

16-0209533

Gemeentebld Westland



Gbw 2017, 9

Beleidsregel Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Westland;

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

overwegende dat er in Westland, op honderden locaties, gronden die bestemd zijn voor duurzame glastuinbouw in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt voor andere doeleinden;

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

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

dat de strikte aanpak tot maatschappelijke onrust heeft geleid bij mensen die zich na vele jaren van een soepele benadering van de gemeente geconfronteerd zien met handhavingsmaatregelen die volgens hen niet zichtbaar en op korte termijn bijdragen aan het met handhaving te dienen doel;

dat het college een alternatief wil bieden door bepaalde gevallen van bestaand strijdig gebruik, onder voorwaarden, tijdelijk toe te staan door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning, mits door het verlenen van een koopoptie verzekerd is dat de gebruikte gronden met of zonder daarop aanwezige bouwwerken voor een marktconforme prijs beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;

dat hiermee het doel dat agrarische gronden voor een marktconforme prijs beschikbaar komen voor de noodzakelijke ontwikkeling van de glastuinbouw wordt bereikt en mensen zo tevens de mogelijkheid hebben het bestaande gebruik voort te zetten totdat de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;

besluit:

vast te stellen: Beleidsregel 'Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2017'

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *agrarische dienstwoning*: een woning die op grond van het bestemmingsplan behoort bij een glastuinbouwbedrijf en die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel.
- b. *glastuinbouwbedrijf*: een bedrijf gericht op het onder geconditioneerde omstandigheden voortbrengen van producten en het leveren van diensten, door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, hoofdzakelijk met behulp van kassen, waarbij er sprake moet zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht die gedurende het hele jaar een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfs perspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit).
- c. *bestaande situatie*: de feitelijke situatie op 1 januari 2015.
- d. *koopoptie*: een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar van een perceel en de gemeente Westland, waarin de gemeente een optie tot koop verkrijgt voor verwerving van een perceel(sgedeelte) of percelen voor een marktconforme agrarische prijs en deze optie alleen kan uitoefenen op verzoek van een (kandidaat-)koper die het perceel zal gebruiken voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. De gemeente levert het registergoed direct door aan deze (kandidaat-)koper, door middel van een ABC-akte. Deze overeenkomst ontslaat de eigenaar niet van de mogelijkheid het perceel te verkopen aan een derde, indien deze koper het perceel aanwendt voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.
- e. *omgevingsvergunning*: als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2 Reikwijdte

1. Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op:
 - a. gronden in de gemeente Westland, die zijn aangewezen voor 'Glastuinbouw, grootschalig' en 'Glastuinbouw, kleinschalig' in de op 17 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040, en
 - b. die door het in werking treden van een bestemmingsplan binnen de onder a genoemde gebieden zijn bestemd voor 'Agrarisch-Glastuinbouw'.
2. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op het gebruik van een agrarische dienstwoning (inclusief onder en omliggende gronden tot 1.000 m²) dat in strijd is met een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3 Uitgangspunt

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

Artikel 4 Omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning heeft een tijdelijk karakter.
2. Er wordt uitsluitend vergunning verleend voor het bestendigen van de bestaande situatie, als bedoeld in artikel 1.
3. De vergunning wordt verleend tot het moment dat de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en, in beginsel, in eerste instantie niet voor een langere periode dan 10 jaar.
4. Indien het gebruik plaatsvindt in of met behulp van een geheel of gedeeltelijk onrechtmatig gebouwd of gewijzigd bouwwerk, kan voor de vergunningplichtige bouwwerkzaamheden ook een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Het college weigert de omgevingsvergunning, indien:
 - a. het met het bestemmingsplan strijdige gebruik eerst is aangevangen na 1 januari 2015;
 - b. het met het bestemmingsplan strijdige gebruik is aangevangen vóór 1 januari 2015, maar het gebruik na 1 januari 2015 door een rechtsopvolger, anders dan via erfopvolging, is voortgezet;
 - c. het met het bestemmingsplan strijdige gebruik na 1 januari 2015 naar aard en/of omvang is vergroot of geïntensiveerd.
2. Het college kan de omgevingsvergunning in ieder geval weigeren, indien:
 - a. de aanvrager niet door het verstrekken van de koopoptie de zekerheid geeft dat de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;
 - b. de agrarische bestemming van de gronden op zeer korte termijn kan worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld vanwege een concreet initiatief van een glastuinbouwbedrijf;
 - c. het gebruik een derdebelanghebbende onevenredig in zijn belangen schaadt;
 - d. het bestemmingsplan mogelijkheden biedt tot permanente legalisatie van (een deel van) het gebruik, al dan niet onder voorwaarden als omschreven in het bestemmingsplan;
 - e. er sprake is van een (semi-)bedrijfsmatige activiteit of enige andere activiteit met een verdienmodel;
 - f. het gebruik plaatsvindt in een bouwwerk dat, vanwege de staat daarvan, niet geschikt is voor het betreffende gebruik;
 - g. de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw op enigerlei wijze wordt bemoeilijkt door het (tijdelijk) toestaan van het gebruik.

Artikel 6 Kosten

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

Artikel 7 Intrekking omgevingsvergunning

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

Artikel 8 Onvoorziene omstandigheden

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

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

Artikel 10 Citeertitel

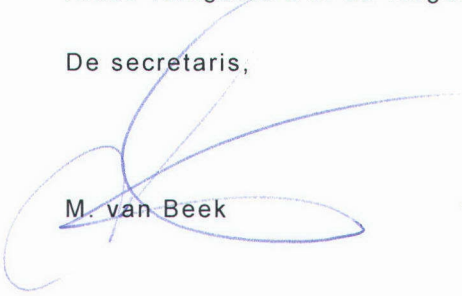
Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregel 'Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2017'.

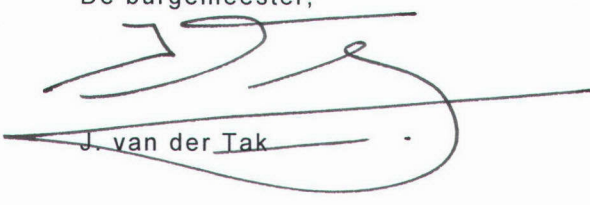
Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van 31 januari 2017.

De secretaris,

De burgemeester,


M. van Beek


J. van der Tak

Datum bekendmaking: 16 februari 2017

Datum inwerkingtreding: 17 februari 2017

Artikelsgewijze toelichting Beleidsregel 'Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2017'

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Onder 'bestaande situatie' wordt verstaan: de feitelijke situatie op 1 januari 2015. De bewijslast om aannemelijk te maken hoe de feitelijke situatie op 1 januari 2015 was, rust op de aanvrager van de omgevingsvergunning. Indien diegene daarover geen of onvoldoende duidelijkheid verschaft of daarover aan de zijde van het college twijfels bestaan, bepaalt het college op basis van de hem ter beschikking staande bronnen, bijvoorbeeld (lucht)foto's of constateringsrapporten van toezichthouders, wat als bestaande situatie kan worden aangemerkt.

Artikel 2 Reikwijdte

Dit artikel beperkt de reikwijdte van de beleidsregel.

De strijdige bewoning van agrarische bedrijfswoningen en het strijdige gebruik van daaraan grenzende gronden, tot een maximum van 1000 m², is bewust uitgesloten van deze beleidsregel. Vanwege de zeer specifieke problematiek van strijdige bewoning, die om een andere oplossing vraagt dan de onderhavige beleidsregel biedt, is daarvoor een afzonderlijke beleidsregel geformuleerd.

Artikel 3 Uitgangspunt

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

Artikel 4 Omgevingsvergunning

Gelet op het in artikel 3 bedoelde uitgangspunt, is het in beginsel ongewenst om *permanent* van het bestemmingsplan afwijkend, niet-agrarisch gebruik mogelijk te maken in het duurzaam glastuinbouwgebied en zo gronden permanent aan de glastuinbouw te onttrekken. Daarom worden voor situaties waarop deze beleidsregel van toepassing is alleen tijdelijke omgevingsvergunningen verleend, waarmee het afwijkende gebruik wordt mogelijk gemaakt tot het moment dat een glastuinbouwbedrijf de gronden en/of opstallen nodig heeft en in beginsel voor een periode die in ieder geval niet langer is dan 10 jaar. In bijzondere gevallen kan een langere maximumtermijn worden gesteld. In alle gevallen geldt dat, indien de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, het gebruik dient te staken, ook als de maximumtermijn voor het afwijkende gebruik nog niet is verstreken.

Indien de omgevingsvergunning expireert als gevolg van het verstrijken van de in de vergunning opgenomen termijn van bijvoorbeeld 10 jaar, zal er na die 10 jaar een nieuw afwegingsmoment plaatsvinden over de wenselijkheid van de vergunning. Daarbij is het uitgangspunt dat de omgevingsvergunning kan worden 'verlengd', mits op dat moment nog steeds aan alle in de beleidsregel gestelde voorwaarden wordt voldaan en er geen zwaarwegende belangen zijn die aan het 'verlengen' van de vergunning in de weg staan.

De tijdelijke omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor het bestendigen van de bestaande situatie als bedoeld in artikel 1. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er vergunning wordt verleend voor gebruik dat van een heel andere aard is dan het gebruik op 1 januari 2015 was. Daarnaast is het niet toegestaan dat de omvang van het gebruik is geïntensiveerd ten opzichte van 1 januari 2015.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat strijdig gebruik plaatsvindt in bouwwerken waaraan vergunningplichtige bouwwerkzaamheden zijn verricht waarvoor geen vergunning is verleend. Veel voorkomend is de hobbykas; een deel van een kas die is afgesplitst van een voormalig agrarisch bedrijf en die zonder vergunning is 'dichtgezet'. Dit soort kasjes wordt vaak gebruikt voor hobbymatige teelt of andere vormen van gebruik ten behoeve van woongenot. Indien voor dit gebruik een tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend, ligt het voor de hand ook voor de zonder vergunning verrichte bouwwerkzaamheden, met toepassing van artikel 2.23a Wabo, een tijdelijk vergunning te verlenen. Anders ontstaat de ongewenste situatie dat het gebruik tijdelijk wordt gelegaliseerd, maar dat het bouwwerk waarin het gebruik plaatsvindt illegaal is en blijft. Ten aanzien van een vergunning voor het bouwwerk geldt het normale toetsingskader uit de Wabo.

Artikel 5 Weigeringsgronden

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

Lid 1

Het bepaalde in lid 1 kan worden verklaard vanuit de achtergrond van de regeling; die is alleen bedoeld om in bestaande gevallen van strijdig gebruik, waar het college lange tijd niet handhavend heeft opgetreden maar daartoe in beginsel wel verplicht is, een alternatief te bieden voor handhaving. Het college wenst derhalve een duidelijk onderscheid te maken tussen bestaande gevallen en nieuwe gevallen.

Voor bestaande gevallen is er reden voor een soepeler benadering en dus voor de mogelijkheid van een tijdelijke omgevingsvergunning voor het strijdige gebruik. Redenen hiervoor zijn dat er jarenlang niet handhavend is opgetreden, en dat de gemeente dus ook een aandeel heeft in het voortduren van de strijdige situatie. Daarbij speelt mee dat met handhavend optreden in die situaties, in het bijzonder waar het betreft de wat kleinere overtredingen, niet altijd het beoogde doel – dat gronden voor een marktconforme prijs beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw – wordt bereikt. Om die reden is het college bereid voor bestaande gevallen een alternatief te bieden.

Voor nieuwe gevallen geldt deze regeling niet. Als nieuwe gevallen in aanmerking komen voor de tijdelijke omgevingsvergunning, dan lokt dit namelijk nieuwe overtredingen uit en dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Daarnaast kan men in nieuwe gevallen niet verwijzen naar een tijd waarin veel soepeler werd omgegaan met strijdig gebruik, omdat het strijdig gebruik in die periode nog niet bestond. Er is vanuit die optiek dus ook geen reden voor coulance. Tot slot wil het college af van de rechtsonzekerheid die de oude benadering van strijdig gebruik met zich meebracht.

Gelet op het bovenstaande wordt een streep getrokken bij 1 januari 2015. Deze peildatum komt overeen met de peildatum die het college eerder, bij de intensivering van handhaving in 2015, heeft gehanteerd.

Er komen ook situaties voor waarin een bestaande overtreding (aangevangen vóór 1 januari 2015) na 1 januari 2015 door een nieuwe overtreder worden voortgezet. Hierbij wordt gedacht aan de

koop/verkoop van onroerend goed. Omdat de koper zich had kunnen informeren over de gebruiksmogelijkheden van de gronden en wist dat het gebruik in strijd was met het bestemmingsplan, worden deze situaties als nieuwe gevallen beschouwd. Een strengere aanpak van deze gevallen is dan op zijn plaats. Dit geeft ook het juiste signaal: bij koop dient u zich te informeren over de gebruiksmogelijkheden en als u daarbij bewust een risico neemt, dan is het geheel voor uw rekening. Dit past ook bij de intensivering van handhaving die in 2015 is gestart.

Hierop aansluitend geldt dat de vergunning ook wordt geweigerd indien het strijdige gebruik dat op 1 januari 2015 plaatsvond naar aard en omvang is vergroot of is geïntensiveerd. Uit artikel 4 lid 2 volgt immers dat er uitsluitend vergunning wordt verleend voor het bestemmingen van de bestaande situatie, waaronder wordt verstaan de situatie zoals die was op 1 januari 2015. Indien de afwijking van het bestemmingsplan na 1 januari 2015 is geïntensiveerd maar later alsnog is teruggebracht naar de situatie zoals die was op 1 januari 2015, kan wel vergunning worden verleend.

Lid 2

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

a. Koopoptie

Het beleid van de gemeente Westland is gericht op de verdere ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw. Daarvoor is vereist dat gronden die bestemd zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw daarvoor ook beschikbaar zijn, bij voorkeur voor een marktconforme agrarische prijs. Het toestaan van strijdig gebruik, ook al is dat maar tijdelijk, bemoeilijkt dit in ernstige mate. Iemand die agrarische grond voor woondoeleinden mag gebruiken, heeft vanwege het woongenot immers geen enkele reden om die gronden – die hij eigenlijk niet eens mag gebruiken – voor een marktconforme (agrarische) prijs te verkopen aan een tuinder. Daarom staat in artikel 4 lid 3 van deze beleidsregels dat de vergunning voor bepaalde tijd wordt verleend, namelijk tot de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw (met een maximumtermijn van in beginsel 10 jaar). Maar ook dit stuit nog op problemen. Als de vergunning expireert omdat de gronden nodig zijn voor bijvoorbeeld een herstructurering, dan heeft de eigenaar nog steeds mogelijkheden om die herstructurering te frustreren. Hij kan bijvoorbeeld weigeren het dan strijdige gebruik te staken, zodat de gemeente gedwongen is een handhavingsprocedure te starten. Deze juridische procedure kan zomaar twee jaar in beslag nemen en al die tijd is onzeker of de gronden ooit daadwerkelijk beschikbaar komen voor de glastuinbouw, zodat er een grote kans bestaat dat de initiatiefnemer afhaakt en de herstructurering niet doorgaat. Dit is met het oog op de ontwikkeling van de glastuinbouw zeer ongewenst. Geconcludeerd moet dan ook worden dat het enkele verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning afbreuk zou doen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid, omdat de ontwikkeling van de glastuinbouw erdoor kan worden gefrustreerd. Dit zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Juridisch de eenvoudigste aanpak van het strijdige gebruik is dan ook om de vergunning in het geheel niet te verlenen en tegen iedere vorm van strijdig gebruik in het glastuinbouwgebied handhavend op te treden. Dit kan leiden tot het braak liggen van gronden en leegstand van gebouwen – op zichzelf gezien geen positieve ontwikkelingen – maar leidt er tevens toe dat mensen ertoe worden bewogen, aangezien ze toch niets meer kunnen met de grond, om de grond voor een marktconforme prijs beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. Dan hebben ze tenminste nog iets aan de grond. Handhaving heeft echter ook ongewenste effecten, die uitvoerig zijn beschreven in het algemene deel van deze toelichting. De belangrijkste is dat mensen na lange tijd soms hard worden geraakt door handhavend optreden door een gemeente die dat lange tijd heeft nagelaten, terwijl er niet in alle gevallen op korte termijn zichtbaar is wat dat oplevert voor de glastuinbouw.

Het tijdelijk toestaan van het afwijkende gebruik voor bestaande gevallen is vanuit dat oogpunt bezien begrijpelijk, maar is ruimtelijk gezien alleen te verantwoorden indien op voorhand kan worden verzekerd dat de eigenaar van de grond daadwerkelijk bereid is om zijn gronden, via de koopoptie, voor een marktconforme prijs beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. Alleen op die manier is het toestaan van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik in overeenstemming te brengen met de doelstellingen uit het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid.

In de koopoptie is uitgewerkt hoe de 'marktconforme prijs' tot stand komt, namelijk na een waardebepaling door een of meer door partijen aangewezen/benoemde deskundige taxateurs. Indien die geen overeenstemming bereiken wordt is de gemiddelde waarde bepalend, tenzij een van de taxaties te zeer afwijkt, in welk geval de waardebepaling van de door beide partijen benoemde derde deskundige bepalend en bindend is.

b. Concrete plannen

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

c. Belangen derden

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

d. Permanente oplossing mogelijk

Er zijn situaties waarin het bestemmingsplan voorziet in een permanente oplossing voor (een deel van) het strijdige gebruik. Zo kan de bestemming van gronden soms bijvoorbeeld worden omgezet van agrarisch naar wonen onder de voorwaarde dat een bijgebouw wordt verkleind. In dat soort gevallen, waarin het bestemmingsplan een permanente oplossing biedt voor (een deel van) het strijdige gebruik, zal het college in beginsel beslissen die (duurzame) oplossing na te streven en geen tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijkende gebruik.

e. Activiteiten met een verdienmodel

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

f. Staat van het bouwwerk

Deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld van toepassing indien het gebruik plaatsvindt in een dermate bouwvallig bouwwerk, dat het om veiligheidsredenen niet verantwoord is dat bouwwerk op de door de aanvrager gewenste manier te laten gebruiken.

g. Belang Westlandse glastuinbouw

Er zijn situaties denkbaar waarin er geen sprake is van de weigeringsgronden a t/m f, maar het toch onwenselijk is om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen, omdat de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw daar niet mee gediend is. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij agrarische gronden die weliswaar in eigendom zijn bij (de ondernemer van) een ter plaatse gevestigd volwaardig glastuinbouwbedrijf, maar voor een te groot deel of niet aansluitend aan de woning voor privédoeleinden worden gebruikt. In deze gevallen is de tuinder over het algemeen de enige die de gronden doelmatig voor glastuinbouw kan gebruiken. Hij kiest er echter bewust voor dit niet te doen, bijvoorbeeld ter vergroting van zijn woongenot. In de praktijk betreft dit grote siertuinen, opslag van bootjes in een kas, paardenbakken naast de kas, etc. In deze gevallen is de tijdelijke omgevingsvergunning in combinatie met de koopoptie geen goed alternatief, omdat de kans zeer klein is dat een ander dan de tuinder zelf de gronden kan inzetten voor glastuinbouw en de koopoptie in de praktijk dus nooit zou worden uitgeoefend. In de praktijk zou dit ertoe leiden dat de gronden in afwijking van de bestemming gebruikt kunnen blijven worden, terwijl er geen reëel zicht is of komt op de inzet van de gronden voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. In zo'n geval rest dan niets anders dan handhavend optreden. Deze restbepaling kan ook voor andere situaties dan het hier genoemde voorbeeld een grond zijn voor weigering van de omgevingsvergunning.

Artikel 6 Kosten

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

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

Artikel 7 Intrekking omgevingsvergunning

In artikel 5:19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) staan gronden genoemd voor het, bij wijze van sanctie, intrekken van een omgevingsvergunning. Voor deze beleidsregel en de daarin geregelde problematiek is vooral belangrijk dat de vergunning kan worden ingetrokken als de vergunning is verleend ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave, als in strijd met de vergunning wordt gehandeld of als de voorschriften niet worden nageleefd. Omdat deze beleidsregel zinledig zou zijn als de met toepassing daarvan verstrekte omgevingsvergunningen niet worden gehandhaafd, is in deze beleidsregel opgenomen dat het college in beginsel gebruik maakt van zijn bevoegdheid om de vergunning in te trekken, als zich een intrekkinggrond als bedoeld in artikel 5:19 van de Wabo voordoet en daarbij afbreuk wordt gedaan aan het uitgangspunt als genoemd in artikel 3 van deze beleidsregels.

Artikel 8 Onvoorziene omstandigheden

Geen toelichting

Artikel 9 Inwerkingtreding

Geen toelichting

Artikel 10 Citeertitel

Geen toelichting