

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Datum                      | 02-04-2015   |
| Nummer                     | 2015-04-05 c |
| Datum commissievergadering | 14-04-2015   |
| Datum raadvergadering      | 28-04-2015   |

## OPLEGGER

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Registratienummer</b>               | 2015-08774 / 14Z.008580                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Onderwerp</b>                       | Vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Gras: reparatie uitspraak Raad van State                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Portefeuillehouder</b>              | Govert van Oord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Uiterste behandeldatum (+reden)</b> | 28 april 2015 (termijn Raad van State)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Eerdere besluitvorming</b>          | Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Gras op 25 juni 2013.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Samenvatting</b>                    | U heeft het bestemmingsplan Buitengebied Gras vastgesteld. De Raad van State heeft 26 november 2014 uitspraak gedaan in de beroepen die waren ingediend tegen uw besluit. De Raad van State heeft u de opdracht gegeven om voor twee plandelen binnen 26 weken een nieuw plan vast te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. |
| <b>Te nemen besluit</b>                | Het bestemmingsplan "Buitengebied Gras: reparatie naar aanleiding van de Raad van State" als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bp15BG01-va01 vast te stellen                                                                                                                                                                   |
| <b>Bijlagen</b>                        | Bestemmingsplan<br>Uitspraak Raad van State (geanonimiseerde versie)                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Advies commissie</b>                | De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als hamerstuk door naar de raad.<br>Diverse fracties vragen aandacht voor een goede afdoende oplossing voor de situatie in de Foppenpolder.                                                                                                                                   |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raadsbesluit</b> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Akkoord / o Niet akkoord</p> <p>opmerking: <i>Fractie mgn Party is tegen.</i></p> <p><i>[Signature]</i><br/>Arjan de Vos<br/>griffier</p> <p><i>[Signature]</i><br/>Arnoud Rodenburg<br/>burgemeester</p> |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Inleiding

U heeft 25 juni 2013 het bestemmingsplan Buitengebied Gras vastgesteld. De Raad van State heeft 26 november 2014 uitspraak gedaan over de beroepen die waren ingesteld tegen dit besluit. De Raad van State heeft een aantal plandelen vernietigd. Voor twee van de vernietigde plandelen heeft de Raad van State u de opdracht gegeven om binnen 26 weken een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit zijn de plandelen die zijn vernietigd naar aanleiding van de beroepen van appellanten 5 en 7. Zie de bijgevoegde geanonimiseerde versie van de uitspraak.

U bent per brief van 6 januari met kenmerk 2014-39885 door ons geïnformeerd over de gevolgen van deze uitspraak voor het bestemmingsplan en de acties die wij ondernemen om de vernietigde plandelen te repareren.

Het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied Gras: reparatie naar aanleiding uitspraak Raad van State" voorziet in de opdracht van de Raad van State om voor twee plandelen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het plan voorziet ook in de reparatie van het plandeel dat is vernietigd vanwege het beroep van appellant sub 3. De reden om dit plandeel te betrekken bij dit bestemmingsplan is dat de door de Raad van State geconstateerde strijdigheid met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland eenvoudig kan worden weggenomen.

### **Toelichting per plandeel**

In de volgende alinea's wordt per plandeel een toelichting gegeven. De aanduiding van de appellanten correspondeert met de nummering in de geanonimiseerde versie van de uitspraak van de Raad van State. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan.

### **Foppenpolder 18 in Maasland**

De eigenaren van dit perceel (appellant 5) hebben beroep ingesteld tegen de ter plaatse geldende bestemming "Tuin". Zij vinden dat er onterecht geen woonbestemming is toegekend aan het perceel. In de regels van de bestemming "Tuin" staat dat de gronden gebruikt dienen te worden als tuin bij een hoofdgebouw. In dit geval is niet duidelijk bij welk hoofdgebouw de gronden behoren.

Op het perceel staat een ketelhuis dat in strijd met de bestemming werd bewoond. Het gebruik van het ketelhuis voor wonen valt onder het overgangsrecht. De raad had geen persoonlijk overgangsrecht of uitsterfregeling toegepast, omdat zij het aannemelijk achtte dat het gebruik door het ontbreken van woonvoorzieningen binnen de planperiode van 10 jaar zou worden beëindigd.

### *Uitspraak Raad van State*

De Raad van State vraagt u om een beter passende regeling op te nemen voor het perceel. Daarbij geeft zij de gemeenteraad ter overweging mee om alsnog een woonbestemming op te nemen of een uitsterfregeling voor de bewoning van het bedrijfsgebouw.

### *Reparatie*

Het opnemen van een woonbestemming is in strijd met het gemeentelijk beleid voor het buitengebied. Daarom stellen wij u voor om voor de bewoning van het bedrijfsgebouw een zaakgebonden overgangsrecht op te nemen en het perceel te bestemmen als "Groen - Landschappelijke Overgangszone". Het zaakgebonden overgangsrecht is niet gebonden aan een of meerdere personen, maar aan het gebouw. Het overgangsrecht vervalt als de bewoning langer dan een jaar is gestaakt. Na het vervallen van het overgangsrecht kan het gebouw hobbymatig agrarisch worden gebruikt ten dienste van de bestemming.

### **Herenwerf 53 in Maasland**

De eigenaar van het perceel (appellant 7) is het niet eens met de ter plaatse opgenomen aanduiding "hovenier", omdat grondverzetactiviteiten door zijn bedrijf binnen de aanduiding maar beperkt zijn toegestaan. Tegen deze activiteiten wordt handhavend opgetreden.

Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat de voorganger van de eigenaar ook grondverzetactiviteiten uitvoerde op het perceel. Een van de overwegingen om deze activiteiten niet te bestemmen is het risico dat het bedrijf meer milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving.

Tijdens de hoorzitting heeft de Raad van State gewezen op de grote omvang van het perceel en het feit dat een hovenier van een grote omvang ook valt onder categorie 3.1. Daarnaast merkt de Raad van State op dat u de inhoud van de milieuvergunning uit 1997 van de voorganger van de eigenaar ten onrechte niet heeft betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

#### *Uitspraak Raad van State*

De Raad van State draagt u op om binnen een termijn van 26 weken een nieuw plan vast te stellen.

#### *Reparatie*

Wij stellen u voor om naast de aanduiding "Hovenier" en tweede aanduiding "Grondverzetbedrijf" op te nemen. Deze verbreding van de bestemming sluit aan bij de milieuvergunning uit 1997 die is verleend aan de voorganger van de eigenaar van het perceel.

#### **Pastoor Verburghlaan nabij 11 in Schipluiden**

Een tuinder (appellant 3) heeft beroep ingesteld tegen de woonbestemming van het perceel aan de Pastoor Verburchlaan 11 in Schipluiden.

Het gaat hier om het bestemmen van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning en het toevoegen van een woonbestemming voor een nieuwe burgerwoning. De tuinder vindt dat deze ontwikkeling niet past in het gemeentelijk en provinciaal beleid.

De motivering van de nieuwe woonbestemming was gebaseerd op de afspraak tussen twee private partijen dat op een andere locatie in het buitengebied van onze gemeente (Gaagweg 4-6 in Schipluiden) een woning minder zou worden gebouwd, dan toegestaan en dat een bouwvergunning voor deze woning zou worden ingetrokken. Deze vergunning was ten tijde van de hoorzitting bij de Raad van State echter nog niet ingetrokken.

Het vervallen van het bouwrecht van de tweede woning aan de Gaagweg 4-6 in Schipluiden is een voorwaarde om te kunnen voldoen aan het provinciaal beleid. Nu dat niet zeker is, voldoet het plandeel niet aan de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

#### *Uitspraak Raad van State*

Het beroep is (gedeeltelijk) gegrond. Het plandeel met betrekking tot het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning blijft in stand. Het plandeel met betrekking tot de nieuwe burgerwoning is vernietigd.

#### *Reparatie*

U kunt het plandeel laten voldoen aan het provinciaal beleid door een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de nieuwe woonbestemming. Deze verplichting houdt in dat de woonbestemming pas mag worden gerealiseerd als de bouwvergunning voor de twee woningen aan de Gaagweg 4-6 in Schipluiden is ingetrokken.

Daarnaast stellen wij u voor om de begrenzing van het bestemmingsvlak aan te passen, zodat de onderlinge afstand tussen de woonbestemming en het glastuinbouwbedrijf van de tuinder vergroot wordt. Deze begrenzing is afgestemd met de initiatiefnemer. Hij is akkoord met deze begrenzing.

#### **Beoogd effect**

Wij willen op de juiste wijze invulling geven aan de opdracht van de Raad van State van 26 november 2014 om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor twee plandelen van het moederplan Buitengebied Gras die door de Raad van State zijn vernietigd. Ook willen wij een derde plandeel dat is vernietigd met dit bestemmingsplan repareren.

#### **Argumenten**

1. De Raad van State heeft u opgedragen om binnen 26 weken een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor twee vernietigde plandelen.
2. U kunt met dit bestemmingsplan een derde plandeel dat is vernietigd eenvoudig repareren.

## Kantttekeningen

Vanwege de termijn van de Raad van State vragen wij u om het raadsbesluit te nemen in de vergadering van 28 april 2015.

### *Sociaal Cultureel Centrum op Hodenpijl*

Het plandeel van het Sociaal Cultureel Centrum Op Hodenpijl maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. De Raad van State heeft het plandeel vernietigd, maar geen opdracht gegeven om binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen.

Het nemen van een nieuw besluit om het centrum positief te bestemmen is nu niet mogelijk. Het plandeel kan alleen voldoen aan de milieuwetgeving als de appellant meewerkt aan een oplossing. Appellant is onder de huidige omstandigheden daar niet toe bereid.

Het is onze bedoeling om op korte termijn een driepartijenoverleg te voeren met de eigenaar van het centrum en appellant met als doel om afspraken te maken die leiden tot een oplossing, waaraan de deze partijen willen meewerken.

## Financiën

De kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden gedekt uit de post bestemmingsplannen / adviezen derden (6.810.01 / 34287).

## Communicatie

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant. De belanghebbenden worden in kennis gesteld van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en van het raadsbesluit om het bestemmingsplan vast te stellen.

## Vervolgstappen

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepsfase bij de Raad van State.

## Reactie college op commissiebehandeling