



16.065052

Visie en voorwaarden van veeweiden



Inhoudsopgave

<u>Inleiding.....</u>	<u>3</u>
<u>Huidige situatie.....</u>	<u>3</u>
<u>* Beschrijving</u>	<u>3</u>
<u>Gewenste situatie.....</u>	<u>6</u>
<u>* Visie</u>	<u>6</u>
<u>* Voorwaarden.....</u>	<u>6</u>
<u>Bijlagen.....</u>	<u>7</u>
A. Besluit houders van Dieren	
B. Verschil bruikleen, huur, pacht	
C. Kruimelvrijstelling	
D. Omgevingswet	
E. Plattegrond huidige situatie	

Inleiding

Binnen de gemeente Rijswijk zijn op dit moment verschillende percelen in gebruik als veeweide. Dit is ontstaan vanuit de situatie van (op dat moment) onbenutte percelen. Daardoor ontstond de vraag van particulieren of zij hier vee mochten laten grazen. Stap voor stap is het tot locaties gekomen waar de gemeente nu percelen verhuurt aan particulieren die hier hobbymatig hun vee laten grazen.

Deze van oudsher gegroeide situatie heeft een eigen waarde gekregen. De percelen vormen ontspannen, rustige plekken in het verder veelal stedelijk gebied. Natuurwaarden kunnen hier een plek hebben maar daarnaast zijn de weiden een rustpunt en soms zelfs ook een ontmoetingspunt. Het uitzicht op een weidegebied wordt door inwoners hoog gewaardeerd. Tevens zorgt het ervoor dat kinderen van jongs af aan in hun nabijheid weidedieren kunnen ervaren. Iets dat voor nog te veel stadskinderen bijzonder is. Het buitengebied heeft als het ware kleine stepping stones in de stad doordat particulieren gebruikmaken van een stukje van onze stedelijke groenstructuur.

Om deze redenen vinden we de veeweiden waardevolle plekjes in ons stedelijk gebied die we graag op een leuke, passende manier willen behouden.

Wel zijn er punten waarop verduidelijking en verbetering ten aanzien van insteek en randvoorwaarden nodig zijn. Een voorbeeld hiervan is dat de dieren (wettelijk) een schuilgelegenheid nodig hebben op de weide maar dat de huidige versies daarvan niet overal voldoen aan de regelgeving (onder andere bestemmingsplan). Tevens zijn er bijvoorbeeld situaties ontstaan waarbij de onwenselijke provisorische bouwsels die zijn geplaatst formeel eigendom zijn geworden van de gemeente. Soms is het ook wenselijk om een locatie toch anders in gebruik te (kunnen) nemen of een situatie te kunnen veranderen.

Onderstaand worden de locaties specifiek behandeld en uiteen gezet onder welke voorwaarden de veeweiden verhuurd worden. Voor een uitgebreide achtergrondinformatie kunt u de bij deze visie behorende bijlage raadplegen.

Huidige situatie

Beschrijving

Hoekpolder

In de Hoekpolder worden al tientallen jaren weiden verhuurd. In totaal zijn er 9 percelen met een oppervlak van 5,2 hectare. De afgelopen jaren zijn 4 huurcontracten beëindigd waardoor er momenteel 5 weiden worden verhuurd. Van de 5 huurcontracten gaat de gemeente een procedure starten om één van deze huurcontracten per 1 januari 2017 eenzijdig te beëindigen. Op 4 weiden is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan doordat hierop provisorische bouwsels aanwezig zijn.

Sinds 2007 is de Hoekpolder een calamiteitenberging van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit houdt in dat bij hoogwater de polder onderwater kan worden gezet. Volgens berekeningen van het Hoogheemraadschap van Delfland zou dit gemiddeld eens per 20 jaar kunnen gebeuren. In 2011 heeft de gemeente voor het eerst op verzoek van het Hoogheemraadschap van Delfland dieren uit de polder moeten evacueren in verband met hoog water in de polder. Alle contracten kunnen jaarlijks vóór 1 oktober worden opgezegd.

Jaagpad

Aan het Jaagpad worden al tientallen jaren weiden verhuurd. De overeenkomsten zijn nagenoeg gelijk aan de overeenkomsten voor de Hoekpolder. Het oppervlak van 7 hectare is verdeeld over 9 percelen. Momenteel worden 4 percelen verhuurd. Op deze vier weiden is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan doordat hier provisorische bouwsels op aanwezig zijn.

Twee overeenkomsten aan het Jaagpad zijn voor een bepaalde tijd opgesteld (tot 1998). Het is mogelijk dat degenen waar de overeenkomsten mee zijn afgesloten door middel van bevrijdende verjaring eigenaar worden van het stukje grond. Bij bevrijdende verjaring ontstaat een situatie waarin de eigenaar, in deze situatie de gemeente, haar grond niet meer kan opeisen. In een dergelijke situatie kan de gebruiker na een gebruik van 20 jaar eigenaar worden van een stuk gemeentegrond. Voor deze vorm van verjaring maakt het niet uit of iemand wel of niet weet dat het gaat om een stuk grond dat in eigendom aan de gemeente toebehoort. In de afgelopen jaren zijn de inkomsten van verhuur stilzwijgend doorbetaald. Met het betalen van de huur vervalt de verjaringstermijn van 20 jaar.

Landgoederenzone

De weiden op de John F. Kennedylaan worden momenteel om niet gebruikt voor het houden van hobbydieren. De weide aan de zijde van de Generaal Spoorlaan is 0,2 hectare groot. Hierop zijn enkele opstallen aanwezig. Er is een overeenkomst die vóór eind 2016 wordt beëindigd. De weide aan de zijde van de Schaapweg heeft een oppervlak van 0,9 hectare. De huidige opstallen zijn toegestaan in de overeenkomst. Omwonenden waarderen de beide weiden op de John F. Kennedylaan vanwege de dieren die hier lopen en zij vinden dit een prima gebruik van de grond.

De locatie Gunther Mohr is een perceel van 900 m² met daarop opstallen. In de overeenkomst is aangegeven dat deze opstallen zijn toegestaan. Deze drie overeenkomsten zijn vanuit de tijd dat de Landgoederenzone nog tot Den Haag toebehoorde.

Het voormalige Tedo-terrein is bij de opwaardering van de Landgoederenzone ingezaaid met een bloemenmengsel. Over een deel van het terrein is een doorsteek gecreëerd van de Van Vredenburgweg naar de Sammersweg. Het terrein is 2 hectare groot en wordt momenteel extensief beheerd.

De oude sportvelden in het Kruisvaarderspark en het Huis te Veldpark zijn niet opgenomen in dit plan. In de toekomst zijn voor het gebruik van beide gebieden andere plannen.

Prinses Beatrixlaan

Langs de Prinses Beatrixlaan liggen twee weiden met een oppervlak van 2,2 hectare. De grote weide wordt momenteel om niet gebruikt door een boer die hier in de zomer enkele koeien laat grazen. Bewoners die vanuit hun woning op de wei kijken, waarderen het uitzicht op de dieren. De andere weide fungeert zo nu en dan als opslag.

Vrijenban

Het perceel van 1,2 hectare werd om niet in gebruik genomen door een particulier. De toegang van de weide ligt aan een erf. Op deze weide werd door de gebruiker zonder toestemming een provisorische stal gebouwd. Onlangs werd deze overeenkomst beëindigd.

Hieronder is in tabelvorm de locaties waar in 2016 een overeenkomst was.

Locatie	Naam	m2	Overeenkomst sinds	Bouwsel aanwezig? Ja/nee
Hoekpolder	Dhr. W den Breejen	6.015	2007	Ja
Hoekpolder	Dhr. R. v/d Graaf	3.290	2007	Ja
Hoekpolder	Mevr S. Cornett	7.000	2007	Ja
Hoekpolder	Dhr. R.F. de Greef	4.400	1996	Nee
Hoekpolder	Dhr. P.J. de Greef	4.400	1995	Ja
Jaagpad	Dhr. A.J. de Bruijn	9.083	1996 tot 1998	Ja
Jaagpad	Mevr. N. Kester	4.540	1994 tot 1998	Ja
Jaagpad	Dhr. R. v/d Ree	2.908	1997	Ja
Jaagpad	Mevr C.M. Tames	10.320	2008	Ja
J.F. Kennedylaan (Gen.Spoorlaan)	Dhr. F. van Asten	2.000	1998 (uit Den Haag)	Ja
J.F. Kennedylaan (Schaapweg)	Dhr. R. v.d. Burg	9.600	2006	Ja
Gunther Mohr	Dhr. L.G. Gunther	900	1979	Ja
Prinses Beatrixlaan	R. Bergenhuizen	15.000	mondelinge overeenkomst	Nee
Vrijenban	Dhr. J.C. Verboon	12.500	tot 1998	Ja

Gewenste situatie

Visie

Onze visie is waardevolle weiden in ons stedelijk gebied. Met elkaar willen we die weiden op een leuke, passende manier behouden. Los hiervan wordt de aanwezigheid van een weide in een stedelijk gebied hoog gewaardeerd vanwege het sociale karakter. Door de verbreding van het hedendaags gebruik van een weide creëren wij een gevoel van veiligheid bij buurtbewoners en ontstaat er tevens een sociale cohesie in de buurt. Door eenduidige voorwaarden aan de beschikbaarheid van weiden te verbinden wil het college het gebruik reguleren.

Momenteel is het bedrag dat gebruikers in Rijswijk betalen voor het in gebruik hebben van de weiden niet marktconform. In sommige gevallen zijn de weiden zelfs om-niet in gebruik. Bij een marktconform bedrag daarentegen zou de gebruiker een aanzienlijk hoger bedrag moeten betalen voor de huur of pacht. Het verschil tussen de diverse privaatrechtelijke overeenkomsten waar beide partijen rekening moeten houden zijn te vinden in de bijgevoegde bijlage B. Het advies is dan ook om de gebruikers tegemoet te komen door alle overeenkomsten in bruikleen uit te geven.

Het doel is uiteindelijk om ongewenste illegaal gebruik van de weiden te voorkomen.

Voorwaarden

Inherent aan deze visie moeten de overeenkomsten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- bij het hobbymatig houden van dieren zijn de “Wet dieren” ², het “Besluit houders van dieren” ² en de algemene plaatselijke verordening (APV) van de gemeente Rijswijk van toepassing;
- de houder van dieren moet bij het hobbymatig houden van dieren kunnen aantonen dat de dieren op de wei van hem/haar zijn;
- eenduidige overeenkomsten voor heel Rijswijk;
- de gemeente kiest ervoor om alle weiden in bruikleen uit te geven. Dit houdt in dat bij gebruik alleen een onkostenvergoeding wordt gevraagd;
- huidige bouwsels of objecten legaliseren op de weiden voor zover vrijstelling mogelijk is en op grond van het bestemmingsplan (zie C. Kruimelvrijstelling hoofdstuk IV, artikel 4, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht dat gebaseerd is op de Wabo);
- nieuwe bouwsels of objecten moeten voldoen aan de toekomstige Omgevingswet#.
- overeenkomsten worden aangegaan voor één jaar en kunnen minimaal drie maanden vóór het einde van het contract worden opgezegd;
- de grond-, polder- en waterschapslasten, alsmede alle andere zakelijke lasten en belastingen op het gehuurde drukkende, zijn voor rekening van de gebruiker;
- de gebruiker is verplicht dammen en omheiningen in goede staat van onderhoud te houden; hij/zij is verplicht de sloten en watergangen te zuiveren en zo nodig te delven om deze op behoorlijke diepte en breedte te houden en steeds voor de geregelde afvoer en lozing van het water zorg te dragen. Maatgevend is de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland;.
- oplevering van het perceel na gebruik naar de beginsituatie;
- boetebeding ingeval dat de overeenkomst niet wordt nageleefd;
- bij het niet naleven van de voorwaarden de overeenkomst per direct te mogen beëindigen.

² Er is wetgeving die houders van de hobbydieren verplicht om een schuilstal op een wei te hebben. Op basis van de Wet dieren (Stb 2011-345 art. 2.2.lid 10,b en c), gepubliceerd op 19 mei 2011. Daarnaast is het “Besluit houders van dieren” van 5 juni 2014 van kracht.

Bijlagen

Relevante wettelijke teksten

A. Besluit houders van Dieren

§ 2 Algemene huisvestings- en verzorgingsnormen

Artikel 1.5 Reikwijdte

Deze paragraaf is van toepassing op zoogdieren, reptielen, amfibieën, vogels en vissen.

Artikel 1.6 Houden van dieren

- 1. De bewegingsvrijheid van een dier wordt niet op zodanige wijze beperkt dat het dier daardoor onnodig lijden of letsel wordt toegebracht.
- 2. Een dier wordt voldoende ruimte gelaten voor zijn fysiologische en ethologische behoeften.
- **3. Een dier wordt, indien het niet in een gebouw wordt gehouden, bescherming geboden tegen slechte weersomstandigheden, gezondheidsrisico's en zo nodig roofdieren.**
- 4. De houder van een dier dat in een gebouw of kooi wordt gehouden, draagt er zorg voor dat het dier daaruit niet kan ontsnappen.

Artikel 1.7 Verzorgen van dieren

Degene die een dier houdt, draagt er zorg voor dat een dier:

- a. wordt verzorgd door een persoon die beschikt over de voor die verzorging nodige kennis en vaardigheden;
- b. slechts onder de hoede wordt gesteld van een persoon die kennelijk tot de verzorging in staat is;
- c. dat ziek of gewond lijkt onmiddellijk op passende wijze wordt verzorgd;
- **d. een toereikende behuizing heeft onder voldoende hygiënische omstandigheden;**
- e. een voor dat dier toereikende hoeveelheid gezond en voor de soort en de leeftijd geschikt voer krijgt toegediend op een wijze die past bij het ontwikkelingsstadium van het dier;
- f. toegang heeft tot een toereikende hoeveelheid water van passende kwaliteit of op een andere wijze aan zijn behoefte aan water kan voldoen;
- g. voldoende verse lucht of zuurstof krijgt.

Artikel 1.8 Behuizing

- 1. Een ruimte waarin een dier wordt gehouden, wordt voldoende verlicht en verduisterd om aan de ethologische en fysiologische behoeften van het dier te voldoen.
- 2. Behuizingen, waaronder begrepen de vloer, waarin een dier verblijft en inrichtingen voor de beschutting voor een dier zijn op zodanige wijze ontworpen, gebouwd en onderhouden dat bij de dieren geen letsel of pijn wordt veroorzaakt en bevatten geen scherpe randen of uitsteeksels waaraan het dier zich kan verwonden.
- 3. In de ruimte waarin een dier wordt gehouden, worden geen materialen en, in voorkomend geval, bodemdekking gebruikt die ongeschikt of schadelijk zijn voor het dier.
- 4. De materialen, bedoeld in het derde lid, kunnen eenvoudig worden gereinigd en ontsmet.

Wet dieren

Artikel 2.2. Houden van dieren

- **Lid 10**

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voor het onderwerp, bedoeld in het negende lid, voor dieren of voor dieren behorende tot bepaalde diersoorten of diercategorieën, regels worden gesteld die betrekking hebben op onder meer:

- a. een verbod op de aanwezigheid op of in de nabijheid van een bedrijf van bepaalde:
 - 1°. diervoeders;
 - 2°. diergeneesmiddelen, of
 - 3°. andere substanties of materialen voor zover die een risico kunnen opleveren voor de diergezondheid, het welzijn van dieren, de volksgezondheid, het milieu of de kwaliteit van een dierlijk product;
- **b. de ruimte of het terrein waar dieren worden gehouden, waaronder:**
 - **1°. de afmeting, uitvoering en vormgeving;**
 - **2°. de wanden, de vloer en de grond;**
 - **3°. de voorzieningen, waaronder de voeder- en drinkwatervoorziening;**
 - **4°. de verlichting, luchtverversing en verwarming;**
 - **5°. het onderbrengen of afzonderen van zieke dieren, dieren die mogelijk met een besmettelijke ziekteverwekker zijn besmet, of dieren met een bepaalde gezondheidstoestand;**
 - **6°. de afrasteringen en beschutting, en**
 - **7°. de ligging ten opzichte van onroerende zaken en ruimten waar zich mensen kunnen bevinden;**
- **c. de wijze waarop dieren worden gehouden, waaronder:**
 - **1°. het vastleggen of aangebonden houden van dieren;**
 - **2°. het gescheiden houden van dieren, al naar gelang de leeftijd, het geslacht of de soort;**
 - **3°. het groeperen van dieren;**
 - **4°. het aantal dieren dat in één ruimte wordt gehouden, en**
 - **5°. de ruimte waarover dieren kunnen beschikken;**

Overtreding	Sanctie	Wettelijke grondslag
Om welke overtreding gaat het? Een dier is niet op de juiste wijze gehuisvest. Hieronder wordt in elk geval verstaan: - onvoldoende bewegingsvrijheid - de huisvesting is niet aangepast aan het natuurlijk gedrag van het dier - geen bescherming tegen slechte weersomstandigheden en roofdieren bij buiten huisvesting - aanwezigheid van scherpe en uitstekende delen - het dier kan ontsnappen - onvoldoende verlichting of verduisteringsmogelijkheden - geen toereikende bodembedekking of gebruik van materialen die schadelijk zijn voor het dier	Welke sanctie hoort hierbij? Er kan een last onder dwangsom worden opgelegd. Hiermee wordt een geldsom gezet op het niet beëindigen van de overtreding binnen een gestelde termijn of het herhalen van de overtreding. Bij het niet of niet volledig voldoen aan de last onder dwangsom moet de overtreder één of meer geldsommen betalen. Er kan een last onder bestuursdwang worden opgelegd waarmee wij kunnen optreden als de overtreding niet wordt beëindigd binnen een gestelde termijn of bij herhaling van de overtreding. Bij het niet of niet volledig voldoen aan de last onder bestuursdwang kunnen wij op kosten van de overtreder het herstel laten uitvoeren of het dier in bewaring nemen. Er kan spoedbestuursdwang worden toegepast in de situaties waarbij het noodzakelijk is om direct in te grijpen. Hierbij gaan wij direct de situatie herstellen op kosten van de overtreder of nemen de dieren in bewaring. De overtreder krijgt geen termijn waarin hij zelf de overtreding kan beëindigen. Er kan een bestuurlijke boete worden opgelegd waarbij de overtreder een geldsom moet betalen zonder dat daar vooraf een last voor wordt opgelegd.	Waar staat het in de wet? Overtreding Wet dieren, artikel 2.2, lid 10 Besluit houders van dieren, artikel 1.6 en 1.8 Sanctie Wet dieren, artikel 8.5 en 8.7

B. Verschil bruikleen, huur, pacht *

1. Bruikleen (gebruik)

De wet zegt over bruikleen (7A:1777 BW): *Bruikleening is eene overeenkomst, waarbij de eene partij aan de andere eene zaak om niet ten gebruike geeft, onder voorwaarde dat degene die deze zaak ontvangt, dezelve, na daarvan gebruik te hebben gemaakt, of na eenen bepaalden tijd, zal terug geven.*

De lener die een zaak (bv. onbebouwde grond) in bruikleen heeft gekregen heeft een aantal verplichtingen. Zo moet hij als een goed huisvader zorgen voor wat hij in bruikleen heeft gekregen. Tevens mag hij de zaak niet anders gebruiken dan wat is afgesproken of wat de aard van de zaak met zich meebrengt. Het kan zo zijn dat de lener onkosten moet maken om van de in bruikleen gegeven zaak gebruik te kunnen maken bv. onderhoud. Die onkosten kan hij niet vergoed krijgen van de uitlener: hij moet ze zelf betalen.

Einde bruikleen

De uitlener heeft bij bruikleen ook een aantal verplichtingen. Zo kan hij de geleende zaak niet terugvorderen op elk moment dat hij wil. Dat kan pas nadat de lener de zaak heeft gebruikt waarvoor hij was uitgeleend, of nadat de tijd is verstreken die de zaak in bruikleen zou worden gegeven. Een uitzondering daarop ontstaat wanneer de uitlener de in bruikleen gegeven zaak opeens dringend en onverwachts zelf nodig heeft.

Veeweide wordt gezien als onbebouwde grond.

Bruikleen → geen tegenprestatie
vergoeding onkosten gebruikelijk
einde door verstrijken einddatum

2. Huur

Huur wordt in artikel 7:201 BW omschreven als *de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken, en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.*

Er bestaat voor huur en verhuur van onbebouwde grond geen bijzondere wettelijke regeling. Dit houdt in dat de dwingendrechtelijke regels van het huurrecht niet van toepassing zijn. Hierdoor bestaat er voor partijen algehele contractsvrijheid. Partijen kunnen over zaken als huurtermijnen en huurprijzen afspreken wat zij willen.

Einde huurovereenkomst

De huurovereenkomst eindigt in beginsel door het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd of - bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd - door opzegging tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (art. 7:228 BW).

Veeweide wordt gezien als los land / onbebouwde grond.

Huur → tegenprestatie vereist
verstrijken einddatum (bep. en onbep. tijd) of opzegging (bij onbepaalde tijd)

3. Pacht

Volgens de wet (7:311 BW) wordt onder pacht verstaan: *'de overeenkomst waarbij de ene partij. De verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebrek te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie'.*

Een verpachting wordt geregeld door middel van een pachtovereenkomst. Percelen kunnen in pacht worden uitgegeven wanneer er sprake is bedrijfsmatige uitvoering van landbouw en zijn altijd onbebouwd. De pachtovereenkomst kent een wettelijke duur die van rechtswege geldt: zes jaren voor los land of losse gebouwen.

Partijen zijn bevoegd om met betrekking tot los land een bijzondere kortdurende pachtovereenkomst te sluiten. De bijzondere kortdurende pachtovereenkomst kent geen prijstoetsing: partijen zijn vrij de hoogte van de pachtprijs naar eigen inzicht te bepalen. Daarnaast bestaat er geen recht op verlenging van de pachtovereenkomst, geen recht op indeplaatsstelling of het aanstellen van een medepachter, geen voorkeursrecht en geen aanpassing van de pachtprijs bij wijziging van de pachtnormen.

Einde pachtovereenkomst

De percelen voor los land (7:397 BW) worden in geliberaliseerde pacht uitgegeven voor 6 jaar of korter. Na afloop van deze termijn wordt de pachtovereenkomst automatisch verlengd met een periode van zes jaren, tenzij een van beide partijen de overeenkomst opzegt.

Pacht → tegenprestatie vereist
 landbouwgrond
 bedrijfsmatige gebruik
 einde door verstrijken einddatum

Welk regime van toepassing?

Huur of bruikleen?

Het wettelijk onderscheid tussen **(ver)huur** en bruikleen is duidelijk. Bij (ver)huur verstrekt de verhuurder een zaak aan de huurder in gebruik en verbindt laatstgenoemde zich tot een **tegenprestatie** (artikel 7:201 lid 1 BW). De tegenprestatie kan behalve in geld ook geheel of gedeeltelijk bestaan uit een andere verplichting. Bij **bruikleen** daarentegen wordt een zaak **om niet** in gebruik gegeven. De bruikleenemer behoeft aan de uitlener dus **geen tegenprestatie** te voldoen.

Er is sprake van huur als er een reëel bedrag betaalt wordt. Als er een irreëel laag bedrag wordt betaald, waardoor het zonneklaar is dat de kosten niet door de huur worden gedekt en/of als de huur een fractie is van wat normaal wordt gevraagd, dan voldoet de overeenkomst niet aan de eisen die aan een huurovereenkomst worden gesteld. Er is dan in beginsel sprake van een gebruiksovereenkomst (zonder huurbescherming).

Arrest van 3 november 2015 van het gerechtshof Amsterdam. Een gebruiker beroept zich erop dat de overeenkomst met betrekking tot het stuk grond een huurovereenkomst is. Hij stelt dat hij een tegenprestatie heeft verricht voor het gebruik door zorg te dragen voor het maaien en onkruid vrij houden van de grond. Het gerechtshof gaat hier echter niet in mee en laat het oordeel van de rechtbank dat het een bruikleenovereenkomst betreft in stand. Het hof overweegt dienaangaande dat de aangevoerde werkzaamheden behoren tot de verplichting van de gebruiker om als goed huisvader voor het stuk grond te zorgen en niet volstaan als tegenprestatie in het kader van een huurovereenkomst. De onenigheid tussen partijen over de vraag of er een tegenprestatie is bedongen wordt in dezen dus in het voordeel van de eigenaar beslecht en blijft voor haar zonder verdere gevolgen.

Huur of pacht?

Wanneer is er nu sprake van huur van gronden en wanneer is er sprake van pacht van gronden? Wordt de grond ingezet ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik van landbouw, dan is er sprake van pacht. Is dat niet het geval, dan is sprake van huur van gronden. Let op. Landbouw is een redelijk ruim begrip. De grond moet gebruikt worden voor akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw, de teelt van griendhout en riet en elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw. En het moet wel gaan om meer dan 50 are (Zuid-Holland) grond.

Veeweide voor **hobbymatig** houden van dieren valt niet onder landbouwgrond in de zin van pacht.

Bruikleen	Geen tegenprestatie, wel onkostenvergoeding
Huur	Tegenprestatie reëel bedrag, los land
Pacht	Tegenprestatie, bedrijfsmatig gebruik landbouwgrond

Prijzen

Bruikleen

Het landelijk ervaringscijfer voor het in bruikleen geven van grasland is € 0,09 m2. Dit is nagenoeg gelijk aan de huidige huurprijs.

Huur en pacht

Grondwaarde grasland (veeweide) bedraagt 55.000 per ha.

Canonpercentage conform grondprijzenbrief 2016: 3,5%

Oppervlakte te huren kavel: 4.000 m2.

Berekening huurprijs/pachtprijs per jaar:

Huur/pachtprijs: $55.000 / 10.000 \times 3,5\% \times 4.000 \text{ m}^2 = € 770,- \text{ per jaar. (€0,19m}^2)$

- C. Kruimelvrijstelling (Bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR), dat voortvloeit uit de Wabo)

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet](#) waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

D. Toekomstige Omgevingswet[#]

Nieuwe bouwsels, die naar verwachting in 2018 in werking treedt en bedoeld zijn als schuilstal voor paarden, zijn toegestaan indien deze qua functie, afmeting, uiterlijk en plaatsing voldoen aan de volgende voorwaarden:

functie:

- De schuilstal is bedoeld als schuilplaats voor hobbydieren van een particulier en aantoonbaar noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
- De schuilstal is niet bedoeld voor andere doeleinden, dus opslag van mest, gereedschap en andere materialen is niet toegestaan;

afmeting:

- De schuilstal heeft een maximaal oppervlakte van 30 m², een goothoogte van 2 meter en een maximale nokhoogte van 3 meter;

materiaal:

- Schuilstallen dienen zo veel mogelijk gebouwd te worden met natuurlijke materialen in bedekte kleuren;
- Niet toegestane materialen zijn stalen(dam)profielen, stalen (zee)containers, stenen muren, kunststof, golfplaten;

uiterlijk:

- De schuilstal heeft een open karakter, dieren moeten gemakkelijk in en uit kunnen lopen;
- De Schuilstal heeft een onopvallend uiterlijk passend in het omringende landschap;

plaatsing :

- De schuilstal wordt geplaatst met een dichte achterzijde naar de meest voorkomende windrichting;
- Schuilstal wordt gepositioneerd aan de rand of in de hoek van het perceel, bij voorkeur aansluitend bij bestaande beplanting (bomenrij, hagen, bosschage);

Beeldmateriaal welke bouwsels niet en wel voldoen aan eerder genoemde criteria over functie, afmeting, uiterlijk en plaatsing.

Dit niet !



Dit wel:

