

Besluitvormende nota

Raad/14-00116

Datum voorstel: 9 september 2014
Agendapunt: 3.
Vergadering: 30 september 2014
Portefeuillehouder: Dhr. B.H.M. Brands
Behandelend ambtenaar: Mw. I.C.M. Loos-van Loon
Onderwerp: Voorstel tot vaststellen van het reparatieplan Buitengebied Maasdonk 2012 (IMRO.1671.BPBG2009MD000004-03VA)
Nummer begrotingswijziging:
Voorstel:

1. Het reparatie bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 (IMRO.1671.BPBG2009MD000004-03VA) vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Op 29 januari 2013 stelde uw raad het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 vast. Het betrof de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999.

Tegen de (gewijzigde) vaststelling van dit plan werden tien beroepen ingediend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS) deed op 23 april 2014 uitspraak over deze beroepen. Daarbij verklaarde de RvS een vijftal beroepen (deels) gegrond en bepaalde dat uw raad hiervoor binnen twintig weken een nieuw besluit dient te nemen (10 september 2014). Wij hebben u over het proces eerder geïnformeerd via raadsinformatiebrieven Raad/14-00077 en Raad/14-00100. Deze termijn wordt zoveel mogelijk benaderd, maar licht overschreden. Dit heeft geen juridische gevolgen (betreft een termijn van orde).

Toelichting

Wat betreft de volgende beroepen/percelen dient uw raad een nieuw besluit nemen. Uw raad moet dit doen met inachtneming van hetgeen de RvS hierover in de uitspraak stelt. De uitspraak heeft bij de eerdere raadsinformatiebrieven voor u ter inzage gelegen en ligt ook bij dit raadsvoorstel ter inzage.

Wij doen u hiertoe onderstaande voorstellen. De betreffende delen van de verbeelding en planregels, waarop de aanpassingen betrekking hebben, liggen tevens voor u ter inzage. Deze zijn nog niet digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat gebeurt na de vaststelling. Dit vanwege het feit dat wij hebben afgezien van het eerst volgen van een ontwerpprocedure. Over onze overwegingen hierbij hebben wij u geïnformeerd in Raadsinformatiebrief 14-00100.

Beroep Gasunie

De RvS heeft het beroep gegrond verklaard; de aardgastransportleidingen zijn niet geheel correct op de verbeelding opgenomen en het gasontvangststation aan de Klompstraat moet specifiek bestemd worden. Uw raad heeft hiertoe al besloten d.d. 29 januari 2013 maar een en ander is niet goed verwerkt in het vastgestelde plan. Daarnaast is nog een aanpassing van artikel 21.3 van de planregels nodig. Dit artikel is in strijd met artikel 14 van het Besluit externe veiligheid Buisleidingen vastgesteld. Ook hiervoor heeft uw raad aangegeven dat het de bedoeling was hieraan te voldoen.

Het voorstel is om de aardgastransportleidingen A-527-KR-025 t/m 27 en A-527-06-KR-001 alsnog correct op de verbeelding op te nemen. Daarnaast stellen wij voor om het gasontvangststation aan de Klompstraat te bestemmen als 'Bedrijf-gasontvangststation'. Tevens stellen wij voor om aan artikel 21.3 toe te voegen dat 'de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met de betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten'.

Beroep Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant

Planregels met betrekking tot EHS/zoekgebied EVZ

De RvS concludeert dat uw raad tot een aanpassing heeft besloten. Het artikel is bij de vaststelling echter niet in de betreffende artikelen opgenomen. De artikelen stemmen hierdoor niet overeen met het besluit tot vaststelling.

Wij stellen voor aan artikel 3.3 onder b. en artikel 4.3 onder b alsnog de voorwaarde toe te voegen dat toepassing van dit artikel niet mogelijk is voor gronden met de aanduiding 'ehs-ecologische verbindingszone' of 'ehs-natuur'.

Perceel Elst 10

De RvS stelt de provincie in het gelijk dat bij het plan geen verantwoording is opgenomen waaruit blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling (Van Agrarisch naar Wonen) gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de kwaliteit van onder meer het landschap. Voorts is niet gebleken dat is verzekerd dat sloop van overtollige bebouwing plaats zal vinden.

Wij constateren dat onder meer vanwege de aanwezigheid van een rijksmonument (schuur) de sloop van (alle) overtollige bebouwing op dit moment niet reëel is.

De eigenaren beraden zich momenteel over plannen met het perceel. Hierdoor is er op dit moment geen duidelijkheid te geven over de kwaliteitsverbetering. Het is daarmee op zijn plaats vooralsnog de agrarische bestemming op het perceel terug te leggen. De huidige bewoning in de vorm van burgerwonen zal worden geregeld via het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht (artikel 32.3).

Perceel Broekstraat 2a

Ook hier stelt de RvS de provincie in het gelijk onder dezelfde motivering als bij Elst 10.

De kwaliteitsverbetering is niet geregeld en sloop van overtollige bebouwing is niet aangetoond. De bestemmingswijziging betreft hier slechts een gedeelte van een bestemmingsvlak.

Aangezien er geen sprake is van overtollige bebouwing is sloop hiervan ook niet aan de orde. Voor de kwaliteitsverbetering is een taxatie opgesteld. Twintig procent van de bestemmingswinst dient aan kwaliteitsverbetering besteed te worden. De eigenaar van het perceel geeft hieraan invulling via een landschapsplan. Het gedeelte grond, waarop het Landschapsplan betrekking heeft, wijzigt van bestemming Agrarisch naar Natuur. Deze natuur wordt door de eigenaar aangebracht. Voor de borging van de naleving hiervan is een overeenkomst met de gemeente aangegaan.

Beroep perceel Duijn en Daelseweg 5a

De RvS acht het beroep gegrond nu de raad het gebruik (voor permanente bewoning) niet in redelijkheid opnieuw onder het overgangsrecht heeft kunnen brengen. De raad moet onderzoeken of een woonbestemming mogelijk is. Als dat niet mogelijk is, ligt het in de weg dat de raad overweegt een objectgebonden uitsterfregeling in het plan op te nemen: de permanente bewoning van de recreatiewoning wordt toegestaan, met dien verstande dat bij beëindiging van de permanente bewoning dit gebruik niet langer is toegestaan.

Uw raad dient eerst te overwegen of een woonbestemming toegekend kan worden. Deze overweging is ook bij de vaststelling van het plan aan de orde geweest, temeer omdat de provinciale Verordening Ruimte met de aanduiding 'integratie stad-land' ter plaatse in beginsel een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk.

Het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied Maasdonk 2012 en de visie Groene Schil Nuland.

Uit beide visies blijken geen mogelijkheden voor extra woningen aan de westzijde van de Duyn en Daelseweg. Er is geen sprake van een bebouwingsconcentratie en de nadruk ligt in het gebied op bos en natuur.

De eigenaar voert aan dat ook aan het naastgelegen perceel in het verleden een woonbestemming is toegekend. Deze bestemming is echter toegekend bij een vorig bestemmingsplan. Het feit dat destijds een woonbestemming is toegekend is geen (ruimtelijke relevant) argument om ook bij onderhavig perceel tot het toekennen van een woonbestemming over te gaan. Dit geldt temeer omdat omstandigheden en inzichten in de loop van de tijd kunnen wijzigen.

Gelet op het bovenstaande stellen wij voor te kiezen voor de optie van de objectgebonden uitsterfconstructie (in artikel 13.4).

Toelichting persoonsgebonden overgangsrecht versus objectgebonden uitsterfregeling

Voor de toepassing van beide regelingen geldt dat het niet noodzakelijk is om aannemelijk te maken dat het gebruik binnen de planperiode van 10 jaar wordt beëindigd. Wel is het idee achter het toepassen dat, indien het gebruik eenmaal is beëindigd, het niet wordt hervat. Er zijn wel belangrijke verschillen tussen de twee.

Het persoonsgebonden overgangsrecht, dat in artikel 3.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, is een bijzondere vorm van overgangsrecht voor natuurlijke personen. Het persoonsgebonden overgangsrecht is gebonden aan een persoon (bijvoorbeeld een bewoner) en aan een functie (bijvoorbeeld gebruik als woning). Als de persoon aan wie het persoonsgebonden overgangsrecht is gebonden het gebruik staakt, kan het niet worden hervat. Ook niet door een andere persoon.

Een objectgebonden uitsterfregeling kan een bepaald gebruik toestaan, maar regelt dat het gebruik na beëindiging niet mag worden hervat. De regeling is alleen objectgebonden en niet persoonsgebonden. De regeling is daarmee meer zekerheid dan het persoonsgebonden overgangsrecht.

Beroep perceel Kaathoven 29

De RvS overweegt dat uw raad de mogelijkheid heeft om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. De raad kan daartoe overgaan bij bestaand gebruik dat niet onder het overgangsrecht valt, maar waarvan de gemeente heeft aangegeven er niet tegen op te treden. Duidelijk is dan dat de strijdigheid niet binnen 10 jaar wordt beëindigd. De brief, die is verzonden in het kader van de 'oude gevallenregeling', wordt door de RvS als een gedoogtoestemming aangemerkt.

De RvS is van mening dat bij planologisch illegaal gebruik, dat naar verwachting niet binnen de planperiode zal worden beëindigd, overwogen moet worden om een persoonsgebonden overgangsregeling op te nemen. Uw raad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom niet voor zo'n regeling gekozen is.

Wij stellen voor om, gelet op de recente jurisprudentie van de Raad van State, illegaal gebruik waartegen niet wordt opgetreden onder persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Dat betekent dat voor de uitoefening van het bedrijf aan de Kaathoven 29 een persoonsgebonden overgangsrecht in de planregels wordt opgenomen (artikel 32.3).

Perceel Van Rijckevorselweg 2a

De RvS is van mening dat niet aannemelijk is gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat aan het perceel een woonbestemming zou worden toegekend. Vervolgens volgt de RvS dezelfde beredenering als bij Kaathoven 29: er is een gedoogbeschikking verleend (brief oude gevallenregeling). Het gebruik blijft illegaal, maar duidelijk is dat het naar verwachting niet binnen de planperiode wordt beëindigd. De RvS wijst op de mogelijkheden die de wet in die situatie biedt, namelijk het persoonsgebonden overgangsrecht.

Wij stellen voor om voor de bewoning van het perceel een persoonsgebonden overgangsrecht in de planregels op te nemen (artikel 32.3).

Relatie met andere 'oude gevallen'?

Met dit voorstel tot reparatie van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 worden twee situaties, waarin door burgemeester en wethouders eerder de 'oude gevallenregeling' van toepassing werd verklaard, onder persoonsgebonden overgangsrecht gebracht (Kaathoven 29 en Van Rijckevorselweg 2a). Dit roept de vraag op of andere 'oude gevallen' ook een regeling in het bestemmingsplan dienen te krijgen. Wij zijn van mening dat dit niet het geval is.

Dit reparatieplan voorziet enkel in reparatie van de onderdelen waar de RvS een beroep gegrond heeft verklaard. Wij vinden het van belang dat uw raad door het nemen van een reparatiebesluit dit dossier zelf afsluit. Uw raad heeft bovendien te maken met een termijn van 20 weken, waarbinnen over een reparatie besloten dient te worden.

Daarnaast is het niet op voorhand zeker dat alle gevallen, waar de oude gevallenregeling is toegepast, zondermeer onder het persoonsgebonden overgangsrecht kunnen of moeten worden gebracht. Bij persoonsgebonden overgangsrecht dient immers eerst de vraag te worden gesteld of legalisatie mogelijk is. Daarvoor dienen deze gevallen eerst te worden onderzocht. Daarbij kan nu al worden opgemerkt dat deze gevallen hoofdzakelijk bijwoonsituaties betreffen, die na de wijziging van het vergunningvrij bouwen (waarschijnlijk 1 november 2014) vergunningvrij worden.

Kwestie Rijksweg-Zuid 14

De eigenaar van Heijmans Kabelwerken vraagt om de oude gevallenregeling voor dit bedrijf op het perceel Rijksweg-zuid 14 van toepassing te verklaren. Hij verzoekt – gelet op de uitspraak van de RvS in de twee bovengenoemde kwesties – bij de reparatie alsnog een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor dit bedrijf. Het beroep van de eigenaar van het bedrijf, waarin hij het bedrijf onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan geplaatst wil zien, is door de RvS ongegrond verklaard.

Onderzoek of in dit geval de oude gevallenregeling van toepassing kan zijn heeft nog niet plaats gevonden. Volgens het vastgestelde Handhavingsplan gebeurt dat pas aan de hand van een volgende integrale controle. Zo'n controle is in ieder geval niet voor dit jaar gepland. Nu wel gaan controleren betekent afwijken van het Handhavingsplan, terwijl we de afgelopen jaren om personeelscapacitaire reden consequent hebben vastgehouden aan dit plan.

Overigens is het nog maar de vraag of de oude gevallenregeling van toepassing is. Daar zitten immers allerlei voorwaarden aan vast. De aanvrager moet aantonen dat hij aan die voorwaarden voldoet. Tot op heden hebben wij hiervan geen bewijs ontvangen.

Conclusie

Aan de opdracht van de RvS tot reparatie van enkele onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 kan tegemoet worden gekomen door het vaststellen van de

door ons voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan, samengebracht in het reparatieplan Buitengebied Maasdonk 2012, IMRO.1671.BPBG2009MD000004-03VA).

Vervolg (procedure)

Tegen het reparatieplan kan door belanghebbenden na vaststelling (opnieuw) beroep worden ingesteld bij de RvS. Het instellen van beroep is enkel mogelijk tegen de gewijzigde onderdelen ten opzichte van het eerder vastgestelde plan.

Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van het reparatieplan worden betaald uit het krediet voor de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. Dat krediet is hiervoor toereikend.

Risico's

Aan deze herziening van het bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden.

Voorstel

1. Het reparatiebestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 (NL.IMRO.1671.BPBG2009MD000004-03VA) vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Communicatie

De vaststelling van het reparatieplan wordt bekend gemaakt via een publicatie in de Streekwijzer, de Staatscourant en Ruimtelijkeplannen.nl. Degenen die eerder een gegrond beroep hebben ingediend zijn door ons geïnformeerd over het reparatievoorstel. Voor hen bestaat de mogelijkheid om ten overstaan van uw raad gebruik te maken van het spreekrecht.

Maasdonk, 9 september 2014,

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

burgemeester

mr. G. Heeringa

drs. R.H. Augusteijn

Bijlage(n)

- ontwerp-raadsbesluit

Ter inzage

- vast te stellen reparatieplan (wat betreft gewijzigde onderdelen)
- uitspraak RvS d.d. 23 april 2014
- Overeenkomst en landschapsplan perceel Broekstraat 2a

Raad/14-00116

Agendapunt: 9.

De raad van de gemeente Maasdonk;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 9 september 2014;

gezien het advies van de opiniërende raad 30 september 2014;

Overwegende dat:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014 uitspraak heeft gedaan over de ingestelde beroepen tegen het op 29 januari 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012;
- de Afdeling een aantal beroepen (deels) gegrond heeft verklaard;
- zij daarbij de gemeente Maasdonk heeft opgedragen om binnen twintig weken na de datum van uitspraak voor deze onderdelen in een nieuw besluit te voorzien;
- de raad hieraan tegemoet komt door het vaststellen van het reparatieplan Buitengebied Maasdonk 2012;
- burgemeester en wethouders hebben afgezien van het eerst volgen van een ontwerpprocedure;
- dit om zoveel als mogelijk rekening te houden met de gestelde twintig weken termijn;
- de herziening daarnaast uitsluitend betrekking heeft op de te repareren onderdelen;
- dit naast een 'technische' reparatie van onderdelen, die na vaststelling door de raad eerder niet goed verwerkt zijn, een nieuwe planologisch-juridische afweging betreft voor een zeer beperkt aantal percelen;
- burgemeester en wethouder degenen, die een gegrond beroep hebben ingediend, vooraf in kennis hebben gesteld van onderhavig raadsvoorstel;
- voor hen de mogelijkheid bestaat om van spreekrecht gebruik te maken;
- voor eventuele andere belanghebbenden na de vaststelling de mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

B E S L U I T:

1. Het reparatieplan Buitengebied Maasdonk 2012 (NL.IMRO.1671.BPBG2009MD000004-03VA) overeenkomstig voorstel vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 30 september 2014.

De raad voornoemd,
griffier,


drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,


drs. R.H. Augusteijn