

Datum
5 september 2017

Registratienummer
DSO/2017.532
RIS297750

Voorstel van het college inzake Vaststelling Bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. 1e herziening n.a.v. uitspraak Raad van State

INLEIDING

Op 17 november 2016 is het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingediend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 26 april 2017 een uitspraak gedaan ten aanzien van dit beroep. Hierbij is het beroep deels gegrond verklaard en is het planonderdeel met de bestemming "Sport" en de aanduiding "manege" vernietigd.

INHOUD UITSPRAAK RAAD VAN STATE

Het beroep zag op het feit dat binnen het bestemmingsvlak slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Appellanten wilden het liefst dat bij recht twee burgerwoningen werden mogelijk gemaakt. Zo niet, dan één burgerwoning en één bedrijfswoning; zo niet, dan twee bedrijfswoningen. De gemeente had zich op het standpunt gesteld dat twee burgerwoningen niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Immers, op grond van de Verordening geurcirkel maneges Den Haag bedraagt de afstand tussen een geurgevoelig object (woning) en het emissiepunt (de stal) minder dan 50 m (woning A: 6m en woning B: 12m).

Appellanten waren echter van mening dat op grond van het overgangsrecht het gebruik van de hoeve voor twee woningen was toegestaan. Het beroep op het overgangsrecht had de gemeente niet als zodanig onderkend. De Afdeling had de gemeente daarom in een tussenuitspraak d.d. 20 juli 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2051) opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen het besluit van 1 oktober 2015 te herstellen. Bij brief van 17 november 2016 heeft de raad de motivering van het besluit van 1 oktober 2015 aangevuld en besloten het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. ongewijzigd vast te stellen.

De vraag die voorligt, is of ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Westvlietweg 1992" op peildatum 29 september 1992 feitelijk sprake was van twee woningen die afzonderlijk werden gebruikt als burgerwoning.

De raad heeft in de brief van 17 november 2016 aangegeven dat op grond van de door appellanten aangeleverde stukken niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat de woning Westvlietweg 151 op de peildatum feitelijk gebruikt werd als burgerwoning. De afdeling volgt deze conclusie van de raad en oordeelt dat deze woning terecht niet als burgerwoning is bestemd.

Voor wat betreft de woning Westvlietweg 150 wordt niet betwist dat deze ten tijde van de peildatum in gebruik was als burgerwoning. De raad is echter van mening dat het overgangsrecht van het Bestemmingsplan Westvlietweg 1992 was uitgewerkt na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan Rotterdamsebaan. De afdeling volgt deze redenering niet. Zij geeft aan dat ingevolge artikel 32.2.2.

eerste lid van het bestemmingsplan "Rotterdamsebaan", (het bestemmingsplan dat de beheersverordening Vlietzone is opgevolgd), gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het Bestemmingsplan "Rotterdamsebaan" mag worden voortgezet. Het vierde lid van dat artikel bepaalt dat het eerste lid niet geldt indien het gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan. Nu het gebruik als burgerwoning was toegestaan op grond van de overgangsregels van het voorheen geldende bestemmingsplan, de beheersverordening "Vlietzone", betekent dit volgens de afdeling dat het gebruik van de woning als burgerwoning ook was toegestaan op grond van het Bestemmingsplan "Rotterdamsebaan". Gelet hierop moet worden vastgesteld dat het gebruik als burgerwoning met het plan "Molenvlietpark e.o." wederom onder het overgangsrecht van dat plan is gebracht.

Vervolgens geeft de afdeling in de uitspraak aan dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar is. Er dient dan zicht te zijn op beëindiging van het legale gebruik binnen de planperiode. In dit geval is daar echter geen sprake van. De afdeling is daarom van mening dat de raad het gebruik niet opnieuw onder het overgangsrecht had mogen brengen. De raad had moeten kiezen voor aanpassing van het bestemmingsplan door bijvoorbeeld het toekennen van een maatbestemming. De afdeling heeft daarom het beroep gegrond verklaard en het besluit vernietigd voor wat betreft het plandeel met de bestemming Sport en de functieaanduiding 'manege'. Daarnaast heeft de afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen met in achtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen.

MAATBESTEMMING WESTVLIETWEG 150

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. 1^e herziening wordt voldaan aan de opdracht van de afdeling. Op de plankaart is de woning aan de Westvlietweg 150 voorzien van de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – plattelandswoning". Op grond van de Wet plattelandswoningen kunnen voormalige bedrijfswoningen van agrarische bedrijven (zoals veehouderijen) als niet geluid- en geur-gevoelige bestemming/object worden beschouwd terwijl er toch derden in wonen (die geen functionele binding hebben met het agrarisch bedrijf waar de woning van is afgesplitst). Zo'n woning krijgt geen bescherming tegen geur van het bedrijf, op voorwaarde dat de gemeente de woning herbestemt als plattelandswoning. De woning vormt daarom geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het eigen agrarische bedrijf.

Door de woning Westvlietweg 150 te herbestemmen als platteland woning krijgt deze kortom geen bescherming tegen geur van het voormalige eigen bedrijf (de manege) en vormen de geurcontouren van de manege geen belemmering meer voor het gebruik als burgerwoning.

Praktisch gezien geldt het volgende: Al voorafgaand aan de uitspraak van de Raad van State is de gemeente in overleg met de appellanten op zoek gegaan naar een oplossing. Vanuit de gemeente is in dat kader de mogelijkheid geopperd om de functie van één van de twee woningen met toepassing van de kruimelontheffing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo en artikel 4, negende lid van bijlage II Bor) te wijzigen van bedrijfswoning in plattelandswoning.

Verder heeft de gemeente tijdens het overleg duidelijk gemaakt dat het wijzigen van de functie van beide woningen niet wenselijk werd geacht, aangezien er in dat geval helemaal geen bedrijfswoning meer aanwezig zou zijn ten behoeve van de manege. Mochten appellanten de gronden in de toekomst verkopen, dan kan een nieuwe eigenaar vervolgens een aanvraag indienen om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen ten behoeve van de manege. Als wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de verzorging van de paarden, heeft het college geen argumenten om een dergelijke nieuwe bedrijfswoning te weigeren.

Naar aanleiding van deze overleggen hebben appellanten aan aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de woning gelegen aan de Westvlietweg 150, die op 9 maart 2017 is verleend (201620097). Met het verlenen van deze omgevingsvergunning is de functie van de woning Westvlietweg 150 gewijzigd van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Sindsdien mag de woning gebruikt worden als burgerwoning met als voordeel dat de milieucontouren van het eigen bedrijf (de manege) niet van invloed zijn op deze woning. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de geurcontouren van de paardenstallen.

Aangezien de procedure bij de Raad van State al liep op het moment van de vergunningaanvraag- en verlening en de zitting eveneens al plaats had gevonden, was de Raad van State niet op de hoogte van de afspraken tussen de gemeente en de appellanten en het feit dat met gebruikmaking van de kruimelontheffing feitelijk de woning feitelijk al was voorzien van een maatbestemming. Dit was echter nog niet aangepast in het bestemmingsplan. Zonder de uitspraak te kennen, had het college dus eigenlijk al voldaan aan de opdracht van de Raad van State door het wijzigen van de functie middels een kruimelontheffing. De functiewijziging dient nu echter nog wel in het bestemmingsplan aangepast te worden. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt aan deze opdracht voldaan en wordt de woning Westvlietweg 150 voorzien van de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-plattelandswoning".

PROCEDURE

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. 1^e herziening hoeft afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet opnieuw te worden toegepast (het bestemmingsplan behoeft derhalve niet als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd). De Raad van State heeft de raad opgedragen om binnen een termijn van 26 weken voor de vernietigde plandelen een nieuw besluit te nemen en deze op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

De betrokken partijen in het proces zullen op de hoogte worden gesteld van dit raadsvoorstel en de data van de commissie- en raadsbehandeling.

Het college biedt de raad hierbij het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. 1^e herziening ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0329HMolenvl1H-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 5 september 2017,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling Bestemmingsplan Rotterdamsebaan, vastgesteld bij raadsbesluit 121, van 17 oktober 2013.

Ons kenmerk

DSO/2017.532

- II. vast te stellen het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. 1e herziening, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0329HMolenvl1H-4oON met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0329HMolenvl1H-ond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- III. dat bij het bestemmingsplan voor Molenvlietpark e.o. 1e herziening geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,



Den Haag

Raadsbesluit RIS297750

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 5 september 2017,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling Bestemmingsplan Rotterdamsebaan, vastgesteld bij raadsbesluit 121, van 17 oktober 2013.
- II. vast te stellen het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. 1e herziening, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0329HMolenvl1H-40ON met ondergrond o_NL.IMRO.0518.BP0329HMolenvl1H-ond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- III. dat bij het bestemmingsplan voor Molenvlietpark e.o. 1e herziening geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 oktober 2017.

De griffier,

De voorzitter,