaarheid van een dienstwoning (zeer) beperkt is;

dat het college een alternatief wil bieden door strijdige bewoning van een dienstwoning, onder voorwaarden, toe te staan, mits verzekerd is dat de gebruikte gronden en bouwwerken voor een marktconforme prijs beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;

dat de dienstwoning, voor een marktconforme, bij de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' behorende, prijs te verkopen is, al dan niet met voortzetting van de strijdige bewoning;

besluit:

vast te stellen: Beleidsregel 'Strijdig gebruik agrarische dienstwoning Westland 2017'

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *agrarische dienstwoning*: een woning die op grond van het bestemmingsplan behoort bij een glastuinbouwbedrijf en die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel
- b. *glastuinbouwbedrijf*: een bedrijf gericht op het onder geconditioneerde omstandigheden voortbrengen van producten en het leveren van diensten, door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, hoofdzakelijk met behulp van kassen, waarbij er sprake moet zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht die gedurende het hele jaar een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfs perspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit).
- c. *koopoptie*: een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar van een perceel en de gemeente Westland, waarin de gemeente een optie tot koop verkrijgt voor verwerving van een perceel(sgedeelte) of percelen voor een marktconforme agrarische prijs en deze optie alleen kan uitoefenen op verzoek van een (kandidaat-)koper die het perceel zal gebruiken voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. De gemeente levert het registergoed direct door aan deze (kandidaat-)koper, door middel van een ABC-akte. Deze overeenkomst ontslaat de eigenaar niet van de mogelijkheid het perceel te verkopen aan een derde, indien deze koper het perceel aanwendt voor de ontwikkeling van de glastuinbouw
- d. *omgevingsvergunning*: als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

## Artikel 2 Reikwijdte

1. Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op:
  - a. gronden in de gemeente Westland, die zijn aangewezen voor 'Glastuinbouw, grootschalig' en 'Glastuinbouw, kleinschalig' in de op 17 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040;
  - b. gronden die door het in werking treden van een bestemmingsplan, binnen de onder a. genoemde gebieden, zijn bestemd voor 'Agrarisch-Glastuinbouw';
  - c. agrarische dienstwoningen, waarvan de bewoning niet door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel geschiedt of geen sprake is van glastuinbouwbedrijf

## Artikel 3 Uitgangspunt

Bij de toepassing van deze beleidsregel handelt het college primair in het belang van de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw.

## Artikel 4 Omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning heeft een tijdelijk karakter.
2. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.
3. De vergunning wordt verleend tot het moment dat de agrarische dienstwoning en/of de onder en omliggende gronden tot 1.000 m<sup>2</sup> nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.
4. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het tevens toelaten van bewoning, van een woning bij een glastuinbouwbedrijf, door een huishouden en heeft uitsluitend betrekking op de dienstwoning en/of onderliggende gronden tot 1.000 m<sup>2</sup>.
5. De omgevingsvergunning sluit her- of verbouw van of aan de dienstwoning uit.

## Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Het college weigert de omgevingsvergunning indien niet voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. bij het glastuinbouwbedrijf waartoe de woning behoorde blijft ten minste één dienstwoning aanwezig, tenzij het glastuinbouwbedrijf ter plaatse is beëindigd;
  - b. de dienstwoning is aantoonbaar, voor ten minste 6 maanden, te koop aangeboden als agrarische dienstwoning – met daarbij behorende verkoopwaarde – en deze is aantoonbaar onverkoopbaar gebleken;
  - c. ten aanzien van het perceel(sgedeelte) of percelen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft:
    1. deze is/zijn op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld;
    2. deze bedraagt/bedragen ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal;
    3. de inhoud van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 300 m<sup>3</sup>;
    4. alle, eventueel aanwezige, bouwwerken en gebruiksvormen in afwijking van het bestemmingsplan zijn gesloopt en/of beëindigd, met uitzondering van het gebruik van de agrarische dienstwoning;
    5. er is een gemeentelijke koopoptie verstrekt, die ook de mogelijkheid tot (verwerving ten behoeve van de) uitplaatsing van de woning biedt, tenzij op andere wijze is verzekerd dat verwerving, op ieder gewenst moment, ten behoeve van de ontwikkeling van de glastuinbouw, gegarandeerd is;
  - d. ten aanzien van de overige in eigendom zijnde perceel(sgedeelte) of percelen, die niet in aanmerking komen voor de omgevingsvergunning:
    1. de bedrijfsvoering is beëindigd;
    2. deze zijn verkocht ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw';
    3. deze zijn niet verkocht, maar wel aantoonbaar te koop aangeboden voor een agrarische prijs en ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', en aan de eigenaar van de aangrenzende percelen een recht van koop of ander recht is verstrekt of een gemeentelijke koopoptie is verstrekt, tenzij op andere wijze is verzekerd dat verwerving, op ieder gewenst moment, ten behoeve van de ontwikkeling van de glastuinbouw gegarandeerd is;
2. Het college kan de omgevingsvergunning in ieder geval weigeren, indien:
  - a. de bewoning geen betrekking heeft op een huishouden, zoals de huisvesting van werknemers die niet werkzaam zijn bij het bedrijf waartoe de woning behoort, behoorde of redelijkerwijs kan behoren (direct aangrenzend(e) bedrijf of bedrijven);
  - b. de agrarische bestemming van de gronden op zeer korte termijn kan worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld vanwege een concreet initiatief van een glastuinbouwbedrijf;
  - c. het gebruik een derde belanghebbende onevenredig in zijn belangen schaadt;
  - d. het bestemmingsplan mogelijkheden biedt tot permanente legalisatie van het gebruik, al dan niet onder voorwaarden als omschreven in het bestemmingsplan;
  - e. er sprake is van een (semi-)bedrijfsmatige activiteit of enige andere activiteit met een verdienmodel;
  - f. het gebruik plaatsvindt in een bouwwerk dat niet geschikt is voor het betreffende gebruik;
  - g. de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw op enigerlei wijze wordt bemoeilijkt door het (tijdelijk) toestaan van het gebruik.

## **Artikel 6 Kosten**

1. De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden geheven conform de op dat moment van toepassing zijnde Legesverordening Westland en bijbehorende tarieventabel
2. De kosten voor het verstrekken van de koopoptie, via een notariële akte, komen voor rekening van degene die de koopoptie aan de gemeente verstrekt. Bij uitoefening van de koopoptie worden deze kosten verrekend ten gunste van degene die de koopoptie heeft verstrekt.

## **Artikel 7 Intrekking omgevingsvergunning**

Het college maakt in ieder geval gebruik van zijn bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5:19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien één van de daar genoemde intrekkinggronden zich voordoet en daarbij afbreuk wordt gedaan aan het uitgangspunt als genoemd in artikel 3 van deze beleidsregels.

## **Artikel 8 Onvoorziene omstandigheden**

In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college op basis van de specifieke omstandigheden van het geval en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.

## **Artikel 9 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking

## **Artikel 10 Vervaldatum**

Deze beleidsregels vervallen, op de datum van het onherroepelijk in werking treden van een bestemmingsplan, voor dat plangebied, die voorziet in de implementatie van deze beleidsregels. Ingeval dat plangebied de volledige reikwijdte van deze beleidsregels, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, bevat, vervallen deze beleidsregels volledig.

## **Artikel 11 Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregel 'Strijdig gebruik agrarische dienstwoning Westland 2017'.

## **Ondertekening**

Aldus vastgesteld in de vergadering van 31 januari 2017.

De secretaris,

M. van Beek

De burgemeester,

J. van der Tak

---

Datum bekendmaking: 16 februari 2017

Datum inwerkintreding: 17 februari 2017

## Artikelsgewijze toelichting Beleidsregel 'Strijdig gebruik agrarische dienstwoning Westland 2017'

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In dit artikel wordt een toelichting gegeven op enkele in de beleidsregel gehanteerde begrippen.

### **Artikel 2 Reikwijdte**

Dit artikel beperkt de reikwijdte van de beleidsregel.

Deze beleidsregel is beoogd uitsluitend van toepassing te zijn voor bewoning, in afwijking van het bestemmingsplan, van een agrarische dienstwoning in het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland. Het betreft voornamelijk situaties waarbij:

- de dienstwoning niet is verkocht bij de verkoop van het glastuinbouwbedrijf waartoe deze behoorde;
- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, doch nog geen sprake is van modernisering, herstructurering en/of schaalvergroting, waardoor geen sprake meer is van een glastuinbouwbedrijf waartoe de dienstwoning behoort;
- de dienstwoning zodanig is gesitueerd dat deze de ontwikkeling nu en/of in de toekomst kan frustreren, doch geen sprake is van een concreet initiatief dat inzicht geeft in de toekomstige ruimtelijke structuur, waardoor dit thans niet kan worden beoordeeld;
- geen duidelijkheid kan worden verschaft of de dienstwoning ten behoeve van de bestemming zal moeten worden gebruikt als enige resterende bedrijfswoning.

In veel van deze gevallen is sprake van een status quo: de woning kan niet worden gewijzigd van bestemming door de ligging en/of de onzekerheid over herstructurering in de toekomst. De woning is daarmee zo goed als onverkoopbaar. De enige opties, bij een verhuwenswens, zijn uitplaatsing of verhuur van de woning. Zeker in geval van een dienstwoning de herstructurering nu en/of in de toekomst waarschijnlijk zal belemmeren, is verhuur (vaak aan tijdelijke arbeidsmigranten) ruimtelijk geen wenselijke situatie. Door het toelaten van bewoning door een huishouden zonder binding met de bestemming, wordt de woning verkoopbaar(der) en behoudt deze zijn agrarische en reële waarde.

### **Artikel 3 Uitgangspunt**

De Westlandse glastuinbouw is een essentieel onderdeel van een van de topsectoren van de Nederlandse economie. Daarom is de verdere ontwikkeling en modernisering van de glastuinbouw in het duurzaam glastuinbouwgebied een belangrijk uitgangspunt in zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk beleid, zo ook in deze beleidsregel. Een omgevingsvergunning voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een bedrijfswoning en daar onder- en omliggende glastuinbouwgronden mag de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw niet bemoeilijken.

### **Artikel 4 Omgevingsvergunning**

Gelet op het in artikel 3 bedoelde uitgangspunt, is het in beginsel ongewenst om *permanent* van het bestemmingsplan afwijkend, niet-agrarisch gebruik mogelijk te maken in het duurzaam glastuinbouwgebied en zo gronden permanent aan de glastuinbouw te onttrekken. Dat is dan ook niet waar deze beleidsregel in voorziet of wat beleidsmatig wordt beoogd. Deze beleidsregel voorziet erin dat strijdige bewoning door verlening van een omgevingsvergunning tijdelijk wordt toegestaan *tot* de woning en/of de onderliggende gronden tot 1.000 m<sup>2</sup> (waarop de vergunning betrekking heeft) nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. Het bestemmingsplan voorziet momenteel nog niet in een regeling om dit mogelijk te maken. Naar verwachting wordt binnen enkele jaren een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld waarin dit wel mogelijk wordt

gemaakt. Omdat het onwenselijk is om zo lang te wachten met het bieden van een oplossing voor strijdige bewoning, is het op grond van deze beleidsregel mogelijk om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor de strijdige bewoning. De vergunning wordt verleend op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht, waarin het college de bevoegdheid is gegeven tijdelijke omgevingsvergunningen te verlenen voor gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan. Als de reguliere (korte) procedure uit de Wabo wordt doorlopen, dan kan de vergunning voor maximaal 10 jaar worden verleend. Als de uitgebreide procedure wordt doorlopen dan kan de vergunning voor een langere periode worden verleend. Gezien het grote verschil in proceduretijd en kosten is de tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar de meest voor de hand liggende vergunningsvorm. Dit geldt temeer omdat het bestemmingsplan binnen die 10 jaar wordt herzien en in dat bestemmingsplan naar verwachting een regeling wordt opgenomen die de strijdige bewoning voor langere tijd dan 10 jaar toestaat, onder de voorwaarde dat het gebruik wordt beëindigd op het moment dat de woning en/of de onder- en omliggende gronden tot 1.000 m<sup>2</sup> nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. De regeling die uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt opgenomen is dus een soort semi-permanente regeling; de bewoning mag worden voortgezet, tenzij de woning of de onder- en omliggende gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, waarbij niet zeker is dat laatstgenoemde omstandigheid zich gaat voordoen.

De motivering om toch een semi-permanente situatie aanvaardbaar te achten moet primair worden gevonden in het gegeven dat het wonen een primaire levensbehoefte is. Daarnaast zijn vele situaties sluimerend ontstaan, bijvoorbeeld doordat het bijbehorende (glastuinbouw)bedrijf met het verstrijken van de tijd zijn volwaardigheid heeft verloren. Een veelvoorkomend voorbeeld is: een relatief oude kas, van beperkte omvang (< 15.000 m<sup>2</sup>), die volledig is afbetaald, waarbinnen een koude teelt (of beperkt verwarmd met een (oude) ketel) plaatsvindt die arbeidsextensief is en in bezit/gebruik is door een pensioengerechtigde.

Door het tevens toelaten van bewoning van een agrarische dienstwoning door een huishouden dat niet gelieerd is aan een/het (bijbehorend) glastuinbouwbedrijf wordt de mogelijkheid gecreëerd dat de woning zowel als dienstwoning alsmede als burgerwoning kan worden bewoond. De woning blijft zodoende altijd beschikbaar als dienstwoning en blijft ook de agrarische waarde behouden bij eventuele verkoop. In alle gevallen geldt dat indien de woning en/of de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw het gebruik als bedoeld in de omgevingsvergunning dient te staken.

Het uitgangspunt bij de woning is dat deze een agrarische dienstwoning blijft en dus beschikbaar moet zijn voor de uitvoering van de bestemming. Het her- of verbouwen van de woning, ondanks toelating van afwijkend gebruik, is niet gewenst. Vergunningplichtige werkzaamheden leiden namelijk tot waardevermeerdering van het onroerend goed, hetgeen kan leiden tot een hogere aanschafwaarde voor een glastuinbouwbedrijf die de woning aan zou willen wenden. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt als bedoeld in artikel 3 van deze beleidsregels. Vergunningvrije werkzaamheden als (noodzakelijke) onderhoudswerkzaamheden zijn, uiteraard, wel toegelaten teneinde een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen.

#### **Artikel 5 Weigeringsgronden**

Dit artikel bevat weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning. Lid 1 bevat dwingende weigeringsgronden, lid 2 bevat (niet-limitatieve) weigeringsgronden waarbij het college wel beoordelingsvrijheid heeft.

##### *Lid 1*

Hier staan de dwingende weigeringsgronden genoemd. Deze worden hieronder toegelicht.

a. Aanwezigheid dienstwoning

De regeling is niet van toepassing op gevallen waarin nog sprake is van een glastuinbouwbedrijf en de dienstwoning waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd de enige (resterende) dienstwoning is. Medewerking aan een dergelijk verzoek kan een ongewenst verdienmodel (verhuur aan een ieder) creëren op een woning, daar waar de woning primair beoogd is ofwel te functioneren ten behoeve van de bestemming ofwel (op termijn) verplaatst te worden naar een locatie waar deze de ontwikkeling van de glastuinbouw niet belemmert.

b. Onverkoopbaar

De regeling is van toepassing op die situaties waarbij in redelijkheid niet kan worden voldaan aan het functioneren ten behoeve van de bestemming. Om dit te waarborgen moet worden aangetoond dat de dienstwoning te koop is aangeboden aan de primaire glastuinbouwsector, zodat tuinders, indien zij dat noodzakelijk achten voor hun bedrijfsvoering, de woning kunnen aankopen ter uitvoering van de bestemming. Indien zowel de eigenaar als de sector niet in staat is de woning te gebruiken ter uitvoering van de bestemming is er gegronde aanleiding om te veronderstellen dat de woning op dit moment niet anders kan functioneren dan in afwijking van de bestemming of in ongebruik zou moeten worden gelaten. Dat laatste heeft dermate veel negatieve bijeffecten zowel voor eigenaar als omgeving, zoals verpaupering, anti-kraak, etc., dat het beoogde doel hiermee niet wordt bereikt en ook daarmee ook niet als een (ruimtelijk) aanvaardbare oplossing wordt gezien.

c. Ruimtelijke toelaatbaarheid afwijkend gebruik

Het beleid van de gemeente Westland is gericht op de verdere ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw. Het belang van burgerbewoning is derhalve dan ook ondergeschikt aan dit belang. De belangrijkste regels met betrekking tot de ruimtelijke impact en toelaatbaarheid van privégebruik van gronden en/of opstallen, zoals voortkomend uit het Raamplan Woningen Buitengebied Westland en thans vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheden voor het bestemmen van een agrarische dienstwoning als burgerwoning, in de bestemmingsplannen als genoemd in artikel 2, lid 1, zijn ook hier van toepassing.

Gelet op het genoemde beleid is daarvoor vereist dat gronden die bestemd zijn voor glastuinbouw daarvoor ook beschikbaar zijn, bij voorkeur voor een marktconforme agrarische prijs. Het toestaan van afwijkende bewoning van een agrarische dienstwoning bemoeilijkt dit in ernstige mate. Iemand die agrarische grond voor woondoeleinden mag gebruiken, heeft vanwege het woongenot immers geen enkele reden om die gronden voor een agrarische prijs te verkopen aan een tuinder. Het afwijkend gebruik is ruimtelijk gezien daarom alleen te verantwoorden indien op voorhand kan worden verzekerd dat de eigenaar van de grond en opstallen daadwerkelijk bereid is om zijn gronden en opstallen, via een koopoptie of een 'onontbindbare' overeenkomst met een glastuinbouwbedrijf (of diens bevoegd rechtspersoon), zoals een koop met uitgestelde levering, voor een marktconforme prijs beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de glastuinbouw op het moment dat dat nodig is. Alleen op die manier is het toestaan van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik te in overeenstemming te brengen met de doelstellingen uit het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. (In de koopoptie is uitgewerkt hoe de 'marktconforme prijs' tot stand komt, namelijk na een waardebepaling door een of meer door partijen aangewezen/benoemde deskundige taxateurs. Indien die geen overeenstemming bereiken wordt is de gemiddelde waarde bepalend, tenzij een van de taxaties te zeer afwijkt, in welk geval de waardebepaling van de door beide partijen benoemde derde deskundige bepalend en bindend is).

Voor de woning is daaraan toegevoegd dat deze ook kan worden aangekocht en aangewend voor de uitplaatsing van de woning naar een locatie waar deze de modernisering (herstructurering en/of schaalvergroting) nu en/of in de toekomst niet kan frustreren. Met uitzondering van situaties waarbij de woning reeds op een dergelijke locatie is gelegen (waarmee niet voldaan wordt aan de criteria voor verplaatsing en omzetting van een woning, zoals vastgelegd in de genoemde bestemmingsplannen), maar om andere redenen dan de locatie niet kan worden gewijzigd van bestemming, zoals de onduidelijkheid over de toekomstige bedrijfswoning na herstructurering, is dit beleidsmatig altijd een wenselijke oplossing. De mogelijkheid tot uitplaatsing van de woning is immers ook voorbehouden aan de eigenaar van de woning. Mocht deze daar geen gebruik van willen of kunnen maken, wordt een derde de mogelijkheid geboden om hier wel gebruik van te maken. Gewaarborgd blijft echter wel dat de eigenaar te allen tijde een reële (gebaseerd op de agrarische waarde als dienstwoning) waarde voor de woning ontvangt.

d. Eigendom buiten ruimtelijke toelaatbaarheid afwijkend gebruik

In situaties waarbij het feitelijk eigendom meer bedraagt dan de toelaatbare oppervlakte aan privégebruik dienen deze gronden in beginsel te zijn verkocht ter uitvoering van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' (lees: aan een glastuinbouwbedrijf). Omdat dit voor de eigenaren niet altijd (direct) mogelijk is, biedt de koopoptie uitkomst. De gemeente verkrijgt een 'recht van koop' voor deze gronden. Zodra de gronden benodigd zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, zijn deze dan direct zonder verdere belemmeringen voor een agrarische waarde beschikbaar.

*Lid 2*

Hierin staan de overige weigeringsgronden genoemd. Deze worden hieronder toegelicht.

a. Huishouden

Het is niet wenselijk om andere bewoning mogelijk te maken dan van een huishouden. In andere gevallen is er veelal sprake van een verdienmodel door verhuur, zoals huisvesting van arbeidsmigranten. Het toevoegen van waarde, ook in de vorm van verdienmodellen op de (be)woning, is niet gewenst.

b. Concrete plannen

Als er ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning een concreet initiatief ligt waarin de strijdig gebruikte gronden en dienstwoning nodig zijn ten behoeve van de ontwikkeling van de glastuinbouw, dan wordt er geen omgevingsvergunning verleend voor afwijkend gebruik. Immers, in zo'n geval kan de agrarische bestemming van de gronden worden verwezenlijkt, en is ander gebruik van de gronden niet gewenst.

c. Belangen derden

Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als daarbij rekening wordt gehouden met onder meer de belangen van derden, waaronder omwonenden en aangrenzende bedrijven. Om die reden is het onwenselijk een omgevingsvergunning te verlenen voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik, als dat gebruik bijvoorbeeld tot onevenredige overlast of hinder voor de omgeving leidt of anderszins onevenredige schade toebrengt aan de belangen van derden.

d. Permanente oplossing mogelijk

Er zijn situaties waarin het bestemmingsplan voorziet in een permanente oplossing voor het strijdige gebruik. Zo kan de bestemming van de agrarische dienstwoning onder voorwaarden



worden omgezet van 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Wonen' onder de voorwaarde dat een bijgebouw wordt verkleind of overige gronden worden verkocht. In dat soort gevallen, waarin het bestemmingsplan een permanente oplossing biedt voor het strijdige gebruik, zal het college in beginsel beslissen die (duurzame) oplossing na te streven en geen omgevingsvergunning verlenen voor het afwijkende gebruik.

e. Activiteiten met een verdienmodel

Het is onwenselijk om door het verlenen van een omgevingsvergunning oneerlijke concurrentie te faciliteren. Daarom wordt de omgevingsvergunning in beginsel niet verleend als het strijdige gebruik mede bestaat uit (semi-)bedrijfsmatige activiteiten met een verdienmodel of enige andere activiteit met een verdienmodel. Zelfs in een korte periode kan immers, door gebruik te maken van goedkope agrarische gronden, een groot concurrentievoordeel worden behaald op concurrerende bedrijven die bijvoorbeeld legaal op een relatief duurdere bedrijfsbestemming zitten. Dergelijke oneerlijke concurrentie, die voor de concurrenten verstrekende nadelige gevolgen kan hebben, mag niet in de hand worden gewerkt.

f. Ongeschikt bouwwerk

Deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld van toepassing indien de dienstwoning zodanig is gelegen dat een acceptabel woon- en leefklimaat niet te garanderen is. Een ander voorbeeld kan zijn dat het gebruik plaatsvindt in een dermate bouwvallige woning, dat investeringen in de woning zo goed als noodzakelijk zijn om de woning nog te gebruiken. Het toevoegen van waarde aan de woning is echter niet gewenst, omdat waardevermeerdering op gespannen voet staat met het uitgangspunt als bedoeld in artikel 3.

g. Belang Westlandse glastuinbouw

Er zijn situaties denkbaar waarin er geen sprake is van de weigeringsgronden a t/m f, maar het toch onwenselijk is om een omgevingsvergunning te verlenen, omdat de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw daar niet mee gediend is. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij agrarische gronden die weliswaar in eigendom zijn bij (de ondernemer van) een ter plaatse gevestigd volwaardig glastuinbouwbedrijf, maar voor een te groot deel of niet aansluitend aan de woning voor privédoeleinden worden gebruikt. In deze gevallen is de tuinder over het algemeen de enige die de gronden doelmatig voor glastuinbouw kan gebruiken. Hij kiest er echter bewust voor dit niet te doen. In de praktijk zou dit ertoe leiden dat de gronden in afwijking van de bestemming gebruikt kunnen blijven worden, terwijl er geen reëel zicht is of komt op de inzet van de gronden voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. In zo'n geval rest dan niets anders dan handhavend optreden.

Deze restbepaling kan ook voor andere situaties dan het hier genoemde voorbeeld een grond zijn voor weigering van de omgevingsvergunning.

## Artikel 6 Kosten

De tijdelijke omgevingsvergunning is een alternatief voor het door middel van handhavend optreden handhaven van de bestemmingsplanregels. De omgevingsvergunning komt ten gunste van de eigenaar/gebruiker van de grond, die eigenlijk al lange tijd weet dat hij de gronden gebruikt op een wijze die niet is toegestaan. De omgevingsvergunning en al hetgeen daarvoor noodzakelijk is, zoals het doen van de aanvraag maar ook het verlenen van de koopoptie, komt dan ook geheel voor rekening van de aanvrager.

De kosten voor het verlenen van de koopoptie worden, indien de koopoptie wordt uitgeoefend, ten gunste van degene die de koopoptie heeft verleend, verrekend. Op die manier is het verlenen van de koopoptie kostenneutraal. De kosten worden uiteindelijk betaald door partij C, die de gronden gaat aanwenden voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

#### **Artikel 7 Intrekking omgevingsvergunning**

In artikel 5:19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) staan gronden genoemd op grond waarvan een omgevingsvergunning bij wege van sanctie kan worden ingetrokken. Voor deze beleidsregel en de daarin geregelde problematiek is vooral belangrijk dat de vergunning kan worden ingetrokken als de vergunning is verleend ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave, als in strijd met de vergunning wordt gehandeld of als de voorschriften niet worden nageleefd. Omdat deze beleidsregel zinledig zou zijn als de met toepassing daarvan verstrekte omgevingsvergunningen niet worden gehandhaafd, is in deze beleidsregel opgenomen dat het college in beginsel gebruik maakt van zijn bevoegdheid om de vergunning in te trekken, als zich een intrekingsgrond als bedoeld in artikel 5:19 van de Wabo voordoet.

#### **Artikel 8 Onvoorziene omstandigheden**

Geen toelichting

#### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

Geen toelichting

#### **Artikel 10 Vervaldatum**

Deze regeling is bedoeld om vooruitlopend op een integrale bestemmingsplanherziening de nieuwe handhavingsstrategie ten aanzien strijdig bewoonde agrarische dienstwoningen te kunnen uitvoeren. Het uiteindelijke doel is om voor het gebruik van agrarische dienstwoningen een regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Indien dat gebeurt, komt de beleidsregel te vervallen.

#### **Artikel 11 Citeertitel**

Geen toelichting