MEMO

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR De gemeenteraad
CC
DATUM 3 december 2015
ONDERWERP Nadere toelichting bestemmingsplan Landelijk Gebied

Naar aanleiding van de vragen in de cie van 25 november jl. omtrent het bestemmingsplan Landelijk Gebied Vlist hierbij een aanvullende memo.

(T15-296). Zienswijze 25, de heer Verkuil/JVA Stolwijk BV.
In gevallen waarin het bestaande gebruik niet onder de werking van het algemene overgangsrecht zou vallen en handhavend optreden tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt, kan de gemeenteraad overgaan tot persoonsgebonden overgangsrecht. Het overgangsrecht rust op de persoon en geldt niet voor eventuele rechtsopvolgers.
Er wordt nadrukkelijk niet geadviseerd over te gaan tot een gedoogbeschikking. Op grond van jurisprudentie van de Raad van State geldt een beginselplicht tot handhaving, uitzonderingen daargelaten. Gedogen is in strijd met deze jurisprudentie.

(T15-297). Zienswijze 14, de heer Verkleij, Provincialeweg Oost 15.
Bestemmingsplan wordt aangepast op punt 2.

(T15-298). Juridische en technische consequenties (en eventuele precedentwerking) m.b.t. o.a. genoemde specifieke locaties, woonbestemmingen, Steinsedijk 45/Steinsetuin.
1. Zienswijzen 9,11,17 Steinsedijk 45. Op 16 december 2014 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Vlist een geamendeerd besluit genomen over een regeling voor horeca in het Buitengebied en in het bijzonder voor de locatie Steinsedijk 45.
Op basis van dit vastgestelde kader heeft het college de voorbereiding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 ter hand genomen waarin dit besluit van de gemeenteraad van Vlist is verwerkt. Het besluit van de gemeenteraad van Vlist voorziet o.a. in een bestemming Horeca met de aanduiding restaurant en zaalaccommodatie voor de Steinsedijk 45.
Het college is van mening dat er met de opgenomen regeling een juridisch verdedigbare regeling is opgenomen die enerzijds recht doet aan het eerder door de gemeenteraad van Vlist vastgestelde kader en anderzijds het woon- en leefklimaat van omwonenden. Naar aanleiding van de zienswijzen is er o.a. een aangepast geluidsonderzoek en verkeersonderzoek uitgevoerd. Verder zijn de bezoekersaantallen verminderd en is de regeling voor de zaalaccommodatie beperkt.

Wat betreft het concept-amendement van de CDA-fractie het volgende:
Het college is op basis van bovenstaande dus van mening dat er een verdedigbare regeling is opgenomen met de opgenomen bestemming Horeca.

Het opnemen van een bestemming ‘Agrarisch met waarden’ betekent dat er een zwaarwegende (ruimtelijke) motivering moet zijn waarom nu van het eerder vastgestelde kader van de gemeenteraad van Vlist en de opgenomen regeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt teruggekomen, aangezien de heer Vriezen van de Steinsetuin 45 gerechtvaardigde verwachtingen mocht hebben op basis van het eerder vastgestelde besluit van de gemeenteraad van Vlist. Dit betekent dat er een aanzienlijk juridisch risico ontstaat indien de heer Vriezen hierover zal gaan ageren. Overigens is in het huidige bestemmingsplan de bestemming voor de locatie Steinsetuin: Agrarisch met waarden, aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-theeschenkerij’. Op grond van artikel 3.1.20 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – theeschenkerij’ tevens bestemd voor een theeschenkerij. Op basis van het vigerende bestemmingsplan was dus al een vorm van horeca mogelijk.

Wat betreft de overwegingen van het amendement moet nog in acht worden genomen dat op basis van jurisprudentie van de Raad van State een bestemmingsplan er in beginsel niet op gericht is om concurrentieverhoudingen te reguleren. Dit betekent dat er in het kader van het bestemmingsplan geen onderzoek is gedaan naar eventuele gevolgen voor de concurrentieverhoudingen.

Handhaving Steinsetuin
Qua handhaving ten aanzien van de Steinsetuin kan worden opgemerkt dat de voorgestelde regeling in principe goed handhaafbaar is. Een en ander is wel sterk afhankelijk van de aan te wijzen handhavingsprioriteiten. Het kan niet zo zijn dat een onevenredig deel van de beschikbare capaciteit besteedt wordt aan slechts één overtreding.

Elke tussenvariant bemoeilijkt de handhaving, hetgeen mede reden is geweest de ontwerpregeling aan te passen naar de nu voorgestelde regeling. De financiële ondergeschiktheid van de zaalaccommodatie aan het restaurant is pas na afloop van het boekjaar te bepalen en daarmee bijzonder moeilijk vast te stellen, Ditzelfde geldt voor het laten naleven van de bepaalde eindtijden: pas na een jaar kan worden bepaald hoeveel zaalverhuringen hebben plaatsgevonden en hoeveel daarvan tussen 23:00 uur en 01:00 uur zijn geëindigd. Bovendien gebeurt dat dan slechts op basis van de opgave van de exploitanten; elke zaalverhuring controleren legt een onredelijk groot beslag op de (vrije) tijd van de toezichthouders.
Het beperken van de zaalverhuringen met een eindtijd tot enkel 23.00 uur (waarbij wordt aangesloten bij de APV) en geen verhuringen meer tot 01.00 uur is dus eveneens verdedigbaar.

<u>2. Zienswijze 4. Oostvlisterdijk 1a.</u>
Wat betreft het mogelijk opnemen van een bestemming Wonen voor dit perceel, worden de volgende kanttekeningen geplaatst.
Een beleidsuitgangspunt voor zowel de gemeente als de provincie is dat er in principe geen woningen worden toegevoegd in het Buitengebied. Het toekennen van een woonbestemming aan dit perceel is dus een afwijking van het eigen gemeentelijk beleid. Dit kan mede als gevolg hebben dat hier een precedentwerking vanuit gaat richting andere eigenaren van percelen die dan wel bij deze herziening, dan wel bij een eerdere herziening een verzoek hebben gedaan tot een woonbestemming en wat vervolgens is afgewezen. Ook is er zowel bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Haastrecht 1992 als bij de het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 door de gemeenteraad niet besloten tot het toekennen van een woonbestemming aan het onderhavige perceel. Mocht hiertoe nu wel worden overgegaan, dan stelt dit extra eisen aan de (ruimtelijke) motivering waarom nu wel een woonbestemming wordt toegekend die ook nog afwijkt van het tot op heden gevoerde gemeentelijk beleid.
Er is tevens archiefonderzoek gedaan naar het onderhavige perceel. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Haastrecht 1942/1943 rustte op het perceel de bestemming: ‘Gronden bestemd voor het agrarisch bedrijf’. In dit bestemmingsplan was er dus ook geen Woonbestemming toegekend aan dit perceel.

Uit jurisprudentie van de Raad van State (waaronder de uitspraak over het bestemmingsplan Landelijk Gebied Vlist 2010) is meerdere malen gebleken dat ook al is er WOZ-belasting betaald, een rioleringsaansluiting aanwezig is en een huisnummer is toegekend dit op zichzelf onvoldoende is om op basis hiervan een woonbestemming toe te kennen.
Hierbij komt dat er in 2014 een start is gemaakt met een handhavingstraject om de bewoning van het gebouw dat door de indiener van de zienswijze wordt aangeduid als het molenaarshuisje te beëindigen en dus door de gemeente als onwenselijk werd geacht.

De gemeenteraad wordt nadrukkelijk geadviseerd eerst een beleidskader vast te stellen over hoe om te gaan met het eventueel legaliseren van (illegale) bewoning in het Buitengebied door bijvoorbeeld het toekennen van een woonbestemming. Gelet op het conserverende karakter van het onderhavig bestemmingsplan wordt dus afgeraden voor deze locatie en de locatie aan de Provincialeweg West 31a vooruitlopend hierop een woonbestemming toe te kennen, gelet op de geschetste problematiek hierbij.

3. Zienswijze 40. Provincialeweg West 31a.
In het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 was voor dit perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie is deze bestemming vervolgens aangepast naar de bestemming Recreatie/Verblijfsrecreatie. In de ingediende zienswijze is door de indiener aangegeven dat hij hiermee verheugd is, omdat hiermee de bestaande bebouwing is gelegaliseerd en de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet meer op dit perceel rust.
In de zienswijze vraagt hij echter toch nog om een Woonbestemming.
De bestemming Recreatie/Verblijfsrecreatie doet naar de mening van het college voldoende recht aan de uitspraak van de Raad van State, waarbij rekening is gehouden met de feitelijke situatie op het perceel en gelet op de omstandigheid dat de familie het hoofdverblijf heeft aan de Torenstraat in Stolwijk en niet op het onderhavige perceel. Om aan het belang van de indiener tegemoet te komen is dus gekozen voor de bestemming Recreatie/Verblijfsrecreatie dat verblijfsrecreatie toestaat (niet permanente bewoning), maar niet een woonbestemming toe te kennen die afwijkt van zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid en waar ook hier precedentwerking vanuit kan gaan (zie ook punt 2).

(T15-299). De vraag van de SGP, over de gronden van agrariër in eigen gebruik (Schoonouwenseweg)
De betreffende gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2010' de bestemming Natuur. Dit omdat zij deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie Zuid-Holland is voornemens om hier natuurontwikkeling te realiseren, als onderdeel van een ecologische verbindingszone. De bestemming 'Natuur' was daarom op zich juist. Echter, omdat de gronden momenteel nog niet ingericht zijn voor natuur en nog een agrarisch gebruik kennen, is de bestemming van de gronden gewijzigd in 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'ecologische verbindingszone'. Hierdoor is het agrarisch gebruik positief bestemd en kan worden voortgezet totdat natuurontwikkeling plaatsvindt. De aanduiding 'ecologische verbindingszone' maakt hier te zijner tijd natuurontwikkeling mogelijk en levert tot die tijd geen beperkingen op voor het agrarisch gebruik.

(T15-300). Suggestie van de PvdA voor zones met ecologische meerwaarde (slootkanten etc) mee te nemen in de nog op te stellen landbouwvisie.
Dit wordt meegenomen bij de voorbereiding van de landbouwvisie.

(T15-301). De vraag van de PvdA over de toetsing van de ecologische waarde.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:
- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

Gebiedsbescherming
Natuurbeschermingswet
Op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet is een Passende beoordeling nodig, indien als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn. Omdat significant negatieve effecten op de genoemde Natura 2000-gebieden op
voorhand niet uitgesloten kunnen worden, als gevolg van de toename van stikstofdepositie die het plan kan veroorzaken op de Natura 2000-gebieden door de ontwikkelingsmogelijkheden die het plan aan veehouderijen biedt, is een Passende beoordeling opgesteld.
De Passende beoordeling maakt, conform artikel 19j, lid 4 van de Natuurbeschermingswet integraal onderdeel uit van de Plan-MER die ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld. Daartoe is de Passende beoordeling als bijlagen opgenomen bij de Plan-MER. De Plan-MER en daarmee de Passende Beoordeling is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
Naar aanleiding van de Plan-MER is in de gebruiksregels opgenomen dat een toename van de stikstofemissie vanuit een agrarisch bedrijf als gevolg van een wijziging van aanwezige dieraantallen, diersoorten en/of stalsystemen niet is toegestaan. Middels deze gebruiksregel worden negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden voorkomen.

Ecologische Hoofdstructuur
Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor worden door het plan bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat betekent dat ook in de EHS geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die de doelstellingen van de EHS zouden kunnen schaden. Ook de wijzigingsbevoegdheden die het plan bevat hebben geen betrekking op gronden die behoren tot de EHS. Daardoor is er geen sprake van een significante aantasting van de kenmerken en waarden van de EHS als gevolg van het plan.

Soortenbescherming
Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de bestaande situatie en bij recht geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Voor de voorkomende vogelsoorten geldt dat indien eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet is (met uitzondering van de vogelsoorten die jaarrond nestplaatsen hebben). Voor alle ingrepen geldt dat, indien vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten (tabel 2 en 3) aanwezig zijn (hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld), ontheffing nodig zal zijn. Het aanvragen van een ontheffing is de taak van de initiatiefnemer.

Verder kan in dit kader worden opgemerkt dat het bestemmingsplan in de bestemmingen waar natuurwaarden aanwezig (kunnen) zijn, zoals Natuur en Agrarisch met waarden, bescherming biedt aan deze natuurwaarden, doordat in het plan een omgevingsvergunningenstelsel is opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden, die natuurwaarden zouden kunnen aantasten. Een vergunning kan alleen verleend worden indien door de werken en werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de natuurlijke waarden. Dit wordt getoetst bij de vergunningaanvraag.

Voorts biedt het plan bij de vergroting van bouwvlakken voor agrarische bedrijven (tot max. 1,5 ha) via de wijzigingsbevoegdheid bescherming aan natuurwaarden. Dit omdat hiervoor als voorwaarde geldt dat door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de natuurlijke waarden. Toetsing aan dit criterium vindt plaats bij toepassing van de bevoegdheid.

(T15-302). De vragen van D66 over MER rapport schriftelijk of via de behandelend ambtenaar kunnen worden beantwoord.
Voorgesteld is in de commissie om in een direct contact tussen de heren Pronk (mRO) en Bening de vragen te beantwoorden, gelet op het zeer technische karakter van de vragen.

(T15-303). Goed gesprek met de indieners van zienswijze 14 (de heer Verkleij die speekt namens mw. Van Vliet-de Bruijn).
Dit gesprek heeft plaatsgevonden op donderdag 3 december.

Ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van opmerkingen VVD-fractie:
1. Artikel 3.3.1. wordt aangepast met dien verstande dat bij afwijken van de bouwhoogte van voedersilo's/torensilo's verplicht advies bij een landschapsdeskundige wordt ingewonnen.
2. Artikel 3.3.4. wordt aangepast met een toevoeging dat bij de paardenbakken buiten het agrarisch bouwvlak geen goederen en aanverwante artikelen mogen worden opgeslagen.

Intensieve veehouderij (Schoonouwenseweg 15).
Op grond van het bestemmingsplan zijn binnen de bouwvlakken in de bestemming 'Agrarisch met waarden' uitsluitend grondgebonden graasdierbedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden veehouderijen als hoofdtak, oftewel intensieve veehouderijen als hoofdtak, zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze bedrijven zijn daardoor positief bestemd en kunnen worden voortgezet. Bestaande niet-grondgebonden veehouderijen als neventak, oftewel intensieve veehouderij als neventak (naast/bij een grondgebonden bedrijf), zijn eveneens positief bestemd en kunnen wordt voortgezet doordat binnen de bouwvlakken tevens bestaande niet-grondgebonden bedrijven als neventak zijn toegestaan.

Het voorgaande betekent dat vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen als hoofdtak dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij als hoofdtak op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Ook betekent dit dat nieuwe intensieve veehouderij als neventak niet mogelijk is. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2010' en het provinciaal beleid.

Bestaande intensieve veehouderijen als hoofdtak kunnen beperkt uitbreiden binnen het bestaande bouwvlak. Bouwvlakken van deze intensieve veehouderijen kunnen op basis van het plan niet worden vergroot. Bestaande intensieve veehouderijen als neventak kunnen eveneens beperkt uitbreiden. Hiervan mag de bedrijfsvloeroppervlakte met ten hoogste 10% worden uitgebreid. Een grotere uitbreiding van een neventak is alleen toegestaan indien aangetoond is dat dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen, bijvoorbeeld op het gebied van dierenwelzijn (meer ruimte nodig per dier), Het bieden van meer uitbreidingsruimte aan de intensieve veehouderij, dan nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is niet gewenst. Intensieve veehouderij past namelijk niet bij de landbouwstructuur van de Krimpenerwaard, die overwegend bestaat uit grondgebonden melkveehouderijen. De grondgebondenheid van deze bedrijven levert een belangrijke bijdrage aan de instandhouding van het karakter van de Krimpenerwaard. De instandhouding en ontwikkeling van grondgebonden bedrijven dient daarom te worden gestimuleerd. Het bieden van veel uitbreidingsruimte aan intensieve veehouderij-activiteiten past daar niet bij. Bovendien gaat beperkte uitbreidingsruimte de overloop/vestiging van intensieve bedrijven die afkomstig zijn van elders tegen.

Voor Schoonouwenseweg 15 betekent het voorgaande het volgende. Dit perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Dit betekent dat hier een grondgebonden graasdierbedrijf is toegestaan alsmede een bestaande niet-grondgebonden veehouderij als neventak. Hiermee is de bestaande neventak vleesvarkenshouderij op dit perceel positief bestemd en kan worden voortgezet. De bedrijfsvloeroppervlakte van deze neventak kan met ten hoogste 10% worden uitgebreid, tenzij kan worden aangetoond dat een grotere uitbreiding noodzakelijk is om te voldoen aan wettelijke eisen, bijvoorbeeld op het gebied van dierenwelzijn.
Het is niet nodig een aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen voor de neventak op dit perceel. Bovendien is dit ongewenst, omdat een dergelijke aanduiding een omschakeling naar een intensieve veehouderij als hoofdtak mogelijk maakt, hetgeen zoals gezegd niet in overeenstemming is met het beleid, Ook het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2010' en het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Stolwijk' (1998) staan op het perceel Schoonouwenseweg 15 geen intensieve veehouderij als hoofdtak toe.

Vraag CDA-fractie over artikel 3.5.1 naar aanleiding van zienswijze 3 over het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige kampeerterreinen.
Bij de toepassing van artikel 3.5.1 zijn diverse voorwaarden opgenomen. Naast de kwantitatieve voorwaarden (bv. aantal kampeermiddelen) zijn er enkele kwalitatieve voorwaarden opgenomen waarbij termen die gebruikt worden zoals 'evenredig' en 'zo dicht mogelijk' het college de bestuurlijke afwegingsruimte geven om tot evenwichtige belangenafweging te komen tussen enerzijds het belang van een aanvrager en anderzijds de belangen van de omgeving en omwonenden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.