

Volgnummer : 35
Kenmerk : sector grondgebied
Onderwerp : Bestemmingsplan 't Woud

De raad van de gemeente Brielle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 mei 2013,
volgnummer 35;

Overwegende

- dat een herziening van het bestemmingsplan 't Woud, om reden vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan 't Woud, is opgesteld;
- dat het voorontwerp van het bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overleginstanties voor een reactie is verzonden. Indien noodzakelijk zijn de reacties verwerkt in het ontwerp;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan " 't Woud" vanaf 15 februari 2013 tot en met 29 maart 2013 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling danwel schriftelijk zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;
- dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant van 13 februari 2013 alsmede in het Briels Nieuwsland van 13 februari 2013 en op de gemeentelijke website;
- dat er gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en dat deze zienswijzen in de "Nota zienswijzen bestemmingsplan 't Woud" zijn beantwoord en dat het bestemmingsplan 't Woud gewijzigd vastgesteld dient te worden zoals vermeld in de "Nota zienswijzen bestemmingsplan 't Woud";

gelet op: artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

- a. De "Nota zienswijzen bestemmingsplan 't Woud" vast te stellen;
- b. het bestemmingsplan 't Woud vast te stellen;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus besloten door de gemeenteraad van Brielle
in de openbare vergadering van 11 juni 2013

de griffier,

L.C.M. van Steijn

de voorzitter,

T.D. Zaal, wnd.

Par:

GEMEENTE BRIELLE	
In behandeling bij	66
Kopie	raad, spiekenburg, steijn.
Bijlage(1)	/daarom
Burg.	hoor
Ingekomen	27 FEB 2014
Reg.nr.	Bvo /

Raad van de gemeente Brielle
Postbus 101
3230 AC BRIELLE

Datum
26 februari 2014

Ons nummer
201306674/1/R4

Uw kenmerk

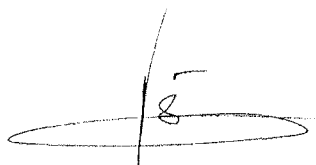
Onderwerp
Brielle
Bestemmingsplan 't Woud

Behandelend ambtenaar
F. Sardar
070-4264542

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

S.A.M. van den Broek en E.C.W. Boender, beiden wonend te Brielle,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Brielle,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "'t Woud" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van den Broek en Boender beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Van den Broek en Boender en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 december 2013, waar S.A.M. van den Broek en E.C.W. Boender, bijgestaan door mr. W. Kattouw, en de raad, vertegenwoordigd door L.T.H. Schmetz, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan betreft een actualisering van bestaande bestemmingsplannen en ziet op het bedrijventerrein 't Woud te Brielle.
3. Van den Broek en Boender kunnen zich niet verenigen met het plan, voor zover aan hun perceel G.J. van den Boogerdweg 22 de bestemming "Bedrijf" is toegekend, met de aanduidingen "bedrijfswoning" en "specifieke vorm van bedrijf – woning". Daartoe voeren zij aan dat de woning al jaren door hen, en voor die tijd al jaren door een familielid, als burgerwoning is gebruikt. Van den Broek en Boender betogen dat niet kan worden volstaan met een persoonsgebonden overgangsrecht zoals in het plan voor hun woning is opgenomen. Volgens hen had het bestaande gebruik als zodanig moeten worden bestemd. Van den Broek en Boender voeren aan dat de woning nooit als bedrijfswoning is gebruikt, dat deze in de WOZ-beschikkingen als burgerwoning wordt aangemerkt en dat de destijds door de gemeente afgegeven gemeentegarantie voor de hypotheek ook niet uitging van een bedrijfswoning.
 - 3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de aan het perceel G.J. van den Boogerdweg 22 toegekende bestemmingsregeling passend is aangezien

op grond van het persoonsgebonden overgangsrecht het bestaande gebruik van de woning als burgerwoning door Van den Broek en Boender kan worden voortgezet, zodat voldoende recht is gedaan aan hun belangen. De raad wijst erop dat de woning van Van den Broek en Boender zich bevindt op een bedrijventerrein en stelt dat de woning in voorheen geldende bestemmingsplannen ook reeds was bestemd als bedrijfswoning. De raad acht het onwenselijk om de woning van Van den Broek en Boender in het onderhavige plan te bestemmen als burgerwoning, omdat de omliggende bedrijven door het toekennen van een dergelijke bestemming worden beperkt in hun mogelijkheden en ingrijpende en kostbare maatregelen zouden moeten nemen om de ter plaatse bestaande geluidruimte in te perken.

3.2. Aan het perceel G.J. van den Boogerdweg 22 zijn in het plan de bestemming "Bedrijf" en de aanduidingen "bedrijfswoning" en "specifieke vorm van bedrijf – woning" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Bedrijf" onder meer bestemd voor bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

Ingevolge artikel 1, lid 1.16, van de planregels wordt onder bedrijfs- of dienstwoning verstaan: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

Ingevolge artikel 17, lid 17.2.1, van de planregels mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge artikel 17, lid 17.2.4, van de planregels is het eerste lid niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17, lid 17.3, van de planregels luidt als volgt:

"a. Ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woning' geldt in afwijking van het gestelde onder 17.2.1 en 17.2.4 het volgende. Aan de personen als genoemd in bijlage 2 (Persoonsgebonden overgangsrecht) wordt het recht toegekend een woning in gebruik te houden;

b. Het persoonsgebonden overgangsrecht als bedoeld in lid a. eindigt zodra:

1. de betreffende persoon verhuist;
2. de betreffende persoon komt te overlijden."

Bijlage 2 van de planregels is een lijst van bewoners van de G.J. van den Boogerdweg die onder persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht. Hieruit blijkt dat voor de woning op huisnummer 22 geldt dat de hoofdbewoners onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht en dat overige inwonende kinderen en familieleden niet in aanmerking komen voor persoonsgebonden overgangsrecht.

3.3. In het voorheen geldende plan "'t Woud" uit 1993 was aan het perceel G.J. van den Boogerdweg 22 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" toegekend.

Ingevolge artikel 9, eerste en tweede lid, van de planvoorschriften waren de gronden op de plankaart aangewezen voor "bedrijfsdoeleinden" bestemd voor bedrijven en mocht er – onder de in het artikellid gestelde voorwaarden – een bedrijfswoning worden opgericht.

Ingevolge artikel 16, eerste lid, mocht het gebruik van gronden en bouwwerken dat afweek van het plan op het tijdstip waarop het rechtskracht verkreeg, worden voortgezet.

3.4. Niet in geschil is dat het gebruik van het desbetreffende perceel voor burgerbewoning krachtens het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan "'t Woud" uit 1993 was toegestaan. Gelet hierop zou dit gebruik in beginsel onder de reikwijdte van het overgangsrecht van artikel 17, lid 17.2.1, van de planregels van het onderhavige plan vallen en zou de uitzondering als bedoeld in lid 17.2.4 niet van toepassing zijn. Het gebruik zou aldus voor de tweede maal onder het overgangsrecht vallen.

3.5. Teneinde dit te voorkomen, nu niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, heeft de raad in artikel 17, lid 17.3, van de planregels dit gebruik uitgezonderd van voornoemd overgangsrecht. In een situatie als deze zal in het plan in ieder geval een regeling ten behoeve van het langdurige bestaande gebruik dienen te worden opgenomen, bijvoorbeeld door het gebruik als zodanig te bestemmen, het opnemen van een zogenoemde uitsterfregeling dan wel een persoonsgebonden overgangsrecht voor dat afwijkende gebruik. Een bestemming als zodanig is slechts mogelijk, indien daartegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan. De raad heeft ervoor gekozen in artikel 17, lid 17.3, van de planregels persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen.

3.6. De raad komt beleidsvrijheid toe bij het vaststellen van bestemmingen en regels voor gronden. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd zijn met het recht. De Afdeling is van oordeel dat de raad er in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen het gebruik van het perceel van Van den Broek en Boender voor burgerbewoning niet als zodanig te bestemmen, gelet op de ligging van de woning op een bedrijventerrein en de belemmeringen die gezien de toepasselijke milieuregelgeving zouden ontstaan voor de omliggende bedrijven. De stelling van Van den Broek en Boender dat hun woning altijd is gebruikt als burgerwoning geeft geen aanleiding voor een ander oordeel. Hiertoe overweegt de Afdeling dat gebruik in strijd met een geldende bestemming in beginsel geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen doet ontstaan dat een woonbestemming conform het bestaande gebruik wordt toegekend. Aan de door Van den Broek en Boender genoemde omstandigheid omtrent de waardevaststelling van het pand in het kader van de WOZ en de afgegeven gemeentegarantie voor de hypotheek hebben zij niet het gerechtvaardigd vertrouwen kunnen ontlenen dat de raad een woonbestemming in het plan zou opnemen. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat voor het perceel van Van den Broek en

Boender geen woonbestemming in het plan behoefde te worden opgenomen. Het betoog faalt in zoverre.

3.7. De Afdeling begrijpt het betoog van Van den Broek en Boender dat niet kon worden volstaan met persoonsgebonden overgangsrecht aldus dat de raad volgens hen mede in overweging had moeten nemen of in het voorliggende geval een uitsterfregeling had kunnen worden opgenomen ten behoeve van het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning in plaats van een persoonsgebonden overgangsrecht. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 30 oktober 2013, in zaak nr. 201211936/1/R1 (www.raadvanstate.nl), overweegt de Afdeling dat het in een situatie als de onderhavige op de weg van de raad ligt om te bezien of voor het betrokken geval een uitsterfregeling had kunnen worden opgenomen in plaats van persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht. Een dergelijke uitsterfregeling kan bijvoorbeeld inhouden dat de woning als bedrijfswoning wordt bestemd met de daarbij behorende bouwregels, maar dat in afwijking van het verbod van burgerbewoning, dit gebruik wordt toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat de burgerbewoning van de desbetreffende woning eindigt, dit gebruik hierna niet langer is toegestaan. Een dergelijke uitsterfregeling is niet persoonsgebonden en biedt meer zekerheid voor de bewoners.

Ter zitting heeft de raad uiteengezet dat hij niet heeft gekozen voor een uitsterfregeling omdat het door de raad beoogde doel – het beëindigen van dit ongewenste gebruik teneinde de bedrijfsbestemming zo spoedig mogelijk ten volle te laten gelden – met het opnemen van een uitsterfregeling minder snel zal worden bereikt. In dat geval kan de woning immers steeds opnieuw worden verkocht aan eenieder en zal het gebruik als burgerwoning derhalve langer kunnen blijven voortduren, zo heeft de raad toegelicht. De keuze voor persoonsgebonden overgangsrecht in plaats van een uitsterfregeling doet volgens de raad voorts geen afbreuk aan de verkoopbaarheid van de woning omdat deze als bedrijfswoning aantrekkelijk is voor kopers die bedrijven exploiteren op het bedrijventerrein. Zij kunnen de woning immers als – extra – bedrijfswoning betrekken bij hun bedrijf, aldus de raad. Daarbij heeft de raad naar voren gebracht dat het bedrijf waarbij de woning mag worden betrokken overal op het bedrijventerrein mag zijn gelegen.

De Afdeling overweegt dat hoewel het gebruik onder een uitsterfregeling mogelijk langer blijft voortbestaan, een uitsterfregeling – net als persoonsgebonden overgangsrecht – naar haar aard een tijdelijke regeling is en er niet aan afdoet dat de woning is bestemd voor gebruik als bedrijfswoning. De Afdeling acht niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre de keuze voor een uitsterfregeling zou leiden tot grotere ruimtelijke implicaties dan die welke gepaard gaan met de huidige planregeling die strekt tot toekenning van de bestemming “Bedrijf” met de aanduidingen “bedrijfswoning” en “specifieke vorm van bedrijf – woning”, welke laatstgenoemde aanduiding ziet op persoonsgebonden overgangsrecht. De Afdeling acht voorts het argument van de raad dat het belang van Van den Broek en Boender niet wordt geschaad doordat de woning als bedrijfswoning aantrekkelijk is voor kopers afkomstig van het bedrijventerrein niet overtuigend, onder meer gezien de vraag die vanaf dit terrein kan worden

verwacht naar bedrijfswoningen.

Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt in hoeverre hij rekening heeft gehouden met de belangen van Van den Broek en Boender bij de keuze tussen het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht of het opnemen van een uitsterfregeling. Het bestreden besluit berust gelet hierop in zoverre, in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), niet op een deugdelijke motivering.

4. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit, voor zover het de vaststelling van het plandeel betreft met de bestemming "Bedrijf" en de aanduidingen "bedrijfswoning" en "specifieke vorm van bedrijf – woning" betreffende het perceel G.J. van den Boogerdweg 22 te Brielle, alsmede artikel 17, lid 17.3, en bijlage 2 van de planregels, dient te worden vernietigd. Gelet hierop behoeft hetgeen overigens is aangevoerd geen bespreking.

5. De Afdeling ziet voorts aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

6. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Brielle van 11 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "'t Woud" voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduidingen "bedrijfswoning" en "specifieke vorm van bedrijf – woning" betreffende het perceel G.J. van den Boogerdweg 22 te Brielle, alsmede artikel 17, lid 17.3, en bijlage 2 van de planregels;
- III. draagt de raad van de gemeente Brielle op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen voor het onderdeel genoemd onder II en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Brielle tot vergoeding van bij S.A.M. van den Broek en E.C.W. Boender in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Brielle aan S.A.M. van den Broek en E.C.W. Boender het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer

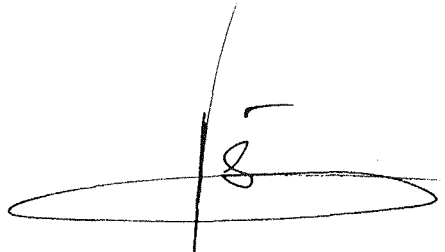
w.g. Kuipers
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 26 februari 2014

271-685.

Verzonden: 26 februari 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser