

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland houdende regels omtrent het strijdig gebruik van agrarische bedrijfswoning (Strijdig gebruik agrarische bedrijfswoning Westland 2020)

Het college van gemeente Westland;

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

- overwegende dat er in Westland tientallen woningen bij een glastuinbouwbedrijf niet worden bewoond door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel;
- dat het college een beginselplicht heeft tot handhavend optreden;
- dat dit ertoe zou kunnen leiden dat strijdige bewoning zou moeten worden gestaakt;
- dat een dergelijk inbreuk op een primaire levensbehoefte te grote sociaal-maatschappelijke gevolgen heeft in relatie tot de te dienen belangen;
- dat, gelet op de jaarlijkse afname (ca. 5,5%) van het aantal glastuinbouwbedrijven in Westland (bron: CBS), de verkoopbaarheid van een bedrijfswoning (zeer) beperkt is;
- dat het college een alternatief wil bieden door strijdige bewoning van een bedrijfswoning, onder voorwaarden, toe te staan, totdat de woning en/of onder- en omliggende gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;
- dat de bedrijfswoning, voor een marktconforme, bij de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' behorende, prijs te verkopen is, al dan niet met voortzetting van de strijdige bewoning;

besluit:

vast te stellen: Beleidsregel 'Strijdig gebruik agrarische bedrijfswoning Westland 2020'

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

1. agrarische bedrijfswoning
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.
2. 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, hoofdinkomen 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 bedrijfsperspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit).
3. omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing:

1. 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;
2. gronden die door het in werking treden van een bestemmingsplan binnen de onder a genoemde gebieden zijn bestemd voor 'Agrarisch - Glastuinbouw';
3. agrarische bedrijfswoningen, waarvan de bewoning niet door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel geschiedt of geen sprake is van glastuinbouwbedrijf

Artikel 3 Uitgangspunten

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

Artikel 4 Omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning heeft een tijdelijk karakter.
2. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.
3. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het tevens toelaten van bewoning, van een woning bij een glastuinbouwbedrijf, door een huishouden.
4. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op de bedrijfswoning en/of onderliggende gronden tot 1.000 m², die op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld zijn, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal en waarop de inhoud van de vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 300 m³ bedraagt en alle, eventueel aanwezige, bouwwerken en gebruiksvormen in afwijking van het bestemmingsplan zijn gesloopt en/of beëindigd, met uitzondering van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning.
5. De vergunning wordt verleend tot het moment dat de agrarische bedrijfswoning en/of de onder en omliggende gronden tot 1.000 m² nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.
6. De omgevingsvergunning wordt onder de volgende voorwaarden verleend:

a. *Vervallen vergunning:*

De omgevingsvergunning vervalt indien herstructurering in het gebied plaatsvindt. Van herstructurering in het gebied is sprake ingeval door een volwaardig glastuinbouwbedrijf -als bedoeld in het alsdan vigerend bestemmingsplan- of het Ontwikkelingsbedrijf HOT Greenport West-Holland (of gelijksoortig bedrijf welke blijktens haar statuten aantoonbaar herstructurering van glastuinbouwgebieden tot doel heeft) een schriftelijke kopie van een bieding tot verwerving van de woning wordt overlegd aan de gemeente.

Deze bieding dient ten minste te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Marktconformiteit: de bieding mag niet lager zijn dan de ten tijde van de bieding meest recente WOZ-waarde van de agrarische gronden en opstallen waarop het bod betrekking heeft;
2. Gebruiksdoel: de bieding moet bijdragen aan herstructurering in het gebied, blijkende uit het gegeven dat:
 - a. de verwerving van de woning gewenst is om deze te gebruiken ten behoeve van het volwaardig glastuinbouwbedrijf van de koper, met dien verstande dat dit volwaardig glastuinbouwbedrijf in directe nabijheid is gevestigd (zodat verzekerd is dat de woning ook dienstbaar aan het bedrijf is) of gevestigd zal worden (aangetoond middels grondeigendom of overeenkomst(en) waaruit blijkt dat grond(en) verworven zullen worden); of
 - b. de verwerving van de woning gewenst is om deze te slopen teneinde een nieuw volwaardig glastuinbouwbedrijf op te richten cq. herstructurering van het glastuinbouwgebied (aangetoond middels een verkavelingsplan en grondeigendom of overeenkomst(en) waaruit blijkt dat grond(en) verworven zullen worden).

b. *Vergunningplichtige activiteiten:*

Aan vergunningplichtige activiteiten op het perceel of de percelen waarop deze vergunning betrekking heeft, met uitzondering van eventueel regulier onderhoud, wordt geen medewerking verleend.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Het college weigert de omgevingsvergunning, indien:
 - a. bij het glastuinbouwbedrijf waartoe de woning behoorde geen andere bedrijfswoning aanwezig is, tenzij:

1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse is beëindigd;
 2. met het bestemmingsplan strijdige gebruik is aangevangen voor 1 december 2020;
- b. op de overige in eigendom zijnde perceel(sgedeelte) of percelen, die niet in aanmerking komen voor de omgevingsvergunning:
1. de bedrijfsvoering is beëindigd;
 2. deze zijn verkocht ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw';
 3. deze zijn niet verkocht, maar wel aantoonbaar te koop aangeboden voor een agrarische prijs en ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', en aan de eigenaar van de aangrenzende percelen een recht van koop of ander recht is verstrekt of een gemeentelijke koopoptie is of gelijktijdig wordt verstrekt, tenzij op andere wijze is verzekerd dat verwerving, op ieder gewenst moment, ten behoeve van de ontwikkeling van de glastuinbouw gegarandeerd is.
2. Het college kan de omgevingsvergunning in ieder geval weigeren, indien:
- a. de bewoning geen betrekking heeft op een huishouden, waar in ieder geval de huisvesting van werknemers die niet werkzaam zijn bij het bedrijf waartoe de woning behoort, behoorde of redelijkerwijs kan behoren (direct aangrenzend(e) bedrijf of bedrijven, wordt verstaan;
 - b. de agrarische bestemming van de gronden op zeer korte termijn kan worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld vanwege een concreet initiatief van een glastuinbouwbedrijf;
 - c. het gebruik een derde belanghebbende onevenredig in zijn belangen schaadt;
 - d. het bestemmingsplan mogelijkheden biedt tot permanente legalisatie van het gebruik, al dan niet onder voorwaarden als omschreven in het bestemmingsplan;
 - e. er sprake is van een (semi-)bedrijfsmatige activiteit of enige andere activiteit met een verdienmodel;
 - f. het gebruik plaatsvindt in een bouwwerk dat niet geschikt is voor het betreffende gebruik;
 - g. de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw op enigerlei wijze wordt bemoeilijkt door het (tijdelijk) toestaan van het gebruik.

Artikel 6 Kosten

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 tarientabel..

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 intrekkingsoorzaken 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 agrarische bedrijfswoning Westland 2020'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van 27 oktober 2020,

*De secretaris,
A.C. Spindler*

*De burgemeester,
B.R. Arends*