

Oplegnotitie tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied

1. Voorstel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0642.bp15buitengebied-3002), zoals weergegeven in bijgevoegd besluit.

2. Aanleiding

Op 16 juli 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een deel van het bestemmingsplan Buitengebied vernietigd en de gemeenteraad opgedragen binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen omtrent de vernietigde locaties. Dit raadsvoorstel bevat het besluit waarmee aan de opdracht van de Afdeling kan worden voldaan.

3. Bestuurlijk kader / beoogd effect

Voor het deel van het bestemmingsplan Buitengebied dat door de Raad van State is vernietigd wordt een nieuw besluit genomen.

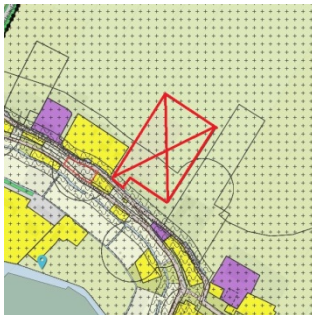
4. Argumenten

4.1 Uitspraak van de Afdeling

Op 18 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door de Raad van de gemeente Zwijndrecht. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. De beroepen richten zich op de toegekende bestemmingen voor de percelen:

- Dorpsstraat 209 te Heerjansdam

Het beroep richtte zich tegen het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en de aanduiding "bouwvlak" toegekend aan de gronden aan de Dorpsstraat 209 te Heerjansdam en toegekend aan de bedrijfswoning op het perceel, zoals in figuur 1.1 met rood aangegeven.



Figuur 1.1 Plandeel Dorpsstraat 209

De Afdeling oordeelde dat de gemeente niet heeft onderkend dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan op de gronden waaraan de subbestemming "Kassen (Ak) was toegekend de bouw van kassen tot ten hoogste 2 hectare was toegestaan. Verder oordeelde de afdeling dat bij het bestemmen van de woning op het perceel als bedrijfswoning de raad specifieke omstandigheden van dit geval, waaronder de gedoogbeschikking en de daaraan verbonden belangen onvoldoende heeft onderkend en gewogen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Tevens is abusievelijk in de bouwregels opgenomen dat kassen met een maximale bouwhoogte van 5 meter in plaats van een maximale goothoogte van 5 meter zijn toegestaan.

- perceel gelegen achter Munnikensteeg 55 te Zwijndrecht

Het beroep richtte zich tegen het plandeel met de bestemming "Bos" toegekend aan de percelen geleden achter Munnikensteeg 55 met de kadastrale aanduiding sectie F, nummer 878, zoals in figuur 1.2 met rood aangegeven.



Figuur 1.2 Plandeel achter Munnikensteeg 55 te Zwijndrecht

De afdeling oordeelde dat in tegenstelling tot wat de raad heeft beoogd het bestaande gebruik van het perceel voor weidegang niet zodanig is bestemd, nu dit gebruik slechts ondergeschikt aan het gebruik als bos is toegestaan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling) heeft het vaststellingsbesluit d.d. 18 juni 2013 ten aanzien van deze percelen vernietigd (201306845/1/R4, 16 juli 2014).

De Afdeling heeft vervolgens de gemeenteraad opgedragen voor het vernietigde planonderdelen een nieuw plan vast te stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Dit betekent dat er geen ontwerp van het besluit ter inzage hoeft te worden gelegd.

4.2 Achtergrond

Plandeel Dorpsstraat 209 te Heerjansdam

Bouwmogelijkheden kassen

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Heerjansdam" uit 1997 waren aan de gronden van Buitendijk onder meer de bestemming "Agrarische doeleinden (A)", de subbestemming "Kassen (Ak)" en de aanduiding "bouwstede (*)" toegekend.

Ingevolge artikel 6, eerste lid, van de voorschriften bij dat plan werd op de gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden (A)" de bouwstede (*), waarbinnen de toegelaten bouwwerken mochten worden opgericht, onder meer begrensd door de eis dat de oppervlakte van de bouwstede ten hoogste 1,5 hectare mocht bedragen.

Ingevolge artikel 10, derde lid, aanhef en onder a, mocht binnen de bestemming "Agrarische doeleinden (A)" uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6, eerste lid, waren aangemerkt als bouwstede voor een agrarisch bedrijf, gebouwen inclusief daarbij behorende uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Ingevolge artikel 10, derde lid, aanhef en onder h, mocht het gezamenlijk grondoppervlak aan kassen binnen de bestemming "Agrarische doeleinden (A)" ten hoogste bedragen:

1. voor agrarische bedrijven met de subbestemming "Kassen (Ak)": 2 hectare;
2. voor agrarische bedrijven, met uitzondering van de bedrijven met de subbestemming "Hulp- of nevenbedrijven (Ahn)", "Loonbedrijf (Al)" en "Veehandel (Av)" : 300 m²;

met dien verstande dat:

- de kassen achter de bedrijfswoning(en) dienden te worden gebouwd;
- de kassen genoemd onder 2 binnen de bouwstede dienden te worden gebouwd.

Op basis van bovenstaande regels was voor het betreffende perceel een bouwvlak van 1,5 hectare toegestaan. Kassen mochten tot maximaal 2 hectare ook buiten de bouwstede gerealiseerd worden.

In het op 18 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is op het perceel een bouwvlak van 1,5 hectare opgenomen. Zowel bedrijfsgebouwen als kassen dienen conform artikel 4 van de regels binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

Kassen mochten conform het vigerende bestemmingsplan worden gebouwd met een maximale goothoogte van 5 meter.

Woning

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Heerjansdam" uit 1997 was de woning op het perceel bestemd als bedrijfswoning bij het ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf. De toenmalige eigenaar heeft in de planperiode de bedrijfsactiviteiten beëindigd en de kassen verkocht. De voormalige eigenaar is wel in de bedrijfswoning blijven wonen. Het kadastrale eigendom van het perceel is gesplitst.

Ten de voorontwerpfase van het bestemmingsplan Buitengebied was de gemeente voornemens een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verlenen waarmee het gebruik als burgerwoning door de huidige bewoners van de woning kon worden toegestaan.

Plandeel achter Munnikensteeg 55 te Zwijndrecht

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zwijndrecht" uit 1999 was het perceel voorzien van de bestemming Bos. Deze bestemming was toegekend aangezien op basis van de in het gebied lopende landinrichting Develbos 3 het gebied als Bos zou worden ingericht.

De plannen voortkomende uit de landinrichting zijn de afgelopen jaren gewijzigd. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2013 was nog niet voldoende duidelijk wat de wijzigingen betekenden voor het betreffende plandeel. Daarom is ervoor gekozen om conform het conserverende karakter van het bestemmingsplan de vigerende bestemming Bos te handhaven. Inmiddels is duidelijk dat op het betreffende perceel in de komende planperiode geen Bos gerealiseerd gaat worden.

4.3 Afweging bestemmingslegging

Plandeel Dorpsstraat 209 te Heerjansdam

Bouwmogelijkheden kassen

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bouwmogelijkheden voor kassen voor het betreffende perceel niet conform het voorheen geldende bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan was het handhaven van de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt om het bouwvlak voor het betreffende perceel te vergroten tot 2 hectare aan de achterzijde van het bouwvlak zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

In artikel 4.4.2. onder c was abusievelijk opgenomen dat de bouwhoogte van kassen niet meer mag bedragen dan 5 meter. Dat had conform het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 5 meter moeten zijn. Voorgesteld wordt om de bouwregels in artikel 4 in overeenstemming te brengen met het voorheen geldende plan.

Woning

De eigenaar en bewoner van de woning op het perceel is niet meer gelieerd aan het glastuinbouwbedrijf op het perceel. Voor de huidige bewoner is een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven, rekening houdend met de belangen van het glastuinbouwbedrijf op hetzelfde perceel.

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoning (Wpl) van kracht geworden. De regeling voor de plattelandswoning maakt het mogelijk om bewoning van een agrarische bedrijfswoning door derden planologisch te legaliseren, zonder dat het betreffende agrarische bedrijf daardoor wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan Buitengebied is op basis van deze wet een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning kan worden toegestaan.

Voorgesteld wordt om, rekening houdende met de belangen van de eigenaar van de woning en van de eigenaar van het glastuinbouwbedrijf de woning te bestemmen als plattelandswoning.

Plandeel achter Munnikensteeg 55 te Zwijndrecht

Het betreffende perceel is altijd in agrarisch gebruik geweest. Op dit moment wordt het perceel gebruik voor het hobbymatig weiden van vee.

Om de bestemming van het perceel af te stemmen op het bestaande gebruik wordt voorgesteld om het perceel te voorzien van de bestemming "Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapswaarden". Het hobbymatig weiden van vee wordt specifiek mogelijk gemaakt middels de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig weiden van vee".

5. Ruimtelijke onderbouwing

Plandeel Dorpsstraat 209 te Heerjansdam

Uitbreiding bouwvlak tot 2 hectare

Om de bouw mogelijkheden voor kassen af te stemmen op de rechten van het voorheen geldende bestemmingsplan dient het bouwvlak uitgebreid te worden tot 2 hectare. Voor het toekennen van bouwvlak is aangesloten bij de voorwaarden voor het vergoten van een bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied:

- a) het agrarische bouwvlak mag tot ten hoogste 2 ha worden uitgebreid;
- b) in afwijking van het gestelde onder a mogen bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouw mogelijkheden' slechts uitbreiden tot ten hoogste 1,5 ha;
- c) de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient aangetoond te worden;
- d) de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e) het aantal woningen mag niet toenemen;
- f) de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving zoals genoemd in lid 4.1 onder d dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- g) de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

Toetsing beoogde ontwikkeling:

- a) het bouwvlak wordt vergroot zodat hierbinnen kassen met een grondoppervlak van maximaal 2 hectare kunnen worden gerealiseerd;

- b) deze voorwaarde is niet van toepassing voor dit perceel;
- c) deze voorwaarden is niet van toepassing, er is sprake van het toekennen van een bouwvlak op basis van bestaande rechten;
- d) De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak. Met de uitbreiding worden geen nieuwe bouw mogelijkheden geboden op een kortere afstand van gevoelige objecten aan de Dorpsstraat. Gevoelige objecten aan de Oosteinde, Molenwei en Langeweg bevinden zich op 250 meter of meer van het uit te breiden bouwvlak. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering geldt voor kassen en overige agrarische bedrijfsgebouwen een richtafstand van 30 m tot een rustig woonwijk of rustig buitengebied (en 10 m in gemengd gebied) in verband met het aspect geluid. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de minimale afstandsmaat.
- e) Op het perceel blijft maximaal 1 woning toegestaan.
- f) Het bouwvlak wordt uitgebreid aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de omgeving:
 - bij het toekennen van bouwvlakken in het gebied is aangesloten bij de verkaveling die haaks op de dorpsstraat is gelegen, zodat de bebouwing evenwijdig aan de sloten wordt gerealiseerd;
 - eventuele nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd aan de achterzijde van bestaande bebouwing, zodat de bestaande zichtlijnen vanaf de Dorpsstraat naar het achterliggende buitengebied gehandhaafd blijven;
- g) het gestelde onder f is beoordeeld door een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur van de gemeente Zwijndrecht.

De uitbreiding voldoet aan de aan uitbreiding van bouwvlakken gestelde voorwaarden

Plattelandswoning

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan. Van deze afwijkingsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort, heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- b) er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c) op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;
- d) de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 4.2 blijven van toepassing;
- e) er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden)

Toetsing beoogde ontwikkeling

- a) De bedrijfswoning is reeds in gebruik als burgerwoning. Het perceel is kadastraal gesplitst. Het glastuinbouwbedrijf op het perceel blijft als zodanig functioneren;
- b) Zoals reeds aangegeven geldt voor kassen op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 tot een rustige woonwijk en 10 m in gemengd gebied vanwege het aspect geluid. De afstand van de beoogde plattelandswoning tot de kas is circa 12 m. Er wordt dan ook niet voldaan aan de richtafstand tot een rustige woonwijk. Ten westen van het kassencomplex, aan dezelfde hoek van de kas als waar de voormalige bedrijfswoning is gevestigd, zijn reeds burgerwoningen aanwezig op vergelijkbare afstand van de kas als de beoogde plattelandswoning. In de bedrijfsvoering dient reeds rekening gehouden te worden met de aanwezige woningen. Ter plaatse van de beoogde plattelandswoning zal hierdoor geen sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- c) De bestaande woning wordt voorzien van de aanduiding specifieke vorm van wonen – plattelandswoning. Op het perceel wordt geen mogelijkheid geboden voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning.
- d) De bestemmingsregels blijven ongewijzigd, alleen het gebruik als plattelandswoning wordt toegestaan.
- e) De woning is voor de omliggende agrarische bedrijven reeds in de huidige situatie een woning van derden. Daar verandert met de status plattelandswoning niets aan. De wijziging van de gebruiksmogelijkheden heeft levert daarom geen beperkingen op voor de omliggende bedrijven. De woning wordt niet beschermd tegen de negatieve milieueffecten van het bijbehorende glastuinbouwbedrijf inzake geur, fijn stof en geluid. Dit betekent ook dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Bouwregels kassen

In artikel 4.4.2. onder c was abusievelijk opgenomen dat de bouwhoogte van kassen niet meer mag bedragen dan 5 meter. Conform het vigerende bestemmingsplan en zoals ook in artikel 3.2.2 lid c opgenomen wordt dit gewijzigd in:

c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag de goothoogte van kassen niet meer bedragen dan 5 m.

Plandeel achter Munnikensteeg 55 te Zwijndrecht

De bestemming van dit perceel wordt afgestemd op het bestaande gebruik en gewijzigd naar Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapswaarden”, waarbij ook het hobbymatig weiden van vee wordt toegestaan. Met deze wijziging worden geen milieuhinderlijke activiteiten toegestaan. Het betreft het afstemmen van de bestemming op het bestaande gebruik waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast.

6. Juridische plantoelichting

Bij de aanpassing van de bestemmingen wordt aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied. In aanvulling hierop wordt bij de Dorpsstraat 209 ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen – plattelandswoning wordt het gebruik als burgerwoning toegestaan.

7. Overig

Ambtelijk is geconstateerd dat in het bestemmingsplan enkele onjuiste verwijzingen voorkomen en tekstuele onjuistheden. Deze onvolkomenheden heeft de raad destijds bij de vaststelling van het plan niet beoogd. Om het plan op deze onderdelen in overeenstemming te brengen met hetgeen beoogd, worden deze onvolkomenheden in deze procedure meegenomen en gerepareerd. Ter verduidelijking, het betreft aanpassingen van puur formele aard, zodat geen sprake is van inhoudelijke wijzigingen.

8. Communicatie

Het besluit heeft niet ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Dit hoeft ook niet op basis van de uitspraak van de Raad van State. Na het besluit door uw raad worden betrokkenen op de hoogte gebracht en kunnen zij indien gewenst opnieuw beroep tegen het besluit bij de Raad van State indienen.