

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Molenweg e.o., herziening Molenweg 61"



30 mei 2013

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Molenweg e.o., herziening Molenweg 61”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0098H01-Vast
Werknummer: 124.203.02
Datum: 30 mei 2013

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
2	Nieuwe regeling	2
3	Uitvoerbaarheid	4

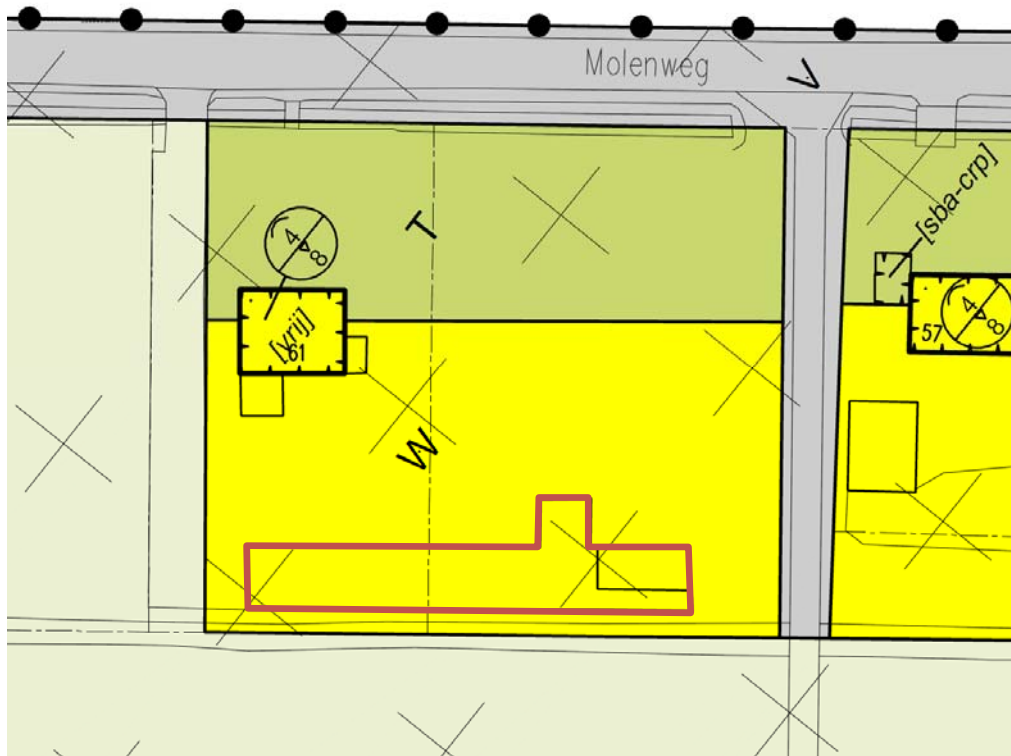
Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Uitspraak geanonimiseerd

1 Inleiding

Bestemmingsplan "Molenweg e.o."

Voor het gebied gelegen tussen de Molenweg, de Zuidersingel, de Rodenrijse Vaart (gemeentegrens) en de gemeentegrens ten noorden van de molen is bestemmingsplan "Molenweg e.o." (BP0098) vastgesteld bij raadsbesluit van 29 maart 2012. De directe aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan vormde de verouderde status van de geldende bestemmingsplannen in combinatie met de eisen die in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gesteld aan de 'houdbaarheid' van bestemmingsplannen. Het gebied wordt hieronder nader aangeduid.



Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplan Molenweg e.o.

Actualisatie vigerende regelingen

Naast de actualisatie van de vigerende regelingen voorziet het bestemmingsplan "Molenweg e.o." ook in de inpassing van vigerende planologische rechten voortvloeiend uit eerder verleende vrijstellingen. Zo is in het bestemmingsplan de vestiging van het bedrijf Koppert Beheer B.V. mogelijk. Voor de vestiging van dit bedrijf, dat zich richt op de ontwikkeling van biologische bestrijders ten behoeve van onder meer de glastuinbouw, was al eerder vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend.

Daarnaast werd bij de actualisatie van het bestemmingsplan rekening gehouden met de situering, omvang en functie van bouwwerken. Zo is in het gebied onder meer sprake van beëindigde agrarische bedrijvigheid. Aan een aantal gebouwen is daarom een bestemming gegeven conform het huidige gebruik dan wel een bestemming die aansluit bij het hoofdgebouw op het perceel. De bedoeling hiervan is onder andere het voorkómen van ongewenst gebruik of leegstand.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Molenweg e.o." werd beroep ingesteld door één omwonende. Dit beroep richtte zich tegen diverse onderdelen van het bestemmingsplan

“Molenweg e.o.”. Naast bijvoorbeeld de vestiging van Koppert Beheer B.V. werd ook gesteld dat de aanduiding “ambachtelijke bedrijvigheid”, toegekend aan de schuur achter het perceel Molenweg 61, ten onrechte was toegekend. Gevreesd werd dat hier in de toekomst hinder van zou worden ondervonden.

Uitspraak

Op 13 februari 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake het beroep. Hierbij werd het beroep gedeeltelijk niet-ontvankelijk en ongegrond verklaard met uitzondering van de bestemmingsregeling voor de schuur achter het perceel Molenweg 61. Voor wat betreft de schuur achter perceel Molenweg 61 vond de Afdeling bestuursrechtspraak dat onvoldoende duidelijk gemotiveerd was waarom hieraan de aanduiding ambachtelijk bedrijvigheid was toegekend. Het vaststellingsbesluit is dan ook vernietigd voor zover het betreft de functieaanduiding “specifiek vorm van bedrijf - ambachtelijk”. De Afdeling heeft de gemeente Lansingerland opgedragen om binnen 12 weken na dagtekening van de uitspraak een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Gevolg uitspraak

De bestemming “Wonen” die aan het gehele perceel Molenweg 61 is gegeven door vaststelling van het bestemmingsplan “Molenweg e.o.” bij besluit van 29 maart 2012 is door de uitspraak niet geraakt. De uitspraak heeft uitsluitend tot gevolg dat de aanduidingsregeling opgenomen voor de schuur op het perceel Molenweg 61 is komen te vervallen. De “generieke” bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan “Molenweg e.o.” is hierdoor op de schuur van toepassing. De schuur is hierdoor bestemd tot bijgebouw bij de woning. De schuur heeft een oppervlakte van circa 240m² en valt qua maatvoering, door het vervallen van de functieaanduiding “specifiek vorm van bedrijf - ambachtelijk”, onder het overgangsrecht.

2 Nieuwe regeling

In de uitspraak overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak met betrekking tot de bestemmingsregeling voor de schuur achter de woning Molenweg 61 het volgende:

- uit het begrip conserverend vloeit niet voort dat alle bestemmingen gelijk moeten blijven;
- de omstandigheid dat de loods meerdere eigenaren heeft staat niet in de weg aan de keuze voor de nieuwe bestemming;
- appellant heeft tijdens de zitting verklaard zich te kunnen verenigen met de bestemming “Wonen” met een daaraan gerelateerde opslagfunctie voor de loods.

Het perceel Molenweg 61 is qua eigendom gesplitst. Het perceel valt uiteen in de percelen, kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B 7875 en sectie B nr 7876. De schuur op het perceel valt binnen beide eigendommen en is in handen van de betreffende eigenaren. Recent is vastgesteld dat de schuur gedeeltelijk wordt gebruikt als berging bij de woning Molenweg 61 en gedeeltelijk leeg staat.

Vanuit planologisch oogpunt wordt het perceel gezien als één geheel. Binnen de geldende bestemmingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan “Molenweg e.o.” staat de woning Molenweg 61 dan ook binnen het bestemmingsvlak “centraal”. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming “Wonen”. De bijgebouwen zijn volgens een bijgebouwenregeling binnen de bestemming toegestaan. De regeling sluit zoveel mogelijk aan op het huidige gebruik. Het plangebied waarop de regeling betrekking heeft wordt hieronder nader aangeduid (afbeelding 2)



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak en van de nu geldende bestemming voor de schuur is aan de schuur de functieaanduiding “opslag” toegekend. Dit houdt in dat de schuur gebruikt mag worden als opslagruimte ten dienste van “Wonen” als bedoeld in artikel 13 van het bestemmingsplan “Molenweg e.o.” en de hierbinnen toegelaten functies. De afwijkende maatvoering wordt door de functieaanduiding toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 13.2.2 onder d. sub 6 van de bestemmingsplanregels. Hier is bepaald dat een afwijkende oppervlakte is toegelaten ter grootte van de aangegeven aanduiding. De vaststelling van een dergelijke regeling is in overeenstemming met de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vormgeving nieuwe regeling

In het bestemmingsplan “Molenweg e.o.” is aan een schuur behorende bij een perceel gelegen aan de Zuidersingel reeds de functieaanduiding “opslag” gegeven. Nu de aanduiding en bijbehorende regeling reeds zijn opgenomen in het bestemmingsplan voorziet de nieuwe regeling in de gewenste wijziging door voor de litigieuze schuur een bouwvlak aan te duiden uitsluitend ten behoeve van de ‘opslag’ bij het wonen. Bij de vaststelling van de verbeelding worden de regels van het bestemmingsplan Molenweg van toepassing verklaard op de Verbeelding. Door qua naamgeving van het bestemmingsplan uit te gaan van “*Molenweg e.o., herziening Molenweg 61*” is duidelijk dat het bestemmingsplan aansluit op het bestemmingsplan “Molenweg e.o.”, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 29 maart 2012.

Stedenbouw

Het bouwvlak staat een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing toe. Deze uitbreiding, die mogelijk is aan de zuidoostzijde van het bestaande gebouw, is vanuit stedenbouwkundig opzicht niet bezwaarlijk (zie ook afbeelding 2). Vanaf de Molenweg bezien wordt het zicht op de achterliggende polder namelijk al belemmerd door de aangebouwde houtopslag. Bovendien is in het verlengde van het bestaande bijgebouw een coniferenhaag aanwezig. Een eventuele uitbreiding van het bijgebouw zou dan ook aan het directe zicht onttrokken worden door de bestaande groene afscherming. Deze uitbreiding wordt ook al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan “Molenweg e.o.”. De uitbreiding was in het kader van dit bestemmingsplan geen onderwerp van een zienswijze of beroep.



Afbeelding 3: situatieschets plangebied

3 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan "Molenweg e.o., herziening Molenweg 61"

Het bestemmingsplan Molenweg e.o. voorziet slechts in de aanwijzing van de functieaanduiding "opslag" binnen de bestemming "Wonen". Economische uitvoerbaarheid is niet aan de orde gezien het beperkte karakter van de wijziging.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid "Molenweg e.o., herziening Molenweg 61"

Het bestemmingsplan Molenweg e.o. voorziet slechts in het opnemen van de functieaanduiding "opslag" binnen de bestemming "Wonen" op het betreffende perceel. Zoals opgemerkt is het perceel in zijn geheel door de vaststelling van het bestemmingsplan "Molenweg e.o" bij besluit van 29 maart 2012 al bestemd voor "Wonen". Slechts de aanduiding "opslag" wordt toegekend aan de bestaande loods door vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg worden gepleegd met de betrokken bestuursorganen, zoals waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Voorts moet op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt de gemeente opgedragen binnen 12 weken een nieuw besluit te nemen en het besluit op de voorgeschreven wettelijke wijze bekend te maken. Gezien het beperkte karakter van de herziening mag aangenomen worden dat een en ander maatschappelijke uitvoerbaar is. Niet bedoeld is het wettelijk vooroverleg te voeren dan wel de wijziging als ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

De betreffende grondeigenaren zijn schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen vaststelling van de herziening. Hierbij is de procedure uiteengezet en gewezen op de beroepsmogelijkheid. Ook de appellant in het kader van bovengenoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is inzake de voorgenomen wijziging door partiële herziening geïnformeerd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:
Uitspraak geanonimiseerd

Uitspraken

ZAAKNUMMER	201205425/1/R4
DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 13 februari 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Lansingerland
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201205425/1/R4.

Datum uitspraak: 13 februari 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland,

en

de raad van de gemeente Lansingerland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 29 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Molenweg e.o." vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft 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 21 december 2012, waar [appellant], in persoon, en de raad, vertegenwoordigd door mr. W. te Selle, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting als partij gehoord [belanghebbende], vertegenwoordigd door mr. W.I. Koelewijn, advocaat te 's-Gravenhage, mr. E.E. Schaake, advocaat te 's-Gravenhage, en ing. A.J.N. van Ruijven.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

Overwegingen

Planbeschrijving

1. Het plan voorziet in een actualisering van de partieel herziene bestemmingsplannen "Rodenrijseweg 1987" en "Landelijk gebied 1e herziening".

Intrekking

2. Ter zitting heeft [appellant] de beroepsgrond met betrekking tot het milieuonderzoek voor de

voorzien vestiging van [belanghebbende] op het perceel [locatie 1] ingetrokken.

Ontvankelijkheid

3. De Afdeling stelt vast dat het beroep van [appellant], voor zover gericht tegen de vaststelling van de bestemming "Agrarisch - glastuinbouw" voor het perceel [locatie 2], niet steunt op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dit luidde ten tijde van belang, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, voorschriften of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ter zake geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep is in zoverre niet-ontvankelijk.

Goede procesorde

4. In de zienswijzen heeft [appellant] een groot aantal bezwaren aangevoerd tegen het toegekende bouwvlak op zijn perceel [locatie 3]. Op deze bezwaren is de raad uitgebreid ingegaan in de Nota van beantwoording (hierna: Nota zienswijzen). In het beroepschrift heeft [appellant] geen redenen aangevoerd waarom die beantwoording van zijn zienswijzen onjuist zou zijn en volstaan met de stellingen dat de raad ten onrechte de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Molenweg e.o. versie 2 februari 2006" (hierna: ontwerpbestemmingsplan 2006) heeft beëindigd en dat het onderhavige plan voorziet in een planologisch slechtere situatie dan het ontwerpbestemmingsplan 2006.

Tot het moment van de zitting was niet duidelijk welke bezwaren naar de mening van [appellant] door de raad onvoldoende waren beantwoord in de Nota zienswijzen en waarom dat volgens hem het geval was. Eerst ter zitting heeft [appellant] een en ander toegelicht door een uiteenzetting te geven over onder meer de omvang van het bouwvlak op zijn perceel [locatie 3] in het ontwerpbestemmingsplan 2006 in vergelijking tot het onderhavige plan. [appellant] heeft geen feiten of omstandigheden gesteld op grond waarvan moet worden geoordeeld dat het voor hem redelijkerwijs niet mogelijk was het ter zitting betoogde eerder aan te voeren. Onder deze omstandigheden en gelet op de omvang en gedetailleerdheid van de door [appellant] ingediende zienswijzen waarop de raad in de Nota zienswijzen heeft gereageerd, heeft de raad - en ook de Afdeling - er geen rekening mee hoeven te houden dat door [appellant] eerst ter zitting zou worden geconcretiseerd waarom de weerlegging van de zienswijzen onjuist zou zijn. De Afdeling ziet hierin aanleiding die toelichting van [appellant] ter zitting wegens strijd met de goede procesorde buiten beschouwing te laten.

Inhoudelijk

5. Volgens [appellant] is in het kader van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van nieuw te bouwen woningen in dat bestemmingsplan voor de verkeerssituatie op de Molenweg.

5.1. De Afdeling stelt vast dat in de onderhavige procedure het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" niet ter toetsing voorligt. Reeds hierom kan dit betoog niet leiden tot het beoogde doel.

6. [appellant] stelt dat zijn perceel met het nummer 5445 planologisch is samengevoegd met het achter zijn perceel gelegen perceel met het nummer 7877. Hierdoor is het volgens [appellant] mogelijk dat de eigenaar van het perceel met het nummer 7877 gebruik maakt van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheden van zijn perceel met het nummer 5445.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de percelen niet planologisch zijn samengevoegd.

6.2. De in artikel 13 van de planregels toegekende bebouwingsmogelijkheden zijn niet gekoppeld aan kadastrale percelen, maar aan de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen. Het betoog kan niet leiden tot het beoogde doel.

7. [appellant] betoogt voorts dat het plan ten onrechte een conserverend karakter draagt. [appellant] stelt dat de bestemming van de loods op het perceel [locatie 4] is gewijzigd naar "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk". Daarbij wijst [appellant] erop dat ten tijde van het bestreden besluit geen bedrijf in de loods was gevestigd, maar dat de loods wordt gebruikt als opslagruimte. Hierdoor kan van het vastleggen van de feitelijke situatie geen sprake zijn. Er is volgens [appellant] ook geen behoefte aan de vestiging van een ambachtelijk bedrijf in de loods. Verder heeft het perceel waarop de loods staat meerdere eigenaren, waardoor de nieuwe bestemming in zijn ogen onlogisch is. Tot slot wijst [appellant] op mogelijke hinder voor omwonenden door de nieuwe bestemming voor de loods.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan overwegend conserverend van aard is, nu het de feitelijke situatie ter plaatse vastlegt. De bestemming van de loods op het perceel [locatie 4] is volgens de raad gewijzigd, omdat de vorige bestemming "Agrarische activiteiten" niet in overeenstemming was met het feitelijke gebruik van het perceel. Er is een nieuwe bestemming toegekend aan de loods die nuttig is voor de gebruikers en afgestemd is op de omgeving. De nieuwe bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk" sluit volgens de raad aan bij het huidige gebruik. Dat het perceel waarop de loods staat meerdere eigenaren heeft, staat volgens de raad niet in de weg aan deze nieuwe bestemming.

7.2. Ingevolge artikel 13.1.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Wonen" bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;

met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

Ingevolge artikel 13.1.2, aanhef en onder c, zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk" de gronden tevens bestemd voor een ambachtelijk bedrijf.

7.3. De Afdeling overweegt dat zij in haar uitspraak van 8 september 2010 in zaak nr. 200905802/1/R3, heeft geoordeeld, dat uit het begrip conserverend bestemmingsplan niet volgt dat alle bestemmingen gelijk moeten blijven aan de bestemmingen in het voorgaande plan en dat het plan geen enkele ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mag bieden. Voorts staat de omstandigheid dat het perceel waarop de loods staat meerdere eigenaren heeft, niet in de weg aan de keuze voor een nieuwe bestemming.

7.4. In het onderhavige plan is de bestemming van de loods aan de [locatie 4] gewijzigd naar "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk". Blijkens de toelichting van partijen ter zitting was de loods ten tijde van het bestreden besluit in gebruik als opslagruimte. Dit betekent dat, anders dan de raad heeft beoogd, de bestemming van de loods niet overeenkomt met het feitelijke gebruik. Gelet hierop is het plan, voor zover de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk" aan de loods is toegekend, niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Het bestreden besluit is in zoverre genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. De Afdeling merkt bij het voorgaande nog op dat [appellant] ter zitting heeft verklaard zich te kunnen verenigen met de bestemming "Wonen" met een daaraan gerelateerde opslagfunctie voor de loods. Het betoog slaagt.

8. [appellant] kan zich voorts niet verenigen met de bestemming "Verkeer" voor het deel van de ontsluitingsweg naar het perceel [locatie 2] dat naast zijn perceel ligt. Door het toekennen van de bestemming "Verkeer" kunnen volgens [appellant] geen eisen meer worden gesteld aan het betreffende deel van de ontsluitingsweg in het kader van de Wet milieubeheer. Voorts betoogt hij dat de nieuwe bestemming gevolgen heeft in het geval een milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) wordt uitgevoerd. Tot slot stelt [appellant] dat de milieugevolgen van de nieuwe bestemming niet zijn onderzocht.

8.1. Volgens de raad legt de bestemming "Verkeer" voor de ontsluitingsweg naast het perceel van [appellant] een bestaande situatie vast. De raad merkt op dat de bestemming "Verkeer" geen invloed heeft op de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van het bedrijf achter het perceel van [appellant] in het kader van de Wet milieubeheer.

8.2. Ingevolge artikel 10.1.1 van de planregels zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. overdekte fietsenstallingen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bermen, groenvoorzieningen en water;

met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, werken en werkzaamheden.

8.3. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bestemming "Verkeer" voor de ontsluitingsweg langs het perceel van [appellant] de feitelijke situatie planologisch vastlegt, nu deze ontsluitingsweg reeds geruime tijd als zodanig wordt gebruikt en naar verwachting ook in de toekomst als zodanig zal worden gebruikt.

Blijkens de toelichting van partijen ter zitting was ten tijde van het bestreden besluit het bedrijf aan de [locatie 2] een inrichting die viel onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (thans: Activiteitenbesluit milieubeheer). De nieuwe bestemming "Verkeer" heeft geen gevolgen voor de vraag of de ontsluitingsweg onderdeel uitmaakt van de inrichting, nu de aan gronden toegekende bestemming op zich niet van belang is voor de vraag of deze onderdeel uitmaken van een inrichting.

Niet valt in te zien dat, zoals [appellant] heeft betoogd, de bestemming "Verkeer" voor de ontsluitingsweg gevolgen heeft voor een mogelijke m.e.r.-(beoordelings)plicht. Reeds hierom kan dit betoog van [appellant] niet slagen.

Voor zover [appellant] heeft betoogd dat de milieugevolgen van de bestemming "Verkeer" voor de ontsluitingsweg langs zijn perceel onvoldoende zijn onderzocht, overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat onderzoek hiernaar achterwege kon blijven. Het plan maakt met de bestemming "Verkeer" immers niet meer mogelijk dan hetgeen de vorige - agrarische - bestemming reeds toeliet. Het betoog faalt.

Conclusie

9. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk" voor de loods op het perceel [locatie 4], is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep van [appellant] is in zoverre gegrond en het bestreden besluit dient op hierna te melden wijze te worden vernietigd, met een opdracht om een nieuw besluit te

nemen.

In hetgeen [appellant] verder heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding 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. Hierin wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is, voor zover ontvankelijk, voor het overige ongegrond.

10. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep niet-ontvankelijk voor zover het is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Agrarisch - glastuinbouw" voor het perceel [locatie 2];

II. verklaart het beroep, voor zover ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Lansingerland van 29 maart 2012, kenmerk BR1200008, voor zover het betreft de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk" voor de loods op het perceel [locatie 4] te Berkel en Rodenrijs;

IV. draagt de raad van de gemeente Lansingerland op om binnen twaalf weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. verklaart het beroep voor het overige ongegrond;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Lansingerland aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. B. Klein Nulent, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra w.g. Klein Nulent
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 februari 2013

218-767.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	REGELS	3
Artikel 1	Wonen	3
Artikel 2	Waarde - Archeologie	5
Artikel 3	Toepassing bestemmingsplan Molenweg e.o. (NL.IMRO.1621.BP0098-Vast)	7
Artikel 4	Naamgeving van het plan	8

HOOFDSTUK 1 REGELS

Artikel 1 Wonen

1.1 Bestemmingsomschrijving

1.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;

met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

1.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'opslag' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor opslag ten dienste het bepaalde onder 1.1.1;

1.2 Bouwregels

Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

1.2.1 Bijgebouwen en overkappingen

Bij de woning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en of bouwhoogte' is aangegeven, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;

1.2.2 Andere bouwwerken

- a. Bij ieder woning mogen andere bouwwerken worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. 3 m voor overige andere bouwwerken;

1.3 Specifieke gebruiksregels

1.3.1 Algemeen

Tot een verbod strijdig met deze bestemming, onverminderd het bepaalde in de leden 23.1 en 23.2 van de Algemene gebruiksregels behorende bij bestemmingplan 'Molenweg e.o.' is in ieder geval het volgende gebruik in strijd met de bestemming:

- a. een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. een gebouwde parkeervoorziening en/of garageboxen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. gronden voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. gronden en/of bouwwerken voor/als bedrijfsmatige werkruimte.

1.3.2 Beroep aan huis

Onverminderd het bepaalde in lid 1.3.1 en de leden 23.1 en 23.2 van de Algemene gebruiksregels behorende bij bestemmingplan 'Molenweg e.o.' wordt gerekend het gebruik van bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
- b. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- f. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

1.4 Afwijken van de gebruiksregels

1.4.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in lid 1.3 ten behoeve van het gebruik van bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in categorie 1 van de in de bijlage bij deze planregels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 2. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van artikel 2.1 lid 1 onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. het bedrijf/de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden.

1.4.2 Detailhandel bij een beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in lid 1.3.2 onder g ten behoeve van het medegebruik van een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

Artikel 2 Waarde - Archeologie

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aanwezige archeologische (verwachtings)waarde.

2.2 Bouwregels

Op de in lid 2.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken dat groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

2.3 Afwijken van de bouwregels

2.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2, voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, conform de bouwregels op grond van de betreffende bestemming, mits de archeologische waarde niet wordt geschaad.

2.3.2 Algemene randvoorwaarden voor het afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd en
- b. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

Anders dan het bepaalde onder a kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 2.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder b.

2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

2.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 2.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren te doen uitvoeren of te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen.

2.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 2.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 2.2 of 2.3; of
- e. de werkzaamheden betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m².

2.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 2.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien gebleken is dat met de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden.

2.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de lid 2.4.1 genoemde omgevingsvergunning genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 2.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

2.5 Wijzigingsbevoegdheid

2.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 2.1 bedoelde dubbelbestemming te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

2.5.2 Algemene randvoorwaarde wijzigingsbevoegdheid

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 2.5.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologisch deskundige.

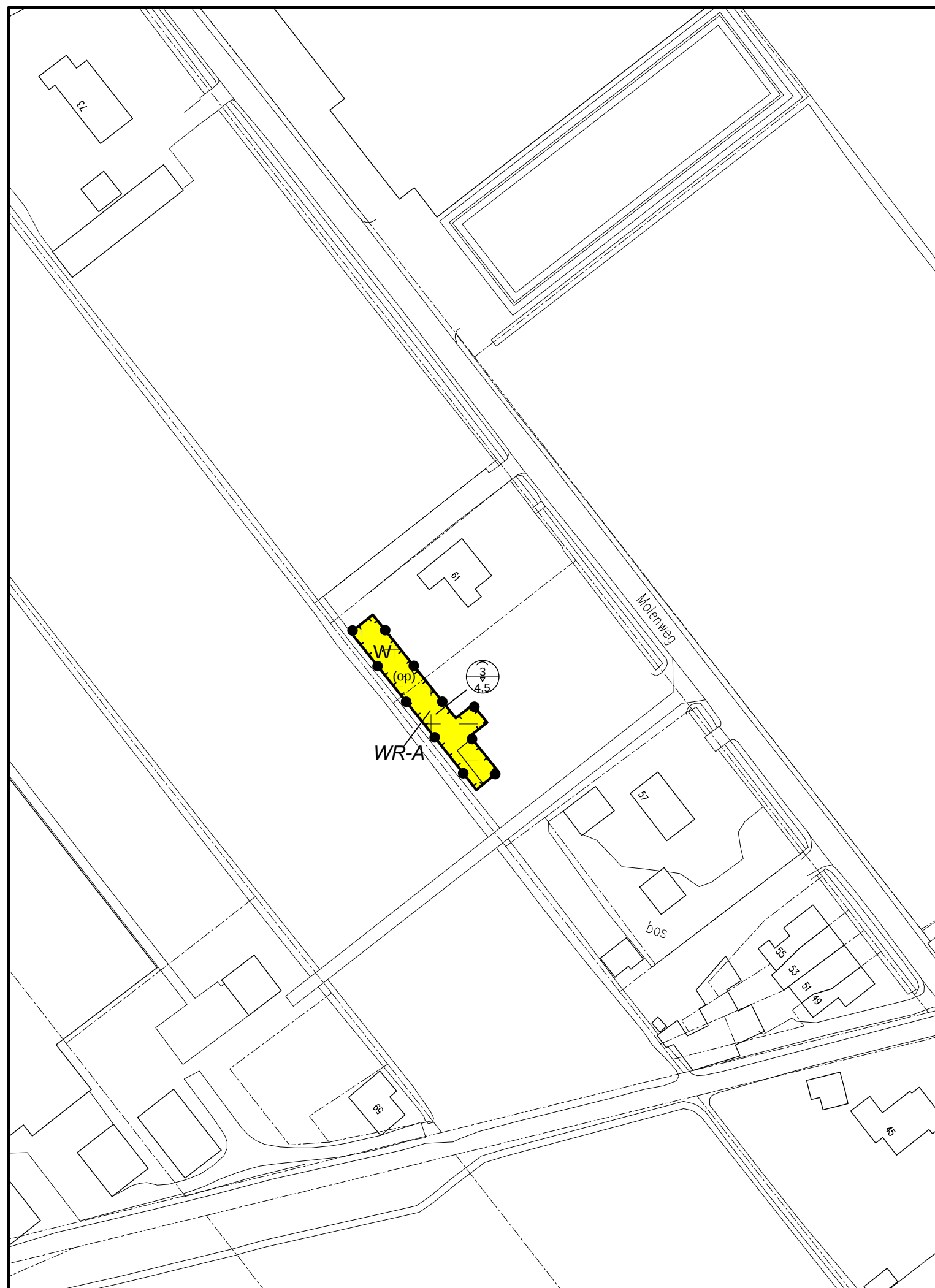
Artikel 3 Toepassing bestemmingsplan Molenweg e.o. (NL.IMRO.1621.BP0098-Vast)

Op het gebied aangeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Molenweg e.o., herziening Molenweg 61' (NL.IMRO.1621.BP0098H01-Vast)" zijn de regels van het bestemmingsplan Molenweg e.o. (NL.IMRO.1621.BP0098-Vast), vastgesteld bij raadsbesluit van 29 maart 2012 onverkort van toepassing.

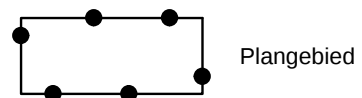
Artikel 4 Naamgeving van het plan

Deze regels worden aan gehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Molenweg e.o., herziening Molenweg 61'.

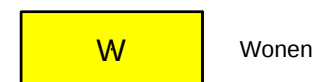
VERBEELDING



PLANGEBIED



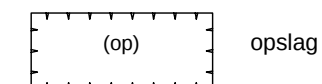
BESTEMMINGEN



DUBBELBESTEMMINGEN



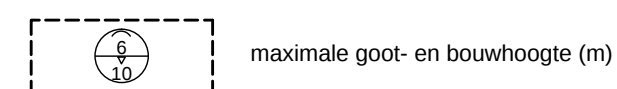
FUNCTIEAANDUIDINGEN



BOUWVLAK



MAATVOERING



VASTSTELLING

	OVERLEG	
	TERINZAGELEGGING ONTWERP	
	VASTSTELLING	
	GEWIJZIGD	
DATUM PLOT		22-3-2017
USER		NVerbuurman

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

"Molenweg e.o.,herziening Molenweg 61"

IDN		NL.IMRO.1621.BP0098H01-VAST
WERKNR.	124.203.00	FORMAAT A3
SCHAAL	1: 1000	PROJECTMAP
DATUM	27 maart 2013	BESTAND
GETEKEND	whl	RO-BP-12420302-Molenweg61-VST0.dwg
		BLAD 1 van 1



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

