

GEMEENTE WESTLAND

VERORDENING FUNCTIEWIJZIGING

NIET-TUINBOUWFUNCTIES IN HET GLASTUINBOUWGEBIED VAN WESTLAND

2021



Verordening

'Functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021'

De raad van Westland;

gelet op het bepaalde in 147 en 149 van de Gemeentewet;

- overwegende dat op 6 november 2012 de motie 'Compensatiefonds glastuinbouw' door het college van burgemeester en wethouder is overgenomen;

- dat deze motie zag op het doen van onderzoek naar de mogelijkheden een compensatiefonds op te richten om te voorkomen dat (zowel kleine als grote) bedrijven die medewerking krijgen om uit te breiden in het glastuinbouwgebied, in strijd met het bestemmingsplan, financieel voordeel hebben ten opzichte van vergelijkbare bedrijven die op bedrijventerreinen hun plannen realiseren;

- dat het compensatiefonds tevens ten goede diende te komen aan de Westlandse primaire glastuinbouwsector en bij voorkeur aan reconstructies en voor zover mogelijk compensatie rechtstreeks plaats te laten vinden gronden welke niet de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' hebben te gaan bestemmen voor duurzame glastuinbouw;

- dat strikte uitvoering van de motie kan leiden tot ongewenste financiële risico's, gebrek aan causaliteit tussen uitbreiding van de niet-tuinbouwfunctie en doelbesteding van de compensatie, onverschuldigde betaling en oneigenlijke staatssteun;

- dat de overwegingen die ten grondslag liggen aan de motie er op zijn gericht dat niet-tuinbouwfuncties primair niet gewenst zijn in het glastuinbouwgebied van Westland;

- dat uitbreiding, zowel ruimtelijk als intensivering, van deze functies eveneens in beginsel niet wenselijk is;

- dat Westland in het glastuinbouwgebied ruimte wil bieden aan moderne glastuinbouwbedrijven om Westland concurrerend te houden als primair productiegebied in de glastuinbouw teneinde de Greenport te versterken;

- dat er letterlijk ruimte moet worden gemaakt om de modernisering en herstructurering op gang te brengen en een nieuwe manier van het verwijderen van in de weg liggende objecten, zoals niet-tuinbouwfuncties, noodzakelijk is;

- dat verplaatsing van deze functies een belangrijke rol kan spelen in de versterking van het vestigingsklimaat;

- dat uitbreiding, intensivering en/of verplaatsing ondanks de kwantitatieve afname van potentieel productieareaal een bijdrage kan leveren aan een kwalitatieve versterking van de ruimtelijke kwaliteit en structuren van het glastuinbouwgebied.

- dat uitbreiding, intensivering en/of verplaatsing van niet-tuinbouwfuncties zodoende bij kan dragen aan versterking van zowel het productieareaal als het functioneren van overige onderdelen in de Greenport en daarmee bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening van het glastuinbouwgebied.

besluit:
vast te stellen: 'Verordening Functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021'.

‘Functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021’

Hoofdstuk 1: Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. *burgerwoning*
   een woning gesitueerd op onder- en omliggende gronden met de enkelbestemming ‘Wonen (- …)’.
2. *groen-blauwe verbinding*
   gebieden als zodanig aangewezen op de Structuurvisiekaart van de Structuurvisie Westland 2025, Perspectief 2040 of gebieden als ‘(boezem)water’ en/of ‘ontwikkeling/zoeklocatie groen’ in de (ontwerp) Omgevingsvisie Westland.
3. *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.
4. *Natuurnetwerk Nederland*
   gebieden als zodanig aangewezen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland of diens rechtsopvolger.
5. *niet-glastuinbouwfunctie*
   elke functie welke ter plaatse functioneert om door uitoefening van deze functie inkomsten te genereren, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep in een woning, een glastuinbouwbedrijf, een functie waarvan het gebruik van kassen onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het welslagen van het uitoefenen van de functie, een agrarisch loonbedrijf of een maatschappelijke functie.
6. *Nota grondprijzen*
   de Nota grondprijzen Westland die geldt op dag van ontvangst van de aanvraag waarop compensatie op grond van deze verordening van toepassing is.
7. *Ontwikkelingsbedrijf HOT Greenport West-Holland*
   Ontwikkelingsbedrijf HOT Greenport West-Holland B.V., statutair gevestigd te Westland, Kvk-nr. 66447410.
8. *taxatie*
   de inschatting van de marktwaarde van alle roerende en onroerende objecten, bepaald door een deskundig taxateur welke is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en aangesloten bij de desbetreffende kamer (Landelijk en Agrarisch Vastgoed dan wel Bedrijfsmatig Vastgoed dan wel Wonen dan wel WOZ).
9. *WOZ-waarde*
   de meest recente WOZ-waarde van:
   a. de aan de niet-tuinbouwfunctie toe te rekenen gronden en opstallen, exclusief gronden en opstallen die toe te rekenen zijn aan het (privé) gebruik van een eventueel aanwezige bedrijfswoning; of
   b. de aan een woning toe te rekenen gronden en opstallen;
   die ten tijde van de aanvraag is vastgesteld ter uitvoering van de Wet onroerende zaakbelasting.

Artikel 2 Reikwijdte

1. deze verordening is uitsluitend van toepassing op gronden in de gemeente Westland die zijn aangewezen voor ‘Glastuinbouw, grootschalig’ en ‘Glastuinbouw, kleinschalig’, als bedoeld in de bijlage ‘Kaart’, tenzij een (ontwerp van een) ruimtelijk plan ter inzage is gelegd of is vastgesteld die voorziet in onttrekking van het gebied waarin een aanvraag is gelegen aan de glastuinbouwfunctie.
2. deze verordening is niet van toepassing op majeure ruimtelijke ontwikkelingen die tot doel hebben de functie van het gebied als bedoeld in lid 1 van dit artikel te wijzigen, zoals de ontwikkeling van een woonwijk of bedrijventerrein.

Artikel 3 Uitgangspunten

Bij de toepassing van deze verordening handelt de gemeente primair in het belang van de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw en hanteert hierbij de navolgende uitgangspunten:

1. de gronden genoemd in Artikel 2 staan primair ten dienste van de uitoefening van een *glastuinbouwbedrijf*;
2. nieuwvestiging of uitbreiding van een *niet-glastuinbouwfunctie* is toegestaan indien dit:
   a. bijdraagt aan de herstructurering van de glastuinbouw;
   b. geen onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied tot gevolg heeft;
   c. een bijdrage aan het glastuinbouwcluster levert;
3. verplaatsing van niet-glastuinbouwfuncties, al dan niet in combinatie met uitbreiding, mag ook een bijdrage leveren aan een andere sector van de (gemeentelijke) economie;
4. nieuwvestiging van een niet-glastuinbouwfunctie betreft altijd een verplaatsing middels compensatierecht als bedoeld onder Artikel 10, lid 1;
5. het aantal niet-glastuinbouwfuncties per bestemmingsvlak blijft gelijk, tenzij de nieuwe locatie grenst aan een bestaand bedrijventerrein;
6. uitvoering van deze verordening kan nimmer leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in en met de Wet ruimtelijke ordening en de hierop volgende Omgevingswet.

Hoofdstuk 2: Compensatieregel

Artikel 4 Compensatie

1. indien nieuwvestiging of uitbreiding van een niet-glastuinbouwfunctie niet rechtstreeks in het bestemmings- of omgevingsplan is toegelaten, waaronder mede begrepen het ontbreken van een directe bouw- en/of gebruikstitel, dient -ter uitvoering van het bepaalde in Artikel 3, lid 2 - compensatie plaats te vinden (hierna: compensatieplicht);
2. indien een niet-glastuinbouwfunctie is beëindigd, het bestemmingsvlak wordt onttrokken aan deze functie en dienstbaar komt ter bevordering van de herstructurering van de glastuinbouw en de gronden ter uitvoering daarvan beschikbaar zijn gesteld, mag elders worden gecompenseerd (hierna: compensatierecht);
3. een aanvraag leidend tot compensatieplicht wordt alleen gehonoreerd indien aanvrager deze gelijktijdig compenseert middels een gelijk compensatierecht;
4. indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3, wordt de aanvraag geweigerd.

Artikel 5 Compensatiemeters

1. compensatieplicht en compensatierecht worden uitgedrukt in compensatiemeters;
2. een compensatiemeter vertegenwoordigt een waarde van € 100,- en wordt niet geïndexeerd;
3. het aantal compensatiemeters die voortvloeien uit een besluit worden in dat besluit genoemd;
4. de rechthebbende van de compensatiemeters ontvangt hierover schriftelijk bericht van het college van burgemeester en wethouders;
5. een privaatrechtelijke overdracht van compensatiemeters wordt binnen één maand na overdracht bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk gemeld en aangetoond middels een ondertekende koopovereenkomst en een bankafschrift van partijen waaruit de financiële transactie blijkt;
6. compensatiemeters vervallen indien:
   a. aan één of meerdere voorwaarden als bedoeld in lid 5 niet wordt voldaan,
      of
   b. uit een privaatrechtelijke overdracht van compensatiemeters blijkt dat deze voor een andere waarde dan € 100,- per compensatiemeter zijn verkocht,
      of

c. de koop van compensatiemeters voor de vaste waarde als bedoeld in lid 2 door de houder van het compensatierecht wordt geweigerd, zonder concreet plan van de rechthebbende tot effectuering van deze compensatiemeters elders,

waartoe het college een besluit als bedoeld in lid 3 neemt;

7. het college van burgmeester en wethouders is verantwoordelijk voor het opstellen en bijhouden van een openbaar register van compensatiemeters.

Hoofdstuk 3: Compensatieplicht

Artikel 6 Compensatieplicht

De compensatieplicht bedraagt:

1. de planologische waardevermeerdering van de nieuwvestiging of uitbreiding van het bestemmingsvlak van de niet-glastuinbouwfunctie, ten opzichte van de waarde 'Agrarisch – Glastuinbouw', met een minimum van de oppervlakte van het gevraagd te wijzigen bestemmingsvlak vermenigvuldigd met het waardeverschil tussen de laagst in de Nota grondprijzen opgenomen grondprijs voor onbebouwde grond bij een niet-tuinbouwfunctie en de grondprijs voor tuinbouwgrond, met een minimum van € 5/m^2,
   en/of
2. de uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden binnen het bestaande of nieuwe bestemmingsvlak van de niet-glastuinbouwfunctie.

Artikel 7 Berekening compensatieplicht bedrijfsfuncties

De planologische waardevermeerdering van functies met de beoogde (hoofd)bestemming of functie 'Bedrijf':

1. als bedoeld in Artikel 6, lid 1, wordt bepaald door de laagste, voor aanvrager meest gunstige, waarde van:
   a. de getaxeerde waardevermeerdering op basis van een ten tijde van de aanvraag maximaal 6 maanden oud taxatierapport met een peildatum van maximaal 18 maanden oud, overeenkomstig bijlage A1, of
   b. de geëxtrapoleerde grondprijsstijging op basis van de WOZ-waarde, overeenkomstig bijlage A2, of
   c. de theoretische grondprijsstijging op basis van de Nota grondprijzen Westland, overeenkomstig bijlage A3.
2. als bedoeld in Artikel 6, lid 2, wordt bepaald door de laagste, voor aanvrager meest gunstige, waarde van:
   a. de getaxeerde waardevermeerdering op basis van een ten tijde van de aanvraag maximaal 6 maanden oud taxatierapport, overeenkomstig bijlage B1, of
   b. de geëxtrapoleerde grondprijsstijging op basis van de WOZ-waarde, overeenkomstig bijlage B2, of
   c. de theoretische grondprijsstijging op basis van de Nota grondprijzen Westland, overeenkomstig bijlage B3.

Artikel 8 Berekening compensatieplicht overige functies

De planologische waardevermeerdering van overige functies:

1. als bedoeld in Artikel 6, lid 1, wordt bepaald door de waarde van de theoretische grondprijsstijging op basis van de Nota grondprijzen Westland, overeenkomstig bijlage A3.
2. als bedoeld in Artikel 6, lid 2, wordt bepaald door de waarde van de theoretische grondprijsstijging op basis van de Nota grondprijzen Westland, overeenkomstig bijlage B3.

Artikel 9 Afslag compensatieplicht verwervingsmarge

Indien de verwervingswaarde per vierkante meter van compensatieplichtige gronden, als bedoeld in Artikel 4, blijkens een ondertekende koopovereenkomst hoger is dan de grondprijs voor tuinbouwgrond

per vierkante meter als opgenomen in de Nota grondprijzen, wordt de compensatieplicht als berekend in artikel 7, lid 1 en artikel 8, lid 1 verminderd overeenkomstig bijlage C.

Hoofdstuk 4: Compensatierecht

Artikel 10 Compensatierecht

Het compensatierecht bedraagt de planologische waardevermindering van:

1. het te wijzigen bestemmingsvlak van de niet-glastuinbouwfunctie, ten opzichte van de waarde 'Agrarisch – Glastuinbouw',
   of;
2. een (bedrijfs)woning, binnen het gebied als bedoeld in Artikel 2, die:
   a. is gesloopt vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw, de onder- en omliggende gronden zijn verkocht aan een *glastuinbouwbedrijf* of *Ontwikkelingsbedrijf HOT Greenport West-Holland* en (indien van toepassing) op de verkochte gronden geen planologische mogelijkheid tot herbouw van de woning meer aanwezig is,
      of;
   b. is gelegen binnen het te wijzigen bestemmingsvlak en is of wordt gesloopt ter uitvoering van de beoogde ontwikkeling,

waarbij het recht op herbouw van de (bedrijfs)woning vervalt op het moment van ter inzage legging van een ontwerp besluit tot nieuwvestiging of uitbreiding van een niet-glastuinbouwfunctie, waarvan de compensatieplicht geheel of gedeeltelijk wordt gedekt door aanlevering van het compensatierecht van de (bedrijfs)woning.

Artikel 11 Berekening compensatierecht niet-glastuinbouwfunctie

De planologische waardevermindering als bedoeld als bedoeld in Artikel 10, lid 1, wordt bepaald door de hoogste, voor aanvrager meest gunstige, waarde van:

1. de getaxeerde waardevermindering op basis van een ten tijde van de aanvraag maximaal 6 maanden oud taxatierapport, overeenkomstig bijlage D1, of
2. de onroerende zaak waardevermindering op basis van de WOZ-waarde, overeenkomstig bijlage D2, of
3. de theoretische waardevermindering op basis van de Nota grondprijzen Westland, overeenkomstig bijlage D3.

Artikel 12 Berekening compensatierecht woning

De planologische waardevermindering:

1. van een (agrarische) bedrijfswoning als bedoeld in Artikel 10, lid 2 bedraagt 2.000 compensatiemeters per woning;
2. van een burgerwoning als bedoeld in Artikel 10, lid 2 bedraagt de hoogste, voor aanvrager meest gunstige, waarde per woning van:
   a. 2.000 compensatiemeters, of
   b. de waardevermindering op basis van de WOZ-waarde van de bij de woning behorende gronden en opstallen, overeenkomstig bijlage E.

Artikel 13 Afslag compensatierecht verwervingsmarge

Indien de verwervingswaarde per vierkante meter van compensatiegerechtigde gronden, als bedoeld in Artikel 4, blijkens een ondertekende koopovereenkomst hoger is dan de hoogste waarde per vierkante meter als bedoeld in artikel 11 of hoger is dan bedoeld in artikel 12, lid 2, onder a., wordt het compensatierecht vermeerderd overeenkomstig bijlage F.

Artikel 14 Afslag compensatierecht behoud recht op herbouw woning

1. in afwijking van het bepaalde in Artikel 10, lid 2 kan compensatierecht worden toegekend zonder het vervallen van het recht op herbouw van de (bedrijfs)woning, indien om behoud van het recht van herbouw schriftelijk wordt verzocht vóór het nemen van het besluit als bedoeld in Artikel 5, lid 3.
2. indien voldaan is aan het bepaalde in lid 1, wordt 2.000 compensatiemeters in mindering gebracht op de berekening als bedoeld in Artikel 12.

Hoofdstuk 5: Afwijkende compensatie

Artikel 15 Compensatie in natuur

1. indien gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden aangewend ter verwezenlijking of versterking van Natuurnetwerk Nederland of de groen-blauwe verbinding, mogen deze gronden in mindering worden gebracht op de compensatieplicht of (op een ander moment) worden ingezet als compensatierecht;
2. de mindering of het compensatierecht bedraagt de planologische waardevermindering van het te wijzigen bestemmingsvlak 'Agrarisch – Glastuinbouw';
3. de planologische waardevermindering als bedoeld onder 2. wordt bepaald door de theoretische waardevermindering op basis van de Nota grondprijzen Westland, overeenkomstig bijlage G.

Hoofdstuk 6: Slotbepalingen

Artikel 16 Hardheidsclausule en onvoorziene omstandigheden

1. Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen van deze verordening, indien toepassing van deze verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.
2. In gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het college op basis van de specifieke omstandigheden van het geval en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Functiewijziging niet-tuinbouwfuncties in het glastuinbouwgebied van Westland 2021'.

Ondertekening

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Westland van 16 maart 2021

De griffier, De voorzitter,

A.P.M.A.F Bergmans B.R. Arends

Datum bekendmaking:
Datum inwerkintreding:

RAAD
16 MAART 2021
GEMEENTE WESTLAND

Algemene toelichting

Inleiding

De Nederlandse glastuinbouw is toonaangevend en van wereldklasse. De sector is een belangrijke motor voor de Nederlandse economie en de Greenport West-Holland speelt daarin een essentiële rol. Om de kracht van deze Greenport te behouden en waar mogelijk te versterken is het Strategisch handelingsperspectief Greenport Westland-Oostland opgesteld. Dit document beschrijft een visie op de toekomst van de tuinbouwsector in de Greenport West-Holland: een Greenport 3.0 die verbonden is met de stad en de mainports.

Dit handelingsperspectief is voor de verschillende deelgebieden uitgewerkt. De provincie Zuid-Holland en gemeente Westland hebben het Werkboek Westland (hierna: Werkboek) opgesteld. Het Werkboek beschrijft welke kansen er liggen voor modernisering, energietransitie en bereikbaarheid van het Westland, inclusief Midden-Delfland en Hoek van Holland. Het maakt inzichtelijk waar investeringen wenselijk zijn om die kansen te benutten. Een uitgebreide analyse van het gebied, een overzicht van reeds ontplooide activiteiten en een ruimtelijke economische strategie voor de nabije toekomst zijn onderdeel van het Werkboek.

De primaire glastuinbouw is een belangrijke pijler onder de Westlandse economie en biedt direct en indirect werk aan vele Westlanders. Een vitaal glastuinbouwgebied is dan ook van groot belang voor Westland.

Aanleiding

Om ruimte te bieden aan moderne glastuinbouwbedrijven in Westland moeten de randvoorwaarden om te kunnen ondernemen zo optimaal mogelijk zijn. De Westlandse ruimtelijke structuren, (fysieke) obstakels en het strijdig gebruik van gronden en opstallen maken benodigde schaalgroottes en optimale lengte-breedte verhoudingen voor primaire glastuinbouwbedrijven echter lastig realiseerbaar. Om Westland concurrerend te houden als primair productiegebied in de glastuinbouw is het dan ook ten minste noodzakelijk om het duurzaam glastuinbouwgebied obstakelvrij te maken en ruimtelijke structuren te versterken om zo ruimte te kunnen bieden aan schaalvergroting.

Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen, moet er letterlijk ruimte worden gemaakt. Het gebied zit op slot. De ruimtelijke lock-in moet worden doorbroken. In het faciliteren van randvoorwaarden om concurrerend en duurzaam te kunnen ondernemen binnen Westland heeft de overheid een rol. In het Werkboek zijn verschillende mogelijkheden voor publieke instrumenten benoemd, waaronder *een nieuwe manier van het verwijderen van in de weg liggende objecten* en *een nieuwe manier van omgaan met planologische rechten*.

Motie

Op 6 november 2012 heeft de raad de motie 'Compensatiefonds glastuinbouw' aangenomen, waarin zij het college de opdracht heeft gegeven om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een compensatiefonds op te richten. Het beoogde fonds moet bij (zowel grote als kleine) bedrijven die in strijd met het bestemmingsplan willen uitbreiden en waaraan medewerking wenselijk wordt geacht, het met deze bestemmingswijziging behaalde financiële voordeel -in vergelijking met vestiging op een bedrijventerrein- afromen. De middelen die middels deze afroming worden ontvangen moeten ten goede komen aan de (primaire) glastuinbouw in Westland. De voorkeur gaat hierbij uit naar rechtstreekse compensatie door gronden die thans geen glastuinbouwbestemming hebben (te verwerven en) te gaan bestemmen voor duurzame glastuinbouw.

De motie 'Compensatiefonds glastuinbouw' vloeide voort uit discussies over de aanvaardbaarheid van (her)vestiging en doorontwikkeling (ruimtelijke groei) van reeds in het duurzaam glastuinbouwgebied gevestigde niet-glastuinbouwbedrijven, zoals Priva, J.A. Stolze Bloembollen en Tuin&Terras Westland. De vestiging/uitbreiding van de bedrijven bleek ruimtelijk aanvaardbaar, maar omdat niet uitgesloten was

dat deze of andere bedrijven, die ooit in het duurzaam glastuinbouwgebied waren gelegaliseerd, niet 'gewoon' op een bedrijventerrein zouden kunnen vestigen en aldaar beter zouden (kunnen) functioneren, was discussie over oneerlijke concurrentie en planwinst onvermijdelijk.

In de afweging bij het faciliteren van (vergroting van) niet-glastuinbouwfuncties speelde ook dat door het ruimtelijk faciliteren van de functie in het verleden ook zodanige investeringen waren gedaan, zoals een bedrijfsgebouw, dat verplaatsing naar een bedrijventerrein financieel onhaalbaar was. Hierbij speelde ook de benodigde afwaardering van de gronden om deze weer beschikbaar te stellen voor (moderne) glastuinbouw een rol in de financiële onhaalbaarheid van verplaatsing. Immers, tegenover het kopen van bedrijfsgrond en aldaar een nieuw gebouw op te moeten richten stond de verkoop van agrarische grond met een bestaand -voor de glastuinbouw onbruikbaar- bedrijfsgebouw.

Voor die tijd, ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplanen buitengebied Westland' (2009), is in dit kader al gesproken over zogenaamde 'hybride' bedrijven; bedrijven die onlosmakelijk verbonden waren met het primaire teeltproces. Immers, niet alle niet-glastuinbouwfuncties die in het duurzaam glastuinbouwgebied zijn gefaciliteerd komen beter tot hun recht op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld omdat ze fotosynthese en daarmee kassen nodig hebben voor hun productie en daarom schaduwhinder van overige bedrijfsgebouwen tot productieschade leidt. Afgezien daarvan is de gevraagde bedrijfsgrootte -met name door de kassen- substantieel afwijkend van een gemiddeld bedrijf op een bedrijventerrein. Desalniettemin hebben deze discussies geleid tot een sterke 'Nee, tenzij', maar is een beleidsmatige invulling van de 'tenzij' tot heden niet ingevuld.

Vrijkomende functies

Een tweede aanleiding om te komen tot beleid voor niet-glastuinbouwbedrijven is de bedrijfsbeëindiging waarbij het perceel vrijkomt en te koop wordt aangeboden. Door verscheidene omstandigheden, zoals faillissementen, verhuizing of pensioen, ontstaat beëindiging van de activiteiten van het veelal specifiek bestemde bedrijf. Het perceel wordt alsdan op termijn in de verkoop of verhuur gezet. In dergelijke situaties wordt de gemeente veelvuldig geconfronteerd met potentiële gebruikers die een andere bedrijfsvoering wensen dan 'uitsluitend' is toegelaten op grond van het bestemmingsplan of een toename van het aantal bedrijven in het object (deelverhuur). Ook kan er sprake zijn van een locatie die de ontwikkeling van de glastuinbouw geheel of gedeeltelijk in de weg ligt, waardoor hergebruik en veelal daarmee samenhangende investeringen, in bijvoorbeeld onderhoud of vernieuwing van vastgoed die waarde-verhogend werken, ongewenst zijn. Het uitsluitend weren van deze ontwikkeling kan leiden tot een onverkoopbaar perceel, met mogelijk verpaupering of strijdig gebruik als negatieve bijeffecten, waarbij er uiteindelijk geen bijdrage kan worden geleverd of zelfs afbreuk wordt gedaan aan de versterking van de Greenport.

Naast de (her)vestigings- of uitbreidingsvraag van niet-glastuinbouwbedrijven speelt ook de dynamiek van de (primaire) glastuinbouw een rol in het vraagstuk. Immers, in het geval een glastuinbouwbedrijf wil vergroten of herstructureren met inbegrip van een perceel waar een niet-glastuinbouw-bestemming van toepassing is, ontstaat het vraagstuk hoe financiering van deze veel(al) duurdere functie mogelijk gemaakt kan worden.

Marktimperfectie

Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' (2012) bestaat de mogelijkheid van verplaatsing van bedrijfsgronden. Slechts eenmalig is de afgelopen acht jaar gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. De praktijk wijst uit dat de schoen hierin niet zozeer wringt bij een lage marktdynamiek, maar er zowel qua vraag en aanbod als qua timing de markt niet functioneert.

Naast het vraagstuk van verplaatsing is er vraag naar vergroting van bestaande bedrijven en aanbod door bedrijfsbeëindiging. Deze marktvraag kan nu niet ingevuld worden én vindt niet gelijktijdig plaats. Geconstateerd wordt dat:

- bij vrijkomende bedrijfspercelen de verkoop voornamelijk plaatsvindt aan andere niet-glastuinbouwbedrijven;
- een deel van deze niet-glastuinbouwbedrijven qua bedrijfsvoering niet passend is op de locatie;
- glastuinbouwbedrijven geen kandidaat koper zijn bij vrijkomende bedrijfspercelen, met name vanwege de onmogelijkheid van voorfinanciering;
- uitbreidingsvraag en aanbod aan bedrijfskavels zelden overeenkomt;
- uitbreidende niet-glastuinbouw-bedrijven geen behoefte hebben aan verwerving van gronden elders t.b.v. overheveling van de bestemming;
- de omvang van de te verplaatsen bedrijfsbestemming zelden gelijkwaardig is aan de uitbreidingsvraag; en
- de waarde van niet-glastuinbouw-functies (per m2) sterk kunnen verschillen.

Vorenstaande bevestigt een sterke mate van marktimperfectie. Het gevolg hiervan is dat structuurverbetering en herstructurering van glastuinbouw niet plaatsvindt.

Doelstelling

Het doel is om sturing te kunnen geven aan concrete aanvragen tot functieverandering, waarbij centraal staat: *op welke wijze kan functieverandering ondanks de kwantitatieve afname van potentieel productieareaal een bijdrage leveren aan een kwalitatieve versterking van de ruimtelijke kwaliteit en structuren van het glastuinbouwgebied.*

Uit onderzoek is gebleken dat ca. 60 hectare van de bestemde niet-glastuinbouwfuncties, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een locatie waar deze voor de optimale structuur voor moderne tuinbouw niet gunstig is gelegen. Dit leidt dan ook tot een optimalisatieopgave. Verplaatsing van deze functies -zoals thans planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan- kan een belangrijke rol spelen in de versterking van het vestigingsklimaat en ruimte bieden voor modernisering in zowel het teeltareaal als duurzame productielocaties voor deze functies.

Westland wil ruimte bieden aan moderne glastuinbouwbedrijven om Westland concurrerend te houden als primair productiegebied in de glastuinbouw teneinde de Greenport te versterken. Het opstellen van randvoorwaarden om concurrerend en duurzaam te kunnen ondernemen binnen Westland draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat. In het belang om versterking van het Greenportcluster vorm te geven, het streven naar een Greenport 3.0., kan een functieverandering een bijdrage leveren aan het cluster. Deze bijdrage kan bestaan uit zowel de bedrijfsvoering van het bedrijf met een uitbreidings- of vestigingswens als de her-/verplaatsing van de functie.

Het versterken van de ruimtelijke structuren is noodzakelijk om ruimte te kunnen bieden aan vernieuwing van het productieareaal, welke veelal gepaard gaat met schaalvergroting en/of herstructurering. Herschikking van niet-tuinbouwfuncties naar voor de glastuinbouw niet in de weg liggende locaties draagt hieraan bij en biedt tevens kansen voor ondernemerschap op toekomstbestendige locaties voor deze functies, zodat ook daar een bijdrage aan versterking van de Greenport kan plaatsvinden.

Voor de gemeente Westland is het volgende van belang:
- De verordening is de invulling van de planologische beperking in de Omgevingsverordening (Provincie Zuid-Holland) dat geen sprake mag zijn van *onevenredige aantasting van de omvang van het tuinbouwgebied*.
- De verordening heeft als oogmerk zowel het vestigingsklimaat voor moderne tuinbouw als het gehele glastuinbouwcluster te versterken.
- De verordening biedt een alternatief voor ondernemers in het glastuinbouwgebied die met hun bedrijf willen stoppen, zodat zij niet uitsluitend hun bestaande eigendom kunnen verkopen aan een andere ondernemer met een niet-tuinbouwfunctie.

- De verordening geeft aanleiding om bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, door middel van herschikking van functies en/of door een bijdrage te leveren de majeure maatschappelijke opgave van de versterking van natuur/ecologische zones.

Beleid

De missie van Westland is een gemeente te zijn waar het welzijn en de welvaart van onze inwoners voorop staan. Het streven is om in 2030 een ideaal Westlands evenwicht bereikt te hebben tussen ecologische, economische en de sociale belangen, waarbij Westland onder andere haar economie versterkt en haar (economische) toppositie als regio bestendigt (Omgevingsvisie 2.0 Westland (ontwerp)).

Strategisch handelingsperspectief

De Greenport West-Holland is het meest complete tuinbouwgebied van de wereld, een gebied dat onder druk staat, maar nog steeds enorme potentie heeft om zichzelf te blijven vernieuwen. Niet alleen vanwege de productiviteit en omvang van de Greenport. Maar juist vanwege keten- en clustervoordelen. Alle spelers in de versketen zijn vertegenwoordigd. Van veredelaar, producent, veiling/handel tot logistieke dienstverlening. Uit het overzicht van de productiewaarden van de Greenports in Nederland blijkt dat die van de Greenport West-Holland het groots is en dan vooral ook in bloemen en planten.

De ruimtelijke uitgangssituatie van de Greenport West-Holland voor een transitie is goed. Verweving met het grootstedelijk netwerk van Den Haag-Rotterdam en de mainport Rotterdam, de nabijheid van kennisinstellingen als de TU-Delft, Erasmus Universiteit Rotterdam, Leiden Universiteit en toonaangevende bedrijven in de voedingsmiddelen industrie geven kansen om verder te ontwikkelen tot de Greenport 3.0.

De Greenport 3.0 West-Holland is een energieneutraal gebied waar nieuwe tuinbouw-, handel- en logistieke concepten worden ontwikkeld en toegepast, cross-overs ontstaan met bijvoorbeeld farmacie, (gespecialiseerde) voedingsindustrie, robotica, lichttechnologie en big data toepassingen. Het fundament van de Greenport 3.0 blijft de draaischijf: importeren, produceren, verhandelen en over de hele wereld leveren van duurzame, gezonde, veilige op consumentenvraag afgestemde producten.

Werkboek Westland

Overheden en bedrijfsleven werken samen aan de transitie van de 'Greenport 2.0' naar 'Greenport 3.0'. Deze stap moet leiden tot:

- een duurzame productie voor verschillende markten, vrij van fossiele energiebronnen en geënt op circulaire principes;
- het bewerken en mengen van eigen en geïmporteerde waar tot producten voor consumenten;
- kennis en innovatie met internationale betekenis.

In deze ambitie ligt een aanzienlijke ruimtelijk-economische opgave besloten. De Greenport moet beschikken over de juiste faciliteiten voor handel en logistiek, verkeer, energie en water; betrouwbaar, duurzaam en up-to-date. Daarnaast stelt Greenport 3.0 eisen aan de verdere ontwikkeling van de kennis, de technologie en de marketing.

Het werkboek zoekt naar de kansen in het Westland om vorm te geven aan de modernisering van de Greenport. Het leidt tot de conclusie dat de herstructurering van het glastuinbouwareaal een eerste en grote stap moet zijn. Dat heeft te maken met de positie van het Westland als historisch brongebied. Hier ontstond de tuinbouw in de regio en hier kon deze uitgroeien tot een internationaal concurrerende bedrijfstak. Het is een compact tuinbouwgebied dat zijn kracht van oudsher ontleent aan de nauwe contacten tussen telers, dienstverleners en toeleverende bedrijven.

Provinciale omgevingsvisie

De Zuid-Hollandse economie wordt gekenmerkt door een unieke structuur. Het herbergt het grootste haven-industriële complex van Europa, met een sterk proces- en petrochemisch, logistiek en maritiem cluster. In de directe nabijheid van dit complex bevindt zich het grootste glastuinbouwcluster van de wereld: een belangrijke speler in de wereldwijde voedingsketen. Verder herbergt onze provincie naast aantrekkelijke landschappen ook dichtbevolkte steden met talrijke kennis- en onderzoeksinstellingen, die tot de top in hun vakgebied behoren.

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

De provincie heeft in haar Omgevingsvisie enkele beleidskeuzes gemaakt. De provincie Zuid-Holland versnelt de transitie naar toekomstbestendige en duurzame Greenports die op mondiale schaal toonaangevend en innovatief opereren. Dit doet zij door de kennisinfrastructuur en innovatiekracht te versterken, groei en vernieuwing van het bedrijfsleven te stimuleren en een transitie vorm te geven naar een duurzame en digitale economie.

De combinatie van excellente teelt, de nabijheid van twee Mainports, een efficiënt logistiek systeem en de inzet op kennis en innovatie maakt dat Zuid-Holland internationaal een toppositie heeft als productie- en handelsgebied voor vers- en sierteeltproducten.

De provincie Zuid-Holland voert meerjarig beleid op de ontwikkeling van de Greenports, zodat deze toppositie behouden kan blijven. Hiervoor is nodig dat de Greenports een transitie doormaken, gericht op kwalitatief beter (duurzaam) productieareaal, schaalvergroting, bovenregionale triple helix samenwerking, ketenintegratie en nieuwe verdiencapaciteiten, zoals de biobased economy. Hiervoor heeft de provincie een brede opgave geïdentificeerd met verschillende maatregelen, zowel regulerend via de verordening, als algemeen en gebiedspecifiek.

Het heeft echter te lijden onder de wet van de remmende voorsprong. De verkaveling is niet meer afgestemd op de schaal die een vitale tuinbouwsector nodig heeft, terwijl nieuwere delen van de Greenport geheel naar de eisen van de tijd konden worden ingericht.

Op dit moment is tweederde deel van het glastuinbouwareaal in het Westland verouderd. Dat wijst op een urgente noodzaak tot vernieuwing. In principe kunnen ondernemers die vernieuwing in twee richtingen zoeken: herstructureren om te blijven produceren voor de internationale draaischijf (het importeren, produceren, verhandelen en over de hele wereld leveren van duurzame, gezonde, veilige en op de consumentenvraag afgestemde producten), of andere markten opzoeken.

Bij de modernisering komt echter veel meer kijken dan een ruimtelijke herstructurering. Om economisch weerbaar te blijven is meer diversificatie in de productie nodig en blijft het belangrijk om waarde toe te voegen aan lokale en geïmporteerde producten. Kennis gaat een belangrijkere rol spelen en vraagt om een sterkere kennisinfrastructuur en ruimte voor voorzieningen die de kennisontwikkeling stimuleren.

De Greenport 3.0 beschikt over meer verdiencapaciteiten dan alleen de draaischijffunctie: ook de export van technologie en kennis, de regionale en stedelijke markt (ook met diensten op het gebied van bijvoorbeeld recreatie, zorg en educatie) en het cluster voedsel, gezondheid en welbevinden. De transitie van het huidige glastuinbouwcomplex naar Greenport 3.0 is een opgave voor zowel de tuinbouwsector als de overheid. Zonder investeringen vanuit het bedrijfsleven is een transitie niet mogelijk, maar zonder faciliterend en ontwikkelend optreden van de overheid evenmin. Gemeenten en provincie kunnen niet volstaan met de vertrouwde instrumenten van de afgelopen jaren. Daarvoor moet er te veel gebeuren.

Bij het werken aan nieuwe en aangepaste publieke instrumenten wordt in het Werkboek Westland de nadruk gelegd op:

- een revolverend fonds voor energietransitie;
- aanpassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
- vormgeving (en aanpassing) van mogelijke verplaatsingssubsidies;
- een nieuwe manier voor het verwijderen van in de weg liggende objecten - wellicht een clustervriendelijke wijze van onteigening;
- verbetering van handhavingsbeleid ten behoeve van herstructurering (tegengaan van oneigenlijk gebruik);
- vormen van verevening, ontwikkelrechten en wellicht zelfs belastingmaatregelen;
- een nieuwe manier van omgaan met planologische rechten;
- een eigentijdse vorm van ruilverkaveling;
- aantrekken van kapitaal uit EU-Groenfondsen of andere, wellicht niet voor de hand liggende financieringsbronnen.

Provinciale omgevingsverordening

De verdere ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden tot een economisch concurrerende en duurzame Greenport is van provinciaal belang. De provincie streeft naar een Greenport waar het accent ligt op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistiek, handel, kennis en innovatie.

Het teeltgebied is primair bedoeld voor glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen, zoals bedrijfsruimten, gietwaterbassins, bedrijfswoningen, nuts-/energievoorzieningen, infrastructuur en landschappelijke inpassing. Er is een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van maatwerk voor keten-gerelateerde bedrijven in het glastuinbouwgebied Westland-Oostland. Uitgangspunt is dat bedrijven die gerelateerd zijn aan de Greenport maar geen of minder kweekoppervlak hebben dan glastuinbouwbedrijven, zich vestigen op een (agrogerelateerd) bedrijventerrein.

Binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland kan hier flexibeler mee worden omgegaan. Bij uitzondering kan binnen het glastuinbouwgebied een ander bedrijf dan een glastuinbouwbedrijf worden toegelaten (of uitbreiding van een bestaand bedrijf) dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Westland-Oostland als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten. Voorwaarde is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Daarbij moet ook gekeken worden naar de toekomstige gebruiksmogelijkheden, zodat bedrijfsvestiging noodzakelijke herstructurering van het glastuinbouwgebied niet in de weg mag staan:

<u>ARTIKEL 6.15, TWEEDE LID</u>

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een bedrijf toelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten, voor zover:

a. de gronden zijn gelegen binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II; en
b. aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Hoewel het uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten, komen binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied ook andere functies voor (niet zijnde glastuinbouw). Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar glastuinbouw ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is.

Doordat de betreffende percelen buiten het glastuinbouwgebied vallen is naast uitbreiding van bestaande functies ook nieuwvestiging van een andere functie dan glastuinbouw niet langer uitgesloten.

Voorwaarde is wel dat het gaat om een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om nog (grotendeels) onbebouwde restpercelen en overhoeken buiten het glastuinbouwgebied te brengen. Ook als een perceel qua omvang of qua vorm niet geschikt is voor een moderne kas, zijn er vaak nog mogelijkheden voor voorzieningen (zoals wateropvang) of glastuinbouw gerelateerde functies.

Structuurvisie Westland 2025

In de Structuurvisie Westland 2025 is beschreven dat de kracht van Westland zit in de onderlinge verwevenheid en afhankelijkheid van functies binnen het glastuinbouwcluster. Behoud en versterking van het hele glastuinbouwcluster staat voorop, waarbij er geen onderdelen uit het Westlandse glastuinbouwcluster mogen verdwijnen. Het behouden van het glastuinbouwcluster vraagt bescherming van deze functie om de basis van de Greenport op peil te houden.

Greenport Westland zet in op groei van alle onderdelen van het cluster. Producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven moeten kunnen groeien. De tuinbouw-gerelateerde bedrijvigheid is minstens zo belangrijk voor het cluster. Hiervoor moet de basis op orde zijn, wat in ieder geval betekent dat er planologische zekerheid wordt geboden aan bedrijven.

Het buitengebied van Westland staat ten dienste van de productie van agrarische producten. Voor verdergaande (neven) activiteiten is het nee-tenzij-principe te hanteren: alleen mogelijk indien hiervoor zwaarwegende argumenten zijn. Op bedrijventerreinen worden de toeleverende, verwerkende en agrologistieke bedrijven gefaciliteerd.

Om in 2025 nog concurrerend te zijn, moeten de ruimtelijke kaders zo zijn, dat de moderne bedrijven in moderne gebieden kunnen ondernemen en de wereldwijde concurrentie het hoofd kunnen bieden. Daartoe zou een groot deel van het Westlandse glastuinbouwcomplex gemoderniseerd moeten worden. Het faciliteren van herstructurering door het scheppen van de juiste randvoorwaarden op het gebied van ontsluiting en ruimtelijke ordening is daarbij een van de kerntaken van de overheid. Het buitengebied van Westland blijft primair beschikbaar voor glastuinbouwbedrijven. Deze ruimte wordt planologisch beschermd in bestemmingsplannen.

Omgevingsvisie Westland 2.0

In de Omgevingsvisie is als visie neergelegd dat Westland in 2040 economisch bijzonder sterk is. Het Westlandse tuinbouwcluster draagt bij aan een innovatieve en duurzame voedselvoorziening, gezondheid en geluk. De tuinbouw is van grote waarde voor werelduitdagingen op het gebied van voedselveiligheid en -zekerheid, duurzaamheid, gezondheid en een groene leefomgeving. Als tuinbouwgemeente richten we ons vooral op de unieke clusterkracht en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Het buitengebied van Westland blijft ook in de toekomst in het teken staan van de Greenport, maar met meer aandacht voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit dan voorheen.

Om nu én in de toekomst een bloeiende economie te behouden, moeten we blijven investeren in de omgeving waarin we leven. De tijd van verdere gebiedsuitbreiding lijkt voorbij. Fysieke ruimte is steeds beperkter en tal van ontwikkelingen claimen de laatste open plekken. Toch is het behoud van productie van groot belang om de versketens, veredeling, vermeerdering, logistiek, handel en tuinbouwtoelevering met Westland verbonden te houden. Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen moet er letterlijk ruimte worden gemaakt.

Het is de ambitie van Westland om de Greenport te moderniseren. Modernisering is dus meer dan alléén ruimtelijke herstructurering. Modernisering draagt bij aan toepassing van de meest recente kennis en technieken, zodat een hogere toegevoegde waarde voor producten per vierkante meter gerealiseerd

wordt. De innovaties in de glastuinbouw vragen, naast schaalvergroting, om maatwerkoplossingen bij ruimtelijke inrichting. Denk aan slimme kasconstructies, hogere kassen, dichte kassen, laboratoria en opslagruimten, die een andere verhouding hebben dan de glastuinbouw van nu. Verbreding van activiteiten in het glastuinbouwcluster is daarom mogelijk, zolang de nadruk blijft liggen op primaire teelt. Voor verdergaande (neven)activiteiten zullen we het nee-tenzij-principe hanteren: alleen mogelijk indien hiervoor zwaarwegende argumenten zijn.

Bedrijventerreinenvisie Westland 2013-2020

Westland heeft een krachtige economie. De handelsstromen van sierteelt, groente en fruit zijn relevant voor de landelijke handelsbalans. De rijksoverheid heeft dat een decennium geleden onderkend en de status van `Greenport` gegeven aan intensieve tuinbouwgebieden. De Westlandse Greenport bestaat uit glastuinbouwbedrijven en alle bedrijvigheid daaromheen. De synergie tussen toelevering, teelt en verwerking hebben geleid tot de clustergedachte.

Het Greenportcluster is meer dan glastuinbouwbedrijven alleen, ook zaadveredelaars en kassenbouwers hebben een plek in het cluster. Bedrijventerreinen zijn een belangrijke schakel in het Greenportcluster. Er is een symbiose tussen glastuinbouw en bedrijventerreinen, ze versterken elkaar en ze zijn wederzijds afhankelijk van elkaar. In het verleden is door conflicterende ruimteclaims een 'of, of' benadering ontstaan. Dat versluiert de werkelijke opgave. De uitdaging is 'én, én'. En optimaal glas én optimale bedrijventerreinen.

Van oudsher zijn veel bedrijven gevestigd in het buitengebied. De omvang van alle bedrijven in het buitengebied is circa 110 hectare bruto. Op een totaal van ruim 600 ha bruto bedrijventerrein (439 ha netto) is dat veel [meer dan 15%, red]. De bedrijven zijn een obstakel geworden voor de herstructurering van glastuinbouwgebieden. Tegelijkertijd concurreren deze locaties met bedrijventerreinen. Het georganiseerd bedrijfsleven heeft aangegeven dit te beschouwen als oneerlijke concurrentie.

Voor de ondernemer is het buitengebied aantrekkelijk. Een vierkante meter in het buitengebied is aanmerkelijk goedkoper dan datzelfde oppervlak op een bedrijventerrein. Tweede voordeel is het extensieve ruimtegebruik in het buitengebied waardoor milieuafstanden en parkeertekorten minder knellen.

De ontstane situatie is niet het gewenste ruimtegebruik. Bedrijven horen op bedrijventerreinen en in het glastuinbouwgebied horen kassen. Voor uitbreidingen van bestaande bedrijven in het buitengebied die hun waarde bewezen hebben voor de Greenport wordt onderzocht onder welke voorwaarden doorgroei toch mogelijk gemaakt kan worden. Naast ruimtelijke randvoorwaarden wordt gedacht aan een compensatiebijdrage in een fonds ter bevordering van de dynamiek in de glastuinbouw.

Ruimtelijke plannen

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de glastuinbouw te behouden en waar mogelijk te versterken. Nieuwe niet-agrarische bedrijven moeten worden geweerd en bestaande niet-agrarische bedrijven mogen buiten de bestemmingsgrenzen niet uitbreiden en worden zo nodig gesaneerd uit het glastuinbouwgebied. Dergelijke bedrijven dienen zich te vestigen op de bestaande of nieuwe bedrijventerreinen.

De in het plangebied voorkomende agrarische hulp-, neven, loon- en toeleveringsbedrijven hebben voor zover zij legaal tot stand zijn gekomen of in het verleden als zodanig zijn bestemd in de bestemmingsplannen de bestemming "Bedrijf – agrarisch aanverwant bedrijf" gekregen. Om niet onnodig veel ontheffingsverzoeken of bestemmingsplanwijzigingen te krijgen voor niet (geheel) passende functies is ervoor gekozen om deze verschillende bedrijfsvormen een verzamelbestemming te geven.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (Uit: bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland", artikel 3.7.4.)
Het college kan het bestemmingsplan wijzigen van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" met als doel een bedrijf te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:

- de verplaatsing nodig is vanwege (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de bedrijfskavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- alle bedrijfsbouwwerken op de achter te laten kavel worden gesloopt, binnen twee maanden nadat bedrijfsbouwwerken op de nieuwe kavel gereed zijn gemeld;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- de kavel na bestemmingswijziging een vergelijkbare oppervlakte heeft dan de (vergunde) oppervlakte oude kavel met een bedrijfsbestemming;
- voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf";
- de herstructurering of schaalvergroting waar het bedrijfsperceel onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van het bedrijf die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;
- […].

Compensatie als sturingsmechanisme voor een sterk Greenportcluster

Functiescheiding tussen glastuinbouwbedrijven in het glastuinbouwgebied en andere bedrijfsmatige functies op bedrijventerreinen is in Westland het uitgangspunt. Functieverandering in het Westlands glastuinbouwgebied kan daarom niet zonder meer worden toegestaan. Met functiescheiding als uitgangspunt hanteert Westland een "nee, tenzij-principe". De gronden in het duurzaam glastuinbouwgebied staan primair ten dienste van de uitoefening van een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Een functieverandering is alleen aanvaardbaar als dit per saldo een positieve bijdrage levert aan de structuur van het glastuinbouwgebied, kwaliteit van de omgeving en aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit is zowel in het belang van het vestigingsklimaat in het glastuinbouwgebied als in het belang van het functioneren van het gehele Greenportcluster.

Verordening

Om te komen tot een nieuwe manier van het verwijderen van in de weg liggende objecten en een nieuwe manier van omgaan met planologische rechten is in de raadswerkgroep 'Herstructurering' tussen 2014 en 2018 meermaals gesproken over de wensen en (on)mogelijkheden van de aangenomen motie 'Compensatiefonds glastuinbouw'.

Uit onderzoek[1] en vorenstaande is gebleken dat de gemeente als (financiële) partij niet zonder (onaanvaardbare) risico's, via fondsvorming, een vorm van verevening kan faciliteren. Ook het instellen van een uitvoeringsorganisatie is niet eenvoudig en vergt –naast de financiële risico's- een sterke juridificering van bevoegdheden. Vorenstaande pleit daarom voor een alternatieve wijze om tot een vorm van verevening of compensatie te komen. Een mogelijk instrument hiervoor is een verordening.

[1] Haute Equipe, Beslisnotitie 'Fonds voor stimulering optimalisering glastuinbouw areaal' (25 juni 2020)

Compensatie

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 verordening. Een ontwikkeling op grond van deze verordening mag de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw niet belemmeren.

De beleidsmatige basis is dat niet-glastuinbouwfuncties, zoals bedrijven, op bedrijventerreinen of andere daartoe ingerichte gebieden horen en in het glastuinbouwgebied kassen van glastuinbouwbedrijven horen. Het merendeel van de bedrijven in het glastuinbouwgebied zijn echter wel ondersteunend aan het Greenportcluster, maar ook relatief grote ruimtegebruikers. Sommige bestemmingsvlakken voor niet-glastuinbouwfuncties ontstijgen een omvang van 3 hectare (in de provinciale regelgeving als maat voor substantiële stedelijke ontwikkeling) en kunnen als volwaardig bedrijventerrein functioneren.

Het bevriezen van het aantal niet-glastuinbouwfuncties is wenselijk omdat een enkele locatie al ruimte kan bieden aan meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, het buitengebied er niet toe geëquipeerd is om dergelijke vervoersbewegingen af te handelen alsmede concurrentie ten opzichte van bedrijventerreinen ontstaat, waar deze er juist op ingericht zijn. Uitzondering hierop is de verplaatsing van niet-glastuinbouwfuncties naar de rand van een bedrijventerrein, waardoor dit terrein door de structuurverbetering feitelijk wordt vergroot. Hierdoor wordt zowel de structuur van het productieareaal als de robuustheid van het bedrijventerrein versterkt.

Deze verordening heeft dan ook betrekking op structuurverbetering van een bestaand glastuinbouwgebied, met daarin een verscheidenheid aan gebiedsvreemde functies. In de provinciale omgevingsverordening is de reikwijdte van niet-glastuinbouwfuncties binnen de Greenport West-Holland neergelegd. In deze verordening (artikel 6.15, tweede lid) is bepaald dat bij uitzondering een bedrijf is toegelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten. Dit kader wordt voor nieuwvestiging gehanteerd.

Voor verplaatsing en uitbreiding wordt gekeken naar bestaande planologische rechten. Indien een bedrijf dat niet voldoet aan het kader van de bijdrage aan de keten glastuinbouw wenst te verplaatsen of binnen ruimtelijk aanvaardbare grenzen wenst uit te breiden, is door de compensatieregel indirect sprake van een bijdrage aan de hoofdfunctie van het gebied (structuurversterking). Hierdoor snijdt het mes alsnog aan twee kanten: structuurverbetering voor het productieareaal en versterking van een aan de Westlandse economie bijdragend bedrijf, zonder dat deze concurrentievoordeel geniet.

In de artikelsgewijze toelichting wordt nader ingegaan op de compensatie.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Reikwijdte

Dit artikel beperkt de reikwijdte van de verordening.

Artikel 3 Uitgangspunten

Lid 1/2
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 verordening. Een ontwikkeling op grond van deze verordening mag de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw niet belemmeren. Bij de beoordeling of aan de voorwaarden wordt voldaan geldt een beoordelingsvrijheid van het college van burgemeester en wethouders. Indien het college daartoe aanleiding ziet kan zij hiervoor een deskundigenadvies in winnen. Primair zal zij hiervoor advies inwinnen bij 'de glastuinbouwdeskundige', ofwel de 'Adviescommissie Glastuinbouw'.

Lid 3
In de provinciale omgevingsverordening is de reikwijdte van niet-glastuinbouwfuncties binnen de Greenport West-Holland neergelegd. In deze verordening (artikel 6.15, tweede lid) is bepaald dat bij uitzondering een bedrijf is toegelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten. Dit kader wordt voor nieuwvestiging gehanteerd.

Voor verplaatsing en uitbreiding wordt gekeken naar bestaande planologische rechten. Indien een bedrijf dat niet voldoet aan het kader van de bijdrage aan de keten glastuinbouw wenst te verplaatsen of binnen ruimtelijk aanvaardbare grenzen wenst uit te breiden, is door de compensatieregel indirect sprake van een bijdrage aan de hoofdfunctie van het gebied (structuurversterking). Hierdoor snijdt het mes alsnog aan twee kanten: structuurverbetering voor het productieareaal en versterking van een aan de Westlandse economie bijdragend bedrijf, zonder dat deze concurrentievoordeel geniet.

Lid 4-5
De beleidsmatige basis is dat bedrijven op bedrijventerreinen horen en in het glastuinbouwgebied kassen horen. Nieuwvestiging is daarom alleen aanvaardbaar als het gaat om een verplaatsing. Dit mogen wel verschillende bedrijven zijn en kan in tijd niet synchroon lopen. Daarom is een koppeling gemaakt naar compensatierecht in niet-tuinbouwfunctie elders. Daarmee wordt verplaatsing van bedrijven naar het buitengebied wordt gestimuleerd doordat mogelijk de som van grondverwerving en compensatie in natuur of woningen gunstiger is dan verwerving van een bedrijfsperceel op een bedrijventerrein.

Het merendeel van de bedrijven in het glastuinbouwgebied zijn ondersteunend aan het Greenportcluster, maar ook relatief grote ruimtegebruikers. Sommige bestemmingsvlakken voor niet-glastuinbouwfuncties ontstijgen een omvang van 3 hectare (in de provinciale regelgeving als maat voor substantiële stedelijke ontwikkeling) en kunnen als volwaardig bedrijventerrein functioneren. Het bevriezen van het aantal niet-glastuinbouwfuncties is wenselijk omdat een enkele locatie al ruimte kan bieden aan meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, het buitengebied er niet toe geëquipeerd is om dergelijke vervoersbewegingen af te handelen alsmede concurrentie ten opzichte van bedrijventerreinen ontstaat, waar deze er juist op ingericht zijn. Uitzondering hierop is de verplaatsing van niet-

glastuinbouwfuncties naar de rand van een bedrijventerrein, waardoor dit terrein door de structuurverbetering feitelijk wordt vergroot. Hierdoor wordt zowel de structuur van het productieareaal als de robuustheid van het bedrijventerrein versterkt.

Lid 6
Deze verordening heeft betrekking op structuurverbetering van een bestaand glastuinbouwgebied, met daarin een verscheidenheid aan gebiedsvreemde functies. Hoewel een initiatief kan bijdragen aan de structuurverbetering van het gebied, mag deze geen afbreuk doen aan de algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de weging van alle relevante belangen, zoals de belangen voor bodem, natuur, archeologie, etc., maar ook aan eventuele negatieve effecten op woon- en leefklimaat van nabijgelegen (woon)functies.

Artikel 4 Compensatie

Dit artikel regelt de grondslag van de compensatie als uitvoering van de beleidsuitgangspunten, zoals benoemd in artikel 3. De in lid 1 en 2 geïntroduceerde compensatieplicht en compensatierecht is de invulling van de provinciale beperking om geen onevenredige aantasting van de omvang van het teeltareaal te bewerkstelligen alsmede een bijdrage te leveren aan de herstructurering van de glastuinbouw.

Lid 1
Dit lid regelt de verplichting tot compensatie indien een perceel met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' wordt herbestemd naar een andere functie.

Lid 2
Dit lid regelt de verkrijging van recht op compensatie indien een perceel met een niet-tuinbouwfunctie wordt herbestemd naar de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'.

Lid 3
Dit lid regelt dat uitoefening van lid 1 alleen uitvoerbaar is, indien de compensatieplicht in balans is met het compensatierecht. Er kan geen sprake zijn van het voldoen aan de compensatieplicht achteraf, waardoor de situatie zou kunnen ontstaan dat er langdurig sprake is van strijd met provinciaal beleid of geen bijdragen aan herstructurering van de glastuinbouw plaatsvindt. Andersom kan de situatie zich wel voordoen dat compensatierecht is ontstaan zonder dat deze gelijktijdig wordt ingezet bij een compensatieplicht. Het recht om deze compensatie op een later stadium te effectueren blijft mogelijk. Uitzondering hierop is de compensatie van een woning (zie artikel 11) indien deze reeds herbouwd is of middels een besluit te herbouwen is.

Artikel 5 Compensatiemeters

Lid 1
In dit lid wordt bepaald dat compensatie wordt uitgedrukt in compensatiemeters. Het uitdrukken in compensatiemeters is het gevolg van het feit dat de basis van deze verordening het komen tot een goede ruimtelijke ordening betreft. De compensatie is ruimtelijk instrument.

Lid 2
In dit lid wordt bepaald dat een compensatiemeter gelijk staat aan een waarde van € 100,-. Door deze niet te indexeren ontstaat -wegens inflatie- de natuurlijke druk om compensatiemeters te verwaarden. Dit is van belang om compensatieplichtigen niet voor het feit te stellen dat houders van compensatierecht deze niet verkopen, waardoor een ongewenste status quo ontstaat en ontwikkelingen stagneren. Door een vaste waarde en vaste compensatiemeters toe te kennen kan eveneens niet onderhandeld worden over de waarde, wat ongewenst speculatief gedrag in de hand zou kunnen werken (zie ook lid 6).

Lid 3
Dit lid bepaalt dat compensatiemeters in besluiten worden benoemd en daarmee ook openbaar zijn.

Lid 4
Dit lid regelt dat een rechthebbende op compensatiemeters altijd schriftelijk geïnformeerd wordt over de (eventuele wijzigingen in) compensatiemeters. Deze berichtgeving dient dan ook, naast het bepaalde in lid 3, als bewijsvoering voor het eigenaarschap van de compensatiemeters.

Lid 5
Dit lid bepaalt dat eigenaren van compensatiemeters eventuele vervreemding melden aan de gemeente, zodat voldaan kan worden aan lid 3 en 4.

Lid 6
Dit lid regelt het tegengaan van oneigenlijke gebruik en/of speculatie van/in compensatiemeters. Het eerste onderdeel van het lid beoogt oneigenlijk gebruik/fraude in compensatiemeters te vermijden. Immers, het recht hebben op compensatie, middels een compensatierecht, kan een substantiële waarde vertegenwoordigen, wat tot oneigenlijk handelen kan leiden. Het tweede onderdeel van het lid dient ter voorkoming van speculatie op waarde. Marktwerking op compensatiemeters is ongewenst. Immers, dit kan averechts werken op de marktdynamiek die juist beoogt wordt te stimuleren. Het derde onderdeel van dit lid beoogt het 'zitten' op compensatierecht tegen te gaan, mogelijk vanuit de speculatieve gedachte dat op enig moment de marktwaarde, zoals vastgelegd in artikel 5, tweede lid van deze verordening, zou wijzigen. Onder concreet plan wordt verstaan:
- een bij de gemeente ingediend initiatief van ten hoogste 18 maanden oud (peildatum indiening initiatief); of
- een aanvraag als bedoeld in de Awb waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden; of
- een aanvraag als bedoeld in de Awb waarop vergunning reeds is verleend.

Artikel 6 Compensatieplicht

Dit artikel regelt de compensatieplicht. Er zijn twee soorten ontwikkelingen die leiden tot compensatieplicht, namelijk (lid 1) doordat een niet-glastuinbouwfunctie uitbreidt op gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' of (lid 2) doordat er sprake is van intensivering van een bestaande niet-glastuinbouwfunctie.

De compensatieregel is een ruimtelijke ordeningsinstrument waarin vanwege de grote diversiteit aan functies en daarmee samenhangende financiële waarde is gekozen om geen oppervlakte-benadering (m2 voor m2) te gebruiken, maar (zoals uit opvolgende artikelen blijkt) een vertaling van deze oppervlakte naar waarde. Op deze wijze worden ruimtelijke ingrepen geen 'appels met peren', maar 'appels met appels' en 'peren met peren' en vindt 'gelijkwaardige' compensatie plaats.

Door een waarderingsmechanisme in te bouwen in de compensatieregel en deze onder andere afhankelijk te stellen van aanwezige bebouwing, zou het mogelijk zijn tot een lagere compensatieplicht te komen door eerst weinig tot geen bebouwingsmogelijkheden aan de uitbreiding te koppelen en deze in een later stadium toe te voegen. De gelijkwaardige compensatie kan zonder het tweede lid worden omzeild, wat afbreuk doet aan de rechtmatigheid van de regeling.

Artikel 7 Berekening compensatieplicht bedrijfsfuncties

Lid 1
In dit lid zijn drie berekenmethodes opgenomen om te komen tot een marktconforme bepaling van de grondprijs voor de specifieke bedrijfsfunctie, namelijk (methode a.) één op basis van een taxatierapport, die de grondprijs na realisatie van de bestemmingswijziging in beeld brengt, (methode b.) één op basis

van de huidige waarde van het bedrijf en (methode c.) één op basis van de Nota grondprijzen Westland. Alle drie de methodes kunnen leiden tot een marktconforme schatting van de toekomstige grondprijs.

De keuze voor drie berekenmethodes komt voort vanuit de grote diversiteit aan bedrijfsvoeringen binnen de bestemmingen 'Bedrijf' of 'Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf' in Westland. Het ene bedrijf is in haar bedrijfsvoering sterk beperkt, bijvoorbeeld door een expliciete aanduiding in het ruimtelijk plan (uitsluitend een [bedrijfstype] toegestaan) of een laag bebouwingspercentage, en het andere bedrijf vice versa.

Het uitsluitend baseren op één van de specifieke berekenmethodes biedt mogelijk onvoldoende flexibiliteit, waardoor de kans op non-marktconformiteit toeneemt. Zo schuilt voor de specifieke situatie in het glastuinbouwgebied van Westland bij taxatie het gebrek aan referentie, bij extrapolatie van de huidige waarde dat exceptionele waarde van de bebouwing of extremen in bebouwingspercentage een extreme uitkomst geven en is in de huidige Nota grondprijzen Westland (2020) de (minimale) grondprijs voor bedrijfsgrond gebaseerd op gronden op een bedrijventerrein en niet gedifferentieerd naar bijvoorbeeld bebouwingspercentage, milieucategorisering of gebruiksmogelijkheden in bedrijvigheid.

Met de beredeneerde kans op excessieve waardebepaling in één van de methodes, is ervoor gekozen om niet tot middeling van de waardebepalingen te komen, maar de voor de aanvrager meest gunstige waarde. Dit betekent dat elke compensatieplicht voor de functie 'Bedrijf' getoetst wordt aan alle drie de berekenmethodes – voor zover mogelijk (indien bijvoorbeeld geen taxatierapport is opgesteld, is deze niet verplicht aan te leveren) – uitgevoerd. De methode met de laagste waarde bepaalt het aantal te compenseren compensatiemeters.

Lid 2
In dit lid zijn eveneens de drie berekenmethodes opgenomen om te komen tot een marktconforme bepaling van de waardesprong voor de specifieke bedrijfsfunctie, namelijk (methode a.) één op basis van een taxatierapport, die de grondprijs na realisatie van de extra bebouwingsmogelijkheden in beeld brengt, (methode b.) één op basis van het waardeverschil van bebouwde en onbebouwde grond (quote) op basis van de huidige WOZ-waarde en (methode c.) éénzelfde methodiek als b. alleen op basis van de Nota grondprijzen Westland.

Artikel 8 Berekening compensatieplicht overige functies

In dit artikel is één berekenmethode opgenomen om te komen tot een marktconforme bepaling van de grondprijs voor alle niet-bedrijfsfuncties, namelijk op basis van de Nota grondprijzen Westland.

De keuze om de andere waardebepalingen, zoals opgenomen in artikel 7, lid 1, hier niet mee te nemen komt voort vanuit het feit dat de huidige Nota grondprijzen voor deze overige functies voorziet in voldoende differentiatie (zowel functioneel als onderscheid bebouwd/onbebouwd), waardoor sprake is van voldoende referentie. Daarnaast is het aanbod van functies in het glastuinbouwgebied beperkt , de huidig aanwezige functies zijn deels niet direct Greenport-gerelateerd en de vestigingsvoorwaarden verschillen weinig (deze functies kennen binnen stedelijk gebied geen functiescheiding of geen eigen terreinen, zoals bedrijventerreinen, die deze functie optimaal dient te laten functioneren), waardoor gelijkstelling van de waardering aan functies binnen de dorpen met deze functies buiten de dorpen oneerlijke concurrentie het best voorkomt. De Nota Grondprijzen is daarom het meest geëigende middel om tot een eenduidige waardebepaling te komen.

De wijze van berekenen voor uitbreiding of intensivering is overeenkomstig de berekening als opgenomen in respectievelijk artikel 7, lid 1, methode c. en lid 2, methode c. Uiteraard zullen de specifieke parameters afhankelijk zijn van de gevraagde functie.

Artikel 9 Afslag compensatieplicht verwervingsmarge

Bij verwerving van gronden spelen verscheidene factoren een rol in de feitelijke transactieprijs die plaatsvindt. Naast de waardering van de specifieke grondprijs, afhankelijk van bijvoorbeeld omvang, ligging, gesteldheid en toepasbaarheid voor het beoogde plan, spelen ook sloopkosten, samenstelling van de grond, schadeposten, inkomensschade en/of verwachtingswaarde (speculatieve waarde) een rol. Een deel van deze factoren zijn onderdeel van de in de Nota grondprijzen bepaalde grondwaarde voor tuinbouwgrond in Westland. De specifieke situatie en verwachtingswaarde zullen uiteindelijk de feitelijke transactieprijs, ofwel de verwervingswaarde, in de markt bepalen.

De situatie kan zich dan ook voordoen dat de verwervingswaarde de actuele grondwaarde voor tuinbouwgrond overschrijdt. Nu de compensatieplicht in artikel 7 en 8 berekend wordt als de waardesprong die is afgezet tegen de actuele grondwaarde voor tuinbouwgrond op basis van de Nota grondprijzen, betekent een verwervingswaarde boven de grondwaarde voor tuinbouwgrond vermeerderd met de compensatieplicht uiteindelijk een hoger bedrag dan de marktconforme bepaling van de grondprijs voor de specifieke niet-tuinbouwfunctie.

Het is te billijken om de verwervingsmarge, het verschil tussen de verwervingswaarde en de grondwaarde voor tuinbouwgrond, niet (volledig) ten nadele van de initiatiefnemer te laten komen. Echter, in geval de waardering van de compensatieplicht zou worden afgezet tegen de verwervingswaarde leidt dit tot speculatief gedrag, waardoor enerzijds de compensatieplicht wordt ontlopen, waardoor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de kwantitatieve afname van het glastuinbouwareaal teniet wordt gedaan en anderzijds geen incentive meer is voor initiatiefnemer om de gronden tegen een zo laag mogelijke waarde te verwerven. Vorenstaande overwegende is een afslag van 50% van de verwervingsmarge als redelijk en billijk beschouwd.

Artikel 10 Compensatierecht

Dit artikel regelt de verkrijging van recht op compensatie. Recht op compensatie ontstaat wanneer er sprake is van een bijdrage aan de versterking van het vestigingsklimaat voor glastuinbouw in Westland cq. er sprake is van een bijdrage aan de herstructurering van het glastuinbouwgebied. Er zijn twee soorten ontwikkelingen die leiden tot compensatierecht, namelijk (lid 1) indien een perceel met een niet-tuinbouwfunctie wordt herbestemd naar de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ of (lid 2) indien een (bedrijfs)woning wordt gesloopt.

Van belang is dat voldaan wordt aan alle regels die thans in de ruimtelijke plannen zijn vastgelegd om tot herbouw van de woning (elders) over te kunnen gaan. Dit zogenaamde woonrecht kan dus middels deze regeling niet meer alleen ingezet worden voor herbouw van de woning, maar ook om ruimtelijk aanvaardbare vergroting of vestiging van niet-glastuinbouwfuncties mogelijk te maken. Het inzetten van een woning draagt eveneens bij aan de structuurverbetering van de glastuinbouw, aan het verminderen van het aantal woningen in het duurzaam glastuinbouwgebied en daarmee aan het versterken van het Greenportcluster. Bijkomend voordeel is dat bij het ontbreken van compensatierecht van niet-glastuinbouwfuncties in de markt, ruimtelijke ontwikkelingen anderszins mogelijk kunnen worden gemaakt.

Voor de inzet van een gesloopte (bedrijfs)woning als compensatierecht (lid 2) zijn er twee opties: de eerste (a.) is de sloop wegens het beleidsdoel van de bijdrage aan structuurversterking, de tweede optie (b), is de sloop wegens ligging in het plangebied. Deze tweede optie draagt door de voorwaarde te koppelen dat deze woning niet meer herbouwd mag worden, bij aan de economische structuurversterking van het glastuinbouwgebied. Immers, het aantal wooneenheden buiten de stedelijke contouren verminderd. Het is daarom ruimtelijk aanvaardbaar en beleidsmatig gewenst om ook voor dit tweede doel compensatierecht toe te kennen.

Artikel 11 Berekening compensatierecht niet-glastuinbouwfunctie

Evenzo als bij de compensatieplicht zijn er drie waarderingsmethodes opgenomen om te komen tot een marktconforme waardering van het compensatierecht: op basis van (methode 1.) een taxatie, (methode 2.) de WOZ-waarde en (methode 3.) de Nota grondprijzen.

Artikel 12 Berekening compensatierecht woning

In artikel 9, lid 2 is het mogelijk gemaakt om compensatieplicht op grond van deze verordening ook in te vullen met de sloop van een in de weg liggende woning in plaats van de verplaatsing van een in de weg liggende bedrijfsfunctie. Een in de weg liggende woning heeft beleidsmatig dezelfde consequenties als een in de weg liggende bedrijfsfunctie: het is een ruimtelijke obstakel voor optimalisatie van de structuren voor moderne glastuinbouw in Westland.

In dit artikel wordt onderscheid gemaakt in de waardering van een bedrijfswoning of een burgerwoning (een woning met de hoofdbestemming 'Wonen'):

Lid 1
In dit lid is de waarde van het compensatierecht van één bedrijfswoning bepaald. De marktwaarde van het recht tot herbouw van een woning in het glastuinbouwgebied van Westland ligt de afgelopen jaren redelijk stabiel tegen de € 200.000,- (2.000 compensatiemeters) aan. Deze vaste waarde is daarmee marktconform en door de vaste vorm enigszins stimulerend om in te zetten als compensatierecht.

Lid 2
Voor de waardebepaling van een burgerwoning wordt aangesloten bij de WOZ-waardering van de woning als enige berekeningsmethode. Doordat WOZ-waardebepaling een groot referentiekader kent (door de veelheid aan vergelijkbare objecten) én appellabel is (je kunt hier formeel bezwaar tegen indienen), is dit een deugdelijke methode om tot objectieve waardebepaling te komen.

Artikel 13 Opslag compensatierecht verwervingsmarge

Voor dit artikel geldt eenzelfde motivering als bedoeld in artikel 9, waarbij het hier gaat om een opslag ter bevordering van een ruimtelijk gewenste ontwikkeling. Het is te billijken om de verwervingsmarge, het verschil tussen de verwervingswaarde en (voor niet-tuinbouwfuncties) de hoogst berekende waarde, niet (volledig) ten nadele van de initiatiefnemer te laten komen. Dit geldt evenzo voor het verschil tussen de verwervingswaarde van een burgerwoning en de WOZ-waarde. Voor agrarische bedrijfswoningen is ervoor gekozen om dit principe niet door te voeren, omdat hierdoor onevenredige marktontwrichting kan ontstaat in relatie tot herstructurering van glastuinbouwbedrijven. Ook hier is ter voorkoming van speculatief gedrag een afslag van 50% van de verwervingsmarge als redelijk en billijk beschouwd.

Artikel 14 Afslag compensatierecht behoud recht op herbouw woning

In het glastuinbouwgebied van Westland geldt een zogenaamde "saldo-0-benadering", wat er feitelijk op neer komt dat een woning slechts gebouwd mag worden als hiervoor een (andere) woning is gesloopt. Het aantal wooneenheden buiten de stedelijke contouren mag daarmee niet toenemen. Voor burgerwoning geldt in beginsel dat deze altijd binnen het bestemmingsvlak teruggebouwd kunnen worden. Dit artikel maakt het mogelijk dat de gesloopte woning, ten behoeve van de ruimtelijk aanvaardbare vergroting van de niet-tuinbouwfunctie elders mag worden teruggebouwd. Uiteraard gelden voor herbouw van de woning de planologisch relevante regels, waaronder mede begrepen dat de nieuwe locatie de ontwikkeling van de glastuinbouw nu en/of in de toekomst niet in de weg ligt. De waardebepaling is overeenkomstig de toelichting als gegeven onder Artikel 12, lid 1.

Artikel 15 Compensatie in natuur

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om compensatieplicht op grond van deze verordening ook in te vullen met natuurcompensatie. Deze vorm van compensatie is een kwalitatieve compensatie en draagt bij aan andere belangrijke beleidsdoelen van Westland. In de Structuurvisie Westland 2025, Perspectief 2040 is dan ook aangegeven dat "*de inpassing van de groenblauwe verbindingen op projectniveau plaatsvindt. Afhankelijk van de omgevingskenmerken en beschikbare ruimte wordt zo slim mogelijk meegelift bij ruimtelijke ontwikkelingen*." Middels deze compensatieregel wordt invulling gegeven aan het meeliften van natuurontwikkeling op de ruimtelijke ontwikkeling van een niet-tuinbouwfunctie in het glastuinbouwgebied.

Lid 1
In dit lid is bepaald dat de natuurcompensatie alleen plaats kan vinden langs de groen-blauwe verbindingen van het Westland en/of het Natuurnetwerk Nederland. Hierdoor wordt bijgedragen aan de belangrijke ecologische verbindingen in het Westland en aan provinciale ambities, zoals geformuleerd in de provinciale omgevingsvisie: "Het provinciale natuurbeleid is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit in de provincie. Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn waar mensen met plezier recreëren, met een aantrekkelijke groene en gezonde leefomgeving. Via deze beleidsbeslissing wordt bijgedragen aan een jaarlijkse groei van het aantal hectares Natuurnetwerk Nederland en een jaarlijkse groei van het aantal km ecologische verbindingen, waardoor natuurgebieden verbonden worden."

Artikel 16 Hardheidsclausule en onvoorziene omstandigheden

Geen toelichting.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Geen toelichting.

Artikel 18 Citeertitel

Geen toelichting.

Bijlage Kaart

Bijlage A1 – Berekening getaxeerde waardevermeerdering bedrijfsfuncties

Beschrijving

Deze berekenmethode gaat uit van een taxatierapport van de initiatiefnemer, welke ziet op een waardering van de gronden na realisatie van de gevraagde bestemming met daarbij behorende gebruiks- en bouwmogelijkheden. Het taxatierapport is in het economisch handelsverkeer een gebruikelijke methode om tot waardering te komen van een onroerend goed en kan daarmee een reëel beeld geven van de toekomstige functie ten opzichte van de huidige waarde. Deze huidige waarde wordt bepaald door de actuele waarde zoals opgenomen voor de te wijzigen functie, in beginsel 'tuinbouwgrond', in de Nota grondprijzen Westland die van toepassing is op datum van de aanvraag.

Parameters

$p =$ compensatieplicht
$a =$ de getaxeerde grondwaarde na bestemmingswijziging
$b =$ de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
$c =$ oppervlakte van de gevraagde wijziging
$m =$ compensatiemeters

Formules

$$p = a - (b \; x \; c)$$

ofwel

$$compensatieplicht = getaxeerde\ grondwaarde - (grondprijs\ tuinbouw\ x\ oppervlakte\ wijziging)$$

$$m = \frac{p}{100}$$

ofwel

$$compensatiemeters = \frac{compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 1.000 m2 tuinbouwgrond naar een bedrijfsfunctie. Het beoogd bedrijfsgebouw is 550 m2 groot.

$a = €\ 173.000$
$b = €\ 45/\text{m2}$
$c = 1.000\ \text{m2}$

$$p = a - (b \; x \; c)$$

$$p = €\ 173.000 - (€\ 45/\text{m2}\ x\ 1.000\ \text{m2})$$

$$p = €\ 173.000 - (€\ 45.000)$$

$$p = €\ 128.000$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€\ 128.000}{100}$$

$$m = 1.280$$

opwaardering per m2	€ 128
compensatieplicht in geld	€ 128.000
compensatiemeters	1.280

Bijlage A2 – Berekening geëxtrapoleerde grondprijsstijging bedrijfsfuncties

Beschrijving

De berekening van de geëxtrapoleerde grondprijsstijging is gebaseerd op de gemeentelijke taxatie die ten grondslag ligt aan de WOZ-waardebepaling voor de onroerende zaakbelasting. Echter, daar waar de taxatie onder de getaxeerde waardevermeerdering gericht is op de nieuwe grondwaarde van de te ontwikkelen kavel, is de WOZ-waardebepaling gericht op de huidige kavel en veelal ook gericht op de bebouwing. De WOZ-waarde wordt daarom toegerekend naar de grondwaarde.

De WOZ-waarde wordt bepaald door de grondwaarde en bebouwingswaarde. Doordat de taxatie die ten grondslag ligt aan de WOZ-waarde veelal niet expliciet onderscheid maakt in waarde die toe te rekenen is aan de grond (onder de bebouwing) is een theoretische benadering noodzakelijk.

In de Nota grondprijzen Westland is de verhouding tussen de grond- en bebouwingswaarde bepaald voor één of meerdere niet-tuinbouwfuncties. Die voor bedrijfsfuncties prevaleert. Indien deze niet is opgenomen in de Nota grondprijzen Westland en er meerdere andere verschillende verhoudingen zijn voor niet-tuinbouwfuncties, geldt de gemiddelde verhouding van de waardes bij niet-tuinbouwfuncties, welke wordt uitgedrukt in een percentage dat toe te rekenen is aan de grondwaarde; de grondquote.

Door de WOZ-waarde vermenigvuldigen met de grondquote resulteert de toerekenbare waarde van onbebouwde grond voor dit specifieke kavel.

Door de grondwaarde te delen door de oppervlakte van de huidige kavel ontstaat de grondwaarde per m2. Door deze grondwaarde te vermenigvuldigen met de gewenste uitbreiding, ontstaat de totale grondwaarde van de nieuwe kavel. Om de meerwaarde van dit kavel te bereken dient de waarde van tuinbouwgrond hiervan in mindering te worden gebracht, zodat de meerwaarde voor het nieuwe perceel berekend is.

Parameters

p = compensatieplicht
a = de WOZ-waarde van de bedrijfsfunctie (excl. eventuele bedrijfswoning)
b = grondquote niet-tuinbouwfuncties uit de Nota grondprijzen Westland
c = de oppervlakte van het huidige bestemmingsvlak (excl. eventuele grond bij de bedrijfswoning)
d = de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
e = de oppervlakte van de gevraagde uitbreiding
m = compensatiemeters

Formules

$$p = \left(\left(\frac{(a\ x\ b)}{c}\right) x\ e\right) - (d\ x\ e)$$

ofwel

$$compensatieplicht = \left(\left(\frac{(WOZ\ x\ grondquote\ )}{oppervlakte\ bestemmingsvlak}\right) x\ oppervlakte\ uitbreiding\right) - (grondprijs\ tuinbouw\ x\ oppervlakte\ uitbreiding$$

$$m = \frac{p}{100}$$

ofwel

$$compensatiemeters = \frac{compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 1.000 m2 tuinbouwgrond naar een bedrijfsfunctie. Het beoogd bedrijfsgebouw is 550 m2 groot.

a = € 706.000
b = 25%
c = 1.720 m2
d = €45/m2
e = 1.000 m2

$$p = \left(\left(\frac{(a\ x\ b)}{c}\right) x\ d\right) - (e\ x\ d)$$

$$p = \left(\left(\frac{(€\ 706.000\ x\ 0{,}25\ )}{1.720\ m2}\right) x\ 1.000\ m2\right) - (€\ 45/m2\ x\ 1.000\ m2)$$

$$p = \left(\left(\frac{(€\ 176.500)}{1.720\ m2}\right) x\ 1.000\ m2\right) - (€\ 45/m2\ x\ 1.000\ m2)$$

$$p = (€\ 102.616) - (€\ 45.000)$$

$$p = €\ 57.616$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€\ 57.616}{100}$$

$$m = 576$$

opwaardering per m2	**€ 57,61**
compensatieplicht in geld	**€ 57.616**
compensatiemeters	**576**

Bijlage A3 – Berekening theoretische grondprijsstijging niet-tuinbouwfuncties

Beschrijving

Deze berekenmethode is gebaseerd op de Nota grondprijzen Westland. Voor deze methode is gekozen omdat de Nota grondprijzen de basis is voor de marktconforme verkoopwaarde bij uitgifte van (gemeentelijke) gronden. In deze theoretische benadering wordt gerekend naar de grondprijsstijging tussen de gevraagde functie en de waarde van tuinbouwgrond op basis van de (gemiddelde) marktwaarde zoals deze is opgenomen in de Nota grondprijzen Westland.

Parameters

p = compensatieplicht
a = de minimale grondprijs voor bebouwde grond niet-tuinbouwfunctie uit de Nota grondprijzen Westland
b = de minimale grondprijs voor onbebouwde grond niet tuinbouwfunctie uit de Nota grondprijzen Westland
c = de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
d = de bebouwde oppervlakte van de gevraagde wijziging
e = de onbebouwde oppervlakte van de gevraagde wijziging
m = compensatiemeters

Formules

$$p = \big((a - c)\ x\ d\big) + ((b - c)\ x\ e)$$

ofwel

$$\begin{aligned} &compensatieplicht \\ &= ((grondprijs\ functie\ bebouwd - grondprijs\ tuinbouw)\ x\ oppervlakte\ wijziging\ onbebouwd) \\ &- ((grondprijs\ functie\ onbebouwd - grondprijs\ tuinbouw)\ x\ oppervlakte\ wijziging\ bebouwd) \end{aligned}$$

$$m = \frac{p}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 1.000 m2 tuinbouwgrond naar een niet-tuinbouwfunctie. Het beoogd gebouw is 550 m2 groot.

a = € 250/m2
b = € 100/m2
c = € 45/m2
d = 450 m2
e = 550 m2

$$p = \big((a - c)\ x\ d\big) + ((b - c)\ x\ e)$$

$$p = ((€\ 250/m2 - €45/m2)\ x\ 550\ m2) + ((100/m2 - €45/m2)\ x\ 450\ m2)$$

$$p = (€\ 205/m2\ x\ 550\ m2) + (€\ 55/m2\ x\ 450\ m2)$$

$$p = (€\ 112.750) + (€\ 24.750)$$

$$p = €\ 137.500$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€\ 137.500}{100}$$

$$m = 1.375$$

opwaardering per m2	€ 137,50
compensatieplicht in geld	€ 137.500
compensatiemeters	1.375

Bijlage B1 – Berekening getaxeerde waardevermeerdering na intensivering bedrijfsfuncties

Beschrijving

Deze berekenmethode gaat uit van een taxatierapport van de initiatiefnemer, welke ziet op een waardering van de gronden na realisatie van de gevraagde intensivering met daarbij behorende gebruiks- en bouwmogelijkheden. Het taxatierapport is in het economisch handelsverkeer een gebruikelijke methode om tot waardering te komen van een onroerend goed en kan daarmee een reëel beeld geven van de toekomstige gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de huidige waarde. Deze huidige waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde zoals opgenomen voor de te wijzigen functie, in beginsel 'tuinbouwgrond', in de Nota grondprijzen Westland die van toepassing is op datum van de aanvraag.

Parameters

$p =$ compensatieplicht
$a =$ de getaxeerde grondwaarde na bestemmingswijziging
$b =$ de WOZ-waarde van de bedrijfsfunctie (excl. eventuele bedrijfswoning)
$m =$ compensatiemeters

Formules

$$p = a - b$$

ofwel

$$compensatieplicht = getaxeerde\ grondwaarde - WOZ$$

$$m = \frac{p}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op toename van het bebouwingspercentage van 58% naar 78% op een bestemmingsvlak van 2.720 m2.

$a = €\ 730.000$
$b = €\ 706.000$

$$p = a - b$$

$$p = €\ 730.000 - €\ 706.000$$

$$p = €\ 24.000$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€\ 24.000}{100}$$

$$m = 240$$

opwaardering per m2	**€ 8,82**
compensatieplicht in geld	**€ 24.000**
compensatiemeters	**240**

Bijlage B2 – Berekening geëxtrapoleerde grondprijsstijging na intensivering bedrijfsfuncties

Beschrijving

Er kunnen zich een tweetal ontwikkelingen voordoen: 1) intensivering van de bestaande bedrijfsfunctie en 2) intensivering in het deel waarop uitbreiding ziet. Doordat deze tweede ontwikkeling mede afhankelijk is van de benutting van de huidige planologische mogelijkheden op het bestaande deel (bij onderbenutting ligt het totale bebouwingspercentage over het bestaande én nieuwe perceel tezamen lager dan dat deze uitsluitend wordt toegerekend op het nieuwe perceel), zijn de berekenmethodieken niet gelijk.

Intensivering bestaande bedrijfsfunctie (Artikel 6, lid 2)

De berekening van de geëxtrapoleerde grondprijsstijging is gebaseerd op de gemeentelijke taxatie die ten grondslag ligt aan de WOZ-waardebepaling voor de onroerende zaakbelasting. De WOZ-waarde wordt bepaald door de grondwaarde en bebouwingswaarde. Doordat de taxatie die ten grondslag ligt aan de WOZ-waarde veelal niet expliciet onderscheid maakt in waarde die toe te rekenen is aan de grond (onder de bebouwing) is een theoretische benadering noodzakelijk.

In de Nota grondprijzen Westland is de verhouding tussen de grond- en bebouwingswaarde bepaald voor één of meerdere niet-tuinbouwfuncties. Indien er meerdere verschillende verhoudingen zijn, prevaleert die voor bedrijfsfuncties en in geval deze niet is opgenomen, geldt de gemiddelde verhouding van de waardes bij niet-tuinbouwfuncties. Het deel dat toe te rekenen is aan onbebouwde waarde, de grondquote, wordt berekend door de grondwaarde voor onbebouwd te delen door de grondwaarde van bebouwde grond.

Om de waarde van de huidige bebouwing te bereken is echter het deel dat toe te rekenen is aan de bebouwing, de bebouwingsquote, benodigd. Dit kan door het onbebouwde deel af te trekken van het geheel (=1 en leidt tot 1-deel onbebouwd). Door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de bebouwingsquote ontstaat de grondwaarde van bebouwde grond.

De bebouwingswaarde is toe te rekenen aan de oppervlakte of het percentage dat bebouwd is. Om te berekenen wat de meerwaarde van de nieuwe bebouwing wordt, moet deze eerst gedeeld worden door het percentage bestaande bebouwing, waarna deze vermenigvuldigd wordt met de gevraagde bebouwing.

Nu de meerwaarde voor de gevraagde bebouwing bekend is, moet hierbij de grondwaarde voor onbebouwde grond weer worden opgeteld om de totale nieuwe waarde van het perceel, bebouwd en onbebouwd in beeld te krijgen.

Voor de uiteindelijke compensatieplicht wordt de nieuwe waarde verminderd met de bestaande waarde, waardoor de geëxtrapoleerde grondprijsstijging is berekend.

Parameters

p = compensatieplicht
a = de WOZ-waarde van de bedrijfsfunctie (excl. eventuele bedrijfswoning)
b = bebouwingsquote
c = grondquote
d = huidig bebouwingspercentage
e = gevraagd bebouwingspercentage
m = compensatiemeters

Formules

$$p = \left(\left(\left(\frac{(a\ x\ b)}{d}\right) x\ e\right) + (a\ x\ c)\right) - a$$

ofwel

$$compensatieplicht = \left(\left(\frac{(WOZ\ x\ beb.quote)}{huidig\ \%bebouwd}\ x\ gevraagd\ \%bebouwd\right) + (WOZ\ x\ grondquote)\right) - WOZ$$

$$m = \frac{p}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op toename van het bebouwingspercentage van 58% naar 78% op een bestemmingsvlak van 2.720 m2.

$a = €\ 706.000$
$b = 0{,}2$
$c = 0{,}8$
$d = 58$
$e = 78$

$$p = \left(\left(\left(\frac{(a\ x\ b)}{d}\right) x\ e\right) + (a\ x\ c)\right) - a$$

$$p = \left(\left(\left(\frac{(€\ 706.000\ x\ 0{,}8)}{58}\right) x\ 78\right) + (€\ 706.000\ x\ 0{,}2)\right) - €\ 706.000$$

$$p = \left(\left(\left(\frac{(€\ 564.800)}{58}\right) x\ 78\right) + (€\ 141.200)\right) - €\ 706.000$$

$$p = \left((€\ 9.738) x\ 78\right) + (€\ 141.200)\Big) - €\ 706.000$$

$$p = \left((€\ 759.558) + (€141.200)\right) - €\ 706.000$$

$$p = (€\ 900.758) - €\ 706.000$$

$$p = €\ 194.628$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€\ 194.628}{100}$$

$$m = 1.946$$

opwaardering per m2	**€ 71,60**
compensatieplicht in geld	**€ 194.628**
compensatiemeters	**1.946**

Intensivering uitgebreide bedrijfsfunctie (Artikel 6, lid 1 én lid 2)

De berekening van de geëxtrapoleerde grondprijsstijging voor intensivering bij uitbreiding van een bedrijfsfunctie is van toepassing indien sprake is van een initiatief waarbij de gevraagde bebouwing leidt tot een hoger bebouwingspercentage, na volledige uitnutting van de bebouwingsmogelijkheden in het bestaande deel, dan het bebouwingspercentage dat op de huidige kavel geldt. Bij de berekening middels extrapolatie van een uitbreiding van een bedrijfsfunctie (A2) wordt gerekend op basis van de huidige bebouwingsmogelijkheden. Onderhavige berekening is daarmee een aanvulling van deze berekening, uitsluitend voor de toegenomen bebouwing.

Ook deze berekening is gebaseerd op de gemeentelijke taxatie die ten grondslag ligt aan de WOZ-waardebepaling voor de onroerende zaakbelasting, waarbij eerstens de aan de aanwezige bebouwing toegekende waarde moet worden berekend. Om de waarde van de huidige bebouwing te bereken is het deel dat toe te rekenen is aan de bebouwing, de bebouwingsquote, benodigd. Door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de bebouwingsquote en deze vervolgens te delen door de totale oppervlakte, ontstaat de bebouwingswaarde per vierkante meter.

Deze bebouwingswaarde dient uiteindelijk vermenigvuldigd te worden met de toename van de bebouwing bovenop de extrapolatie. Daarvoor zal eerste de toegenomen bebouwing moeten worden berekend. Dit is het gevraagde bebouwingspercentage vermenigvuldigd met de gevraagde oppervlakte van de uitbreiding.

In de praktijk zal de berekening er veelal op neerkomen dat de som van de bestaande bebouwing en gevraagde bebouwing verminderd worden met het huidige bebouwingspercentage over de som van de bestaande en gevraagde oppervlakte van het (te wijzigen) bestemmingsvlak. Het restant, de toename van de bebouwing bovenop het via extrapolatie van de grond toegelaten bebouwingspercentage kan dan vermenigvuldigd worden met de hiervoor berekende bebouwingswaarde per vierkante meter, waardoor de geëxtrapoleerde waardestijging van de extra bebouwing is berekend.

Parameters

p = compensatieplicht
a = de WOZ-waarde van de bedrijfsfunctie (excl. eventuele bedrijfswoning)
b = bebouwingsquote
c = de oppervlakte van het huidige bestemmingsvlak
d = gevraagd extra bebouwingspercentage
e = de oppervlakte van de gevraagde wijziging
m = compensatiemeters

Formules

$$p = \left(\frac{a\ x\ b}{c}\right)\ x\ (d\ x\ e)$$

ofwel

$$compensatieplicht = \left(\frac{WOZ\ x\ bebouwingsquote}{oppervlakte\ bestemmingsvlak}\right) x\ (\%\ toename\ bebouwing\ x\ oppervlakte\ uitbreiding)$$

$$m = \frac{p}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 1.000 m2 tuinbouwgrond naar een bedrijfsfunctie naar in totaal 2.720 m2, het beoogd bedrijfsgebouw is 780 m2 groot, wat een toename is van het bebouwingspercentage van 58% naar 78%.

a = € 706.000
b = 0,8
c = 1.720
d = 20%
e = 1.000 m2

$$p = \left(\frac{a \; x \; b}{c}\right) \; x \; (d \; x \; e)$$

$$p = \left(\frac{(€ \; 706.000 \; x \; 0{,}8)}{1.720 \; m2}\right) x \; (20\% \; \text{x} \; 1.000 \; \text{m2})$$

$$p = \left(\frac{(€ \; 564.800)}{1.720 \; m2}\right) x \; (200 \; \text{m2})$$

$$p = (€ \; 328/m2) \; x \; (200 \; m2)$$

$$p = € \; 65.674$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€ \; 65.674}{100}$$

$$m = \; 656$$

opwaardering per m2 extra bebouwing	**€ 328**
compensatieplicht in geld	**€ 65.674**
compensatiemeters	**656**

Bijlage B3 – Berekening theoretische grondprijsstijging na intensivering niet-tuinbouwfuncties

Beschrijving

In deze theoretische benadering wordt gerekend naar de grondprijsstijging tussen de bebouwde en onbebouwde grond zoals deze is opgenomen in de Nota grondprijzen Westland. Onderstaande voorbeeldberekening is op basis van een indicatieve berekening met onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde grond.

Parameters

p = compensatieplicht
a = de minimale grondprijs voor bebouwde grond niet-tuinbouwfunctie uit de Nota grondprijzen Westland
b = de minimale grondprijs voor onbebouwde grond niet-tuinbouwfunctie uit de Nota grondprijzen Westland
c = huidig bebouwingspercentage
d = gevraagd bebouwingspercentage
e = de oppervlakte van het huidige bestemmingsvlak (excl. eventuele grond bij de bedrijfswoning)
m = compensatiemeters

Formules

$$p = (a - b)\ x\ \big((d - c)\ x\ e\big)$$

ofwel

$$compensatieplicht = (grondprijs\ functie\ bebouwd - grondprijs\ functie\ onbebouwd)\ x\ \big((gevraagd\ \%bebouwd - huidig\ \%bebouwd)\ x\ oppervlakte\ bestemmingsvlak\big)$$

$$m = \frac{p}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/20xx ziet op toename van het bebouwingspercentage van 58% naar 78% op een bestemmingsvlak van 2.720 m2.

a = € 250/m2
b = € 200/m2
c = 58%
d = 78%
e = 2.720 m2

$$p = (a - b)\ x\ \big((d - c)\ x\ e\big)$$

$$p = (€\ 250/m2 - €\ 200/m2)\ x\ \big((78\% - 58\%)\ x\ 2.720\ m2\big)$$

$$p = (€\ 50/m2)\ x\ \big((20\%)\ x\ 2.720\ m2\big)$$

$$p = (€\ 50/m2)\ x\ (544\ m2)$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€\ 27.200}{100}$$

$$m = 272$$

opwaardering per m2	€ 10
compensatieplicht in geld	€ 27.200
compensatiemeters	272

Bijlage C – Berekening afslag compensatieplicht

Beschrijving

De afslag compensatieplicht wordt berekend door een afslagpercentage op het waardeverschil tussen aankoopprijs en theoretische waarde van de gronden. De theoretische waarde is de uitgifteprijs van de gronden op basis van de Nota grondprijzen. Dit bedraagt de grondwaarde voor tuinbouwgrond vermenigvuldigd met de oppervlakte. Het verschil tussen de aankoopprijs en de theoretische waarde is de 'meerprijs' die betaald is over de grond. Het afslagpercentage bepaald welk deel van deze meerprijs niet gecompenseerd hoeft te worden.

Parameters

acv = afslag compensatieplicht verwervingsmarge
a = afslagpercentage
b = aankoopprijs grond
c = de oppervlakte van het aangekochte perceel
d = de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
m = compensatiemeters

Formules

$$acv = a\ x\ (b - (c\ x\ d))$$

ofwel

$$afslag\ compensatieplicht = afslag\%\ x\ (aankoopprijs - (grondprijs\ tuinbouw\ x\ oppervlakte\ aankoop))$$

$$m = \frac{acv}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{afslag\ compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/20xx ziet op aankoop van 1.000 m2 grond voor € 97.000.

$a = 50\%$
$b = €\ 97.000$
$c = 1.000\ m2$
$d = €\ 45/m2$

$$acv = a\ x\ (b - (c\ x\ d))$$

$$acv = 50\%\ x\ (€\ 97.000 - (€\ 45/m2\ x\ 1.000\ m2)$$

$$acv = 50\%\ x\ (€\ 97.000 - (€\ 45.000))$$

$$acv = 50\%\ x\ (€\ 52.000)$$

$$acv = €\ 26.000$$

$$m = \frac{acv}{100}$$

$$m = \frac{€\ 26.000}{100}$$

$$m = 260$$

afslag per m2	**€ 26**
afslag compensatieplicht in geld	**€ 26.000**
mindering comensatiemeters	**260**

Bijlage D1 – Berekening getaxeerde waardevermindering niet-tuinbouwfuncties

Beschrijving

Deze berekenmethode gaat uit van een taxatierapport van de initiatiefnemer, welke ziet op een waardering van de huidige gronden en opstallen met daarbij behorende gebruiks- en bouwmogelijkheden. Het taxatierapport is in het economisch handelsverkeer een gebruikelijke methode om tot waardering te komen van een onroerend goed en kan daarmee een reëel beeld geven van de huidige functie. Om de hoogte van het waardeverschil te bepalen wordt de getaxeerde waarde verminderd met de resterende grondwaarde. Deze waarde wordt bepaald door de actuele waarde van de naartoe te wijzigen functie, in beginsel 'tuinbouwgrond', in de Nota grondprijzen Westland die van toepassing is op datum van de aanvraag.

Parameters

r = compensatierecht
a = de getaxeerde waarde van de huidige functie (excl. eventuele waarde behorende bij de bedrijfswoning)
b = de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
c = oppervlakte van de gevraagde wijziging
m = compensatiemeters

Formules

$$r = a - (b \; x \; c)$$

Ofwel

$$compensatierecht = getaxeerde\ waarde - (grondprijs\ tuinbouw\ x\ oppervlakte\ wijziging)$$

$$m = \frac{r}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatierecht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 1.000 m2 bedrijfsgrond naar tuinbouwgrond.

a = € 273.000
b = € 45/m2
c = 1.000 m2

$$r = a - (b \; x \; c)$$

$$r = € 273.000 - (€ 45/\text{m2} \; x \; 1.000 \text{ m2})$$

$$r = € 273.000 - (€ 45.000)$$

$$r = € 228.000$$

$$m = \frac{r}{100}$$

$$m = \frac{€ 228.000}{100}$$

$$m = 2.280$$

afwaardering per m2	**€ 228**
compensatierecht in geld	**€ 228.000**
compensatiemeters	**2.280**

Bijlage D2 – Berekening onroerende zaak waardevermindering niet-tuinbouwfuncties

Beschrijving

De berekening is gebaseerd op de gemeentelijke taxatie die ten grondslag ligt aan de WOZ-waardebepaling voor de onroerende zaakbelasting. De WOZ-waardebepaling is immers gericht op de huidige kavel en veelal ook gericht op de bebouwing. Om de hoogte van het waardeverschil te bepalen wordt de WOZ-waarde verminderd met de resterende grondwaarde. Deze waarde wordt bepaald door de actuele waarde van de naartoe te wijzigen functie, in beginsel 'tuinbouwgrond', in de Nota grondprijzen Westland die van toepassing is op datum van de aanvraag.

Parameters

p = compensatieplicht
a = de WOZ-waarde van de bedrijfsfunctie (excl. eventuele bedrijfswoning)
b = de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
c = oppervlakte van de gevraagde wijziging
m = compensatiemeters

Formules

$$r = a - (b \; x \; c)$$

Ofwel

$$compensatierecht = WOZ - (grondprijs\ tuinbouw\ x\ oppervlakte\ wijziging)$$

$$m = \frac{r}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatierecht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 1.000 m2 bedrijfsgrond naar tuinbouwgrond.

a = € 256.000
b = € 45/m2
c = 1.000 m2

$$r = a - (b \; x \; c)$$

$$r = € 256.000 - (€ 45/\text{m2} \; x \; 1.000 \text{ m2})$$

$$r = € 256.000 - (€ 45.000)$$

$$r = € 211.000$$

$$m = \frac{r}{100}$$

$$m = \frac{€ 211.000}{100}$$

$$m = 2.110$$

afwaardering per m2	**€ 211**
compensatierecht in geld	**€ 211.000**
compensatiemeters	**2.110**

Bijlage D3 – Berekening theoretische waardevermindering niet-tuinbouwfuncties

Beschrijving

Deze berekenmethode is gebaseerd op de Nota grondprijzen Westland. Voor deze methode is gekozen omdat de Nota grondprijzen de basis is voor de marktconforme verkoopwaarde bij uitgifte van (gemeentelijke) gronden. In deze theoretische benadering wordt gerekend naar de grondprijsdaling tussen de huidige functie en de waarde van tuinbouwgrond die resteert, zoals deze is opgenomen in de Nota grondprijzen Westland.

Parameters

r = compensatieplicht
a = de minimale grondprijs voor onbebouwde grond niet-tuinbouwfunctie uit de Nota grondprijzen Westland
b = de minimale grondprijs voor bebouwde grond niet tuinbouwfunctie uit de Nota grondprijzen Westland
c = de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
d = de onbebouwde oppervlakte van de gevraagde wijziging
e = de bebouwde oppervlakte van de gevraagde wijziging
m = compensatiemeters

Formules

$$r = \big((a - c)\ x\ d\big) + ((b - c)\ x\ e)$$

ofwel

$$\begin{aligned} &compensatieplicht \\ &\quad = ((grondprijs\ functie\ onbebouwd - grondprijs\ tuinbouw)\ x\ oppervlakte\ wijziging\ onbebouwd) \\ &\quad - ((grondprijs\ functie\ bebouwd - grondprijs\ tuinbouw)\ x\ oppervlakte\ wijziging\ bebouwd) \end{aligned}$$

$$m = \frac{r}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatierecht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 1.000 m2 bedrijfsgrond naar tuinbouwgrond. Het huidige gebouw is 550 m2 groot.

a = € 200/m2
b = € 250/m2
c = € 45/m2
d = 450 m2
e = 550 m2

$$r = \big((a - c)\ x\ d\big) + ((b - c)\ x\ e)$$

$$r = ((€\ 200/m2 - €45/m2)\ x\ 450\ m2) + ((250/m2 - €45/m2)\ x\ 550\ m2)$$

$$r = (€\ 155/m2\ x\ 450\ m2) + (€\ 205/m2\ x\ 550\ m2)$$

$$r = (€\ 69.750) + (€\ 112.750)$$

$$r = €\ 182.500$$

$$m = \frac{r}{100}$$

$$m = \frac{€\ 182.500}{100}$$

$$m = 1.825$$

afwaardering per m2	**€ 182,50**
compensatierecht in geld	**€ 182.500**
compensatiemeters	**1.825**

Bijlage E – Berekening waardevermindering woning

Beschrijving

De waardevermindering van de woning wordt berekend door het waardeverschil tussen de WOZ-waarde en theoretische waarde van de gronden. De theoretische waarde is de restwaarde van de gronden gebaseerd op de uitgifteprijs van de gronden op basis van de Nota grondprijzen. Dit bedraagt de grondwaarde voor tuinbouwgrond vermenigvuldigd met de oppervlakte. Het verschil tussen de WOZ-waarde en de theoretische waarde is de 'meerprijs' die betaald is over de grond.

Parameters

$r =$ compensatierecht
$a =$ de WOZ-waarde van de woning
$b =$ de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
$c =$ oppervlakte van de gevraagde wijziging
$m =$ compensatiemeters

Formules

$$r = a - (b \; x \; c)$$

Ofwel

$$compensatierecht = WOZ - (grondprijs\ tuinbouw\ x\ oppervlakte\ wijziging)$$

$$m = \frac{r}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatierecht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 863 m2 met daarop een burgerwoning naar tuinbouwgrond.

$a =$ € 417.000
$b =$ € 45/m2
$c =$ 863 m2

$$r = a - (b \; x \; c)$$

$$r = \text{€ } 417.000 - (\text{€ } 45/\text{m2} \; x \; 863 \text{ m2})$$

$$r = \text{€ } 417.000 - (\text{€ } 38.835)$$

$$r = \text{€ } 378.165$$

$$m = \frac{r}{100}$$

$$m = \frac{\text{€ } 378.165}{100}$$

$$m = 3.782$$

afwaardering per m2	**€ 438,20**
compensatierecht in geld	**€ 378.165**
compensatiemeters	**3.782**

Bijlage F – Berekening opslag compensatierecht

Beschrijving

De opslag compensatierecht wordt berekend door een opslagpercentage op het waardeverschil tussen aankoopprijs en theoretische waarde. De theoretische waarde is de hoogste, meest gunstige compensatiewaarde die volgt uit de berekeningen van bijlage D, of de WOZ-waarde van de woning als bedoeld in bijlage E. De theoretische waarde van bijlage D bedraagt de taxatiewaarde, de WOZ-waarde of de waarde van gronden en opstallen op basis van de Nota grondprijzen vermenigvuldigd met hun respectievelijke oppervlakte. Het verschil tussen de aankoopprijs en de theoretische waarde of WOZ-waarde van de woning is de 'meerprijs' die betaald is. Het opslagpercentage bepaald welk deel van deze meerprijs gecompenseerd mag worden.

Parameters

ocv = opslag compensatieplicht verwervingsmarge
a = opslagpercentage
b = aankoopprijs
c = hoogste waarde van D1 (a), D2 (a), D3 $\big((a\,x\,d)+(b\,x\,e)\big)$ of E
m = compensatiemeters

Formules

$$ocv = a\,x\,(b-c)$$

ofwel

$$opslag\ compensatierecht = opslag\%\ x\ \big(aankoopprijs - (hoogste\ compensatiewaarde\ of\ WOZ\ (woning))\big)$$

$$m = \frac{ocv}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{opslag\ compensatieplicht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/20xx ziet op aankoop van 1.000 m2 grond voor € 97.000.

a = 50%
b = € 97.000
c = € 89.500

$$ocv = a\,x\,(b-c)$$

$$ocv = 50\%\ x\ (€\ 97.000 - €\ 89.500)$$

$$ocv = 50\%\ x\ (€\ 7.500)$$

$$ocv = €\ 3.750$$

$$m = \frac{ocv}{100}$$

$$m = \frac{€\ 3.750}{100}$$

$$m = 38$$

opslag per m2	**€ 3,75**
opslag compensatieplicht in geld	**€ 3.750**
mindering comensatiemeters	**38**

Bijlage G – Berekening waardevermindering natuur

Beschrijving

Deze berekenmethode is gebaseerd op de Nota grondprijzen Westland. Voor deze methode is gekozen omdat de Nota grondprijzen de basis is voor de marktconforme verkoopwaarde bij uitgifte van (gemeentelijke) gronden. In deze theoretische benadering wordt door de functiewijziging van tuinbouwgrond naar natuur, deze grond door planologische bescherming onverkoopbaar. In de huidige situatie vertegenwoordigt de kavel echter een waarde als tuinbouwgrond. Iedere m2 tuinbouwgrond dat wordt gewijzigd in natuur (of groen, water, of ander gelijkwaardige bestemming) betekent een waardevermindering naar nihil.

Parameters

r = compensatierecht
a = de minimale grondprijs voor tuinbouwgrond uit de Nota grondprijzen Westland
b = de oppervlakte van de gevraagde wijziging
m = compensatiemeters

Formules

$$r = a\ x\ b$$

ofwel

$$compensatierecht = grondprijs\ tuinbouw\ x\ oppervlakte\ wijziging$$

$$m = \frac{r}{100} \quad \text{ofwel} \quad compensatiemeters = \frac{compensatierecht}{100}$$

Voorbeeld

De aanvraag van dag/maand/2020 ziet op een bestemmingswijziging van 3.483 m2 tuinbouwgrond naar natuur (groen/water/etc.).

a = € 45/m2
b = 3.483 m2

$$r = a\ x\ b$$

$$r = €\ 45/m2\ x\ 3.483\ m2$$

$$r = €\ 156.735$$

$$m = \frac{p}{100}$$

$$m = \frac{€\ 156.735}{100}$$

$$m = 1.568$$

afwaardering per m2	**€ 45**
compensatierecht in geld	**€ 156.735**
compensatiemeters	**1.568**