



113.39904

Raad van de gemeente Lansingerland
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
4 september 2013	201211877/1/R4	t.a.v. dhr. E. Zwijnenburg
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Lansingerland	A.J. Blom	
Bp Rottezoom	070-4264346	

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:

J. Breugem-van der Mast, wonend te Bleiswijk, gemeente Lansingerland,
appellante,

en

de raad van de gemeente Lansingerland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Rottezoom" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Breugem-van der Mast beroep ingesteld.

De raad van de gemeente Lansingerland heeft een verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 augustus 2013, waar Breugem-van der Mast, vertegenwoordigd door mr. M.A. de Oude, advocaat te Zoetermeer, en de raad, vertegenwoordigd door drs. W.L. Zwijnenburg, 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 voorziet in een conserverende planologische regeling voor het gebied Rottezoom dat wordt begrensd door de A12 en een spoorlijn in het zuiden, de N209 in het westen, de Rotte in het oosten en de Noorddijk in het noorden. Onderdeel van het bestemmingsplan is het buurtschap Kruisweg en het agrarisch gebied gelegen tussen de Kruisweg en de Rotte (Rottezoom).
3. Het beroep van Breugem-van der Mast is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Agrarisch-weide" voor zover dat betrekking heeft op haar perceel om en nabij Kruisweg 120. Het plan voorziet volgens haar ten onrechte niet in de mogelijkheid woningen te bouwen op de desbetreffende gronden, terwijl aan de overzijde van de Kruisweg wel is voorzien in bebouwingsmogelijkheden. Zij stelt voorts dat het plan ten onrechte voorziet in de mogelijkheid een speelweide te realiseren op de desbetreffende gronden. Zij voert aan dat dit leidt tot een aantasting van het karakter van de Kruisweg en tot waardevermindering van haar woning. Voorts stelt zij dat deze planregeling in strijd is met het conserverende karakter van het plan en zij vreest in de toekomst een verplichting tot het realiseren van een speelweide.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bouw van een of twee woningen ten koste zou gaan van het groene en kleinschalige karakter van Kruisweg en in strijd is met de uitgangspunten van de gebiedsvisie Kruisweg. Bebouwingsmogelijkheden zijn volgens de raad alleen mogelijk op locaties die in de gebiedsvisie Kruisweg zijn aangeduid op de visiekaart. De gebiedsvisie Kruisweg zet volgens de raad hoofdzakelijk in op de transformatie van (verouderde) bedrijfslocaties.

De raad stelt dat de bestemming "Agrarisch-weide" nagenoeg overeenkomt met de planregeling voor het desbetreffende perceel in het voorheen geldende plan "Buitengebied". De bestemming is verruimd in die zin dat ook volkstuinen en lokale openbare speelvoorzieningen mogelijk zijn. De desbetreffende gronden zijn in eigendom van Breugem-van der Mast, dus in zoverre is het volgens de raad aan haar welke vorm van toegestaan gebruik wordt benut. Zij kan het huidige gebruik van het perceel voortzetten, omdat dit overeenkomstig de bestemming is toegestaan. De raad stelt dat de bestemming "Agrarisch-weide" niet tot waardevermindering van de woning zal leiden.

De raad heeft uiteengezet dat het de ambitie is om binnen de planperiode ergens in het gebied Kruisweg te komen tot de inpassing van een lokale speelvoorziening, daarom is de bestemming "Agrarisch-weide" aan een aantal percelen aan de westzijde van het lint Kruisweg toegekend. De gemeente zal met een van de grondeigenaren in overleg treden om te bezien in hoeverre de realisatie van een lokale speelvoorziening tot de mogelijkheden behoort. De bedoeling is om met een van de grondeigenaren tot overeenstemming te komen. Een openbare speelvoorziening zou volgens de raad geen aantasting vormen van het karakter van de Kruisweg.

3.2. Aan het betreffende perceel is de bestemming "Agrarisch-weide" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor Agrarisch-weide aangewezen gronden bestemd voor:

- a. kleine weides (schapen);
- b. boomgaarden;
- c. volkstuinen en/of sierteeltvelden;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. lokale openbare speelvoorzieningen;
- f. een schuurtje ten behoeve van de schapen.

3.3. Op 18 februari 2010 heeft de raad de gebiedsvisie Kruisweg vastgesteld (hierna: de gebiedsvisie). Volgens blz. 11 van de gebiedsvisie liggen tussen losse bebouwing aan de westzijde van de Kruisweg enkele kleinschalige weides. Het is volgens de gebiedsvisie van belang een aantal van deze kleine groene gebieden te behouden, omdat dit voor een groot deel het open en groene karakter van Kruisweg bepaalt. Deze gebieden kunnen eventueel worden benut als speelruimte, schapenweide of boomgaard, aldus de gebiedsvisie. Het perceel van Breugem-van der Mast is op de kaart op blz.10 van de gebiedsvisie aangewezen als gebied voor kleinschalige groene ruimten.

In de gebiedsvisie zijn een aantal gronden aangewezen waar

woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De gronden van Breugem-van der Mast behoren daar niet toe.

3.4. Kruisweg is volgens de plantoelichting een bijzonder buurtschap dat is gelegen aan de noordzijde van de gemeente. De overheersende functie in Kruisweg is wonen, afgewisseld met – deels agrarisch georiënteerde – bedrijfsmatige functies. Kruisweg is onderdeel van een historisch lint en gelegen in een omgeving waar zich tal van ontwikkelingen voordoen. Door in te zetten op behoud van eigen kwaliteit en identiteit, in plaats van plaats te maken voor de vanuit het westen oprukkende verstedelijking, kan Kruisweg een bijzondere positie innemen als overgangsgebied naar de Rottezoom aan de oostzijde. Volgens blz. 18 van de plantoelichting is het uitgangspunt voor de gebiedsvisie een conserverende benadering. De insteek is dan ook om slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen toe te laten.

Er worden met dit plan, mede in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, door middel van een zevental opgenomen wijzigingsbevoegdheden, kleine ontwikkelingen van woningbouw aan de Kruisweg planologisch mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen dragen bij aan de leefbaarheid van Kruisweg. De transformatie van bedrijfspanden naar woningen moet leegstand van bedrijfspanden voorkomen, omdat leegstaande bedrijfspanden tot verpaupering kunnen leiden.

Deze ontwikkelingen mogen volgens de plantoelichting, overeenkomstig de gebiedsvisie, niet ten koste gaan van de aanwezige groenstructuur.

3.5. Niet in geschil is dat het vorige plan niet voorzag in een woningbouwmogelijkheid op het perceel van Breugem-van der Mast. In de gebiedsvisie is het desbetreffende perceel aangewezen als gebied voor kleinschalige groene ruimten, waarop geen woningbouw is toegestaan. Gelet daarop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat, indien het plan zou voorzien in de door Breugem-van der Mast gewenste bouwmogelijkheid, dit in strijd zou zijn met het gemeentelijk beleid. In het aangevoerde heeft de raad geen aanleiding hoeven zien voor het oordeel dat sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan dient te worden afgeweken van dat beleid.

Voor zover Breugem-van der Mast stelt dat aan de overzijde van de Kruisweg wel is voorzien in woningbouwmogelijkheden, overweegt de Afdeling dat de situatie aan de overzijde niet vergelijkbaar is met de situatie van Breugem-van der Mast, omdat daar, mede in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, de transformatie van bedrijfspanden naar woningen mogelijk wordt gemaakt.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor "Agrarisch-weide" aangewezen gronden onder meer bestemd voor lokale openbare speelvoorzieningen. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals weergegeven in de gebiedsvisie waarin staat dat de voor kleinschalige groene ruimte aangewezen gebieden eventueel kunnen worden benut als speelruimte. Gelet hierop heeft de raad het realiseren van een lokale openbare speelvoorziening op het desbetreffende perceel aanvaardbaar kunnen achten.

Voor zover Breugem-van der Mast de verplichting vreest een lokale

openbare speelvoorziening te realiseren, overweegt de Afdeling dat zij eigenaar is van het desbetreffende perceel en dat de raad ter zitting heeft verklaard dat hij ten behoeve van het realiseren van een speelvoorziening gronden wil verwerven door middel van minnelijk overleg met de eigenaren en niet door middel van onteigening van gronden. Hieruit volgt dat Breugem-van der Mast niet kan worden verplicht tot het realiseren van een openbare speelvoorziening. Breugem-van der Mast is derhalve vrij om te bepalen welke vorm van toegestaan gebruik zij benut voor haar gronden. Zo kan Breugem-van der Mast het huidige gebruik van de gronden als weide voortzetten. In zoverre heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bestemming "Agrarisch-weide" niet in strijd is met het conserverende karakter van het plan en niet tot waardevermindering van de woning van Breugem-van der Mast zal leiden.

4. Het beroep is ongegrond.
5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A. Heinen, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen
lid van de enkelvoudige kamer

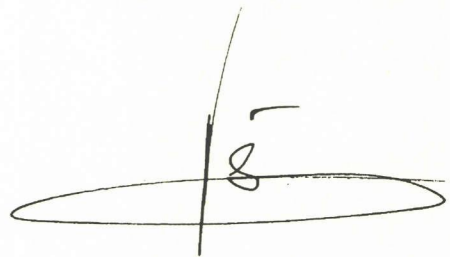
w.g. Heinen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 september 2013

632.

Verzonden: 4 september 2013

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 them.

mr. H.H.C. Visser