

**Bestemmingsplan
“Partiële herziening BP Oostland Berkel (caravanstalling)”**



27 oktober 2016

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Partiële herziening BP Oostland Berkel (caravanstalling Middelweg 39)”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0120H02-VAST

Werknummer: 124.434.01

Datum: 27 oktober 2016

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept-ontwerp	15 januari 2016		
Ontwerp	14 april 2016		
Vastgesteld	27 oktober 2016		

Projectleider gemeente:

Dhr. H. Koornneef

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. R. Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding en planbeschrijving.....	1
1.1	Aanleiding en achtergrond.....	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Overgangsrecht	1
1.4	Gronden die niet onder het overgangsrecht vallen	3
2	Relevant beleid	9
2.1	Algemeen.....	9
2.2	Afwegingskader caravanstalling	9
2.3	Verordening Ruimte en Mobiliteit	9
3	Juridische opzet	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Omschrijving regeling	12



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding en planbeschrijving

1.1 Aanleiding en achtergrond

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Middelweg 39. Het plangebied ligt in het glastuinbouwconcentratiegebied Greenport Westland Oostland, een gebied dat door de provincie is aangewezen als duurzaam glaslandschap. De glasopstanden op het perceel worden momenteel gebruikt als caravanstalling. In lijn met het provinciale en gemeentelijke beleid heeft de gemeenteraad op 27 juni 2013 het bestemmingsplan "Oostland – Berkel" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het perceel Middelweg 39 de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw toegekend. Het huidige gebruik als caravanstalling is daarmee in strijd met de vigerende bestemming.

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) is het besluit ten aanzien van dit perceel vernietigd. De gemeenteraad heeft naar oordeel van de ABRS onvoldoende gemotiveerd of (een deel van) de caravanstalling al dan niet onder het overgangsrecht valt.

De ABRS heeft de gemeenteraad opgedragen voor het perceel een nieuw besluit te nemen en alsnog toereikend te motiveren dan wel een passende regeling te treffen voor de caravanstalling aan de Middelweg 39.

De voorliggende partiële herziening beoogt voor het perceel aan de Middelweg 39 een passend juridisch planologisch kader te bieden. Met een maatbestemming wordt het bestaande gebruik strikt aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Lansingerland. Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Door middel van deze herziening kan de eigenaar zijn huidige caravanstalling op het perceel voortzetten.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Middelweg, waaraan meerdere agrarische bedrijven zijn gesitueerd. In het westen wordt het plangebied omsloten door de Kleihoogt en de daarlangs gelegen watergang. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd. Verder ligt er een woning naast het bedrijf (Kleihoogt 12) alsmede het recreatiegebied de Groenzoom.

1.3 Overgangsrecht

In de planregels van bestemmingsplan "Oostland – Berkel" wordt in artikel 31, lid 31.2 onder a en d, van de planregels bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken - zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is - mag worden voortgezet indien dit gebruik niet reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (d.d. 21 augustus 1978) was Caravanstalling Van Rijn niet als zodanig bestemd, maar een deel kan wel als legaal gebruik worden aangemerkt, door de werking van het overgangsrecht in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

Peildatum overgangsrecht perceel Middelweg 39

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is vastgesteld bij raadsbesluit van 21 augustus 1978. Dit plan is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 oktober 1979. Dit besluit is deels vernietigd door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 14 april 1983.

Op 4 november 1985 is de 1^e herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vastgesteld, op basis van het destijds geldende artikel 30 van de WRO. In deze herziening zijn de delen van het plan herzien waar in 1978 goedkeuring aan was onthouden. De 1^e herziening is in juli 1986 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Een besluit van Gedeputeerde Staten omtrent goedkeuring treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn afloopt (artikel 28 lid 7 WRO), in onderhavig geval 21 augustus 1986.

Na de 1^e herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is het bestemmingsplan meermaals partieel herzien. Behalve de 10^e partiële herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld op 10 maart 2004, hadden deze herzieningen geen betrekking op het perceel Middelweg 39. Met de 10^e herziening is enkel een wijziging doorgevoerd van de plankaart en is aan de bestemming 'Agrarische doeleinden' voor een deel van het plangebied een aanduiding 'zonder gebouwen voor intensieve veehouderijbedrijven -A (zv)-' toegevoegd.

Op basis van jurisprudentie wordt aangenomen dat indien in een partiële herziening van het bestemmingsplan de kaart en de voorschriften in zijn geheel zijn herzien, de peildatum voor het overgangsrecht, de inwerkingtreding van deze herziening wordt aangenomen¹.

Voor de toepasselijkheid van het overgangsrecht voor het perceel Middelweg 39 wordt uitgegaan van de goedkeuringsdatum van de 1^e herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep ingesteld, maar deze beroepen hadden geen betrekking op het perceel aan de Middelweg 39, waarmee de peildatum voor het overgangsrecht vastgesteld wordt op 11 juli 1986.

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1^e herziening" is in artikel 19 het overgangsrecht (voortzetting bestaand gebruik) bepaald. Ingevolge dit artikel is bepaald dat illegaal gebruik van de gronden en opstallen dat voor 11 juli 1986 is aangevangen en tot 27 juni 2013 zonder onderbreking voortduurde, valt onder het overgangsrecht.

Gebruik perceel Middelweg 39

Voor de invulling van het overgangsrecht is nagegaan welk gedeelte van de kassen op het perceel op de peildatum van het overgangsrecht feitelijk werd gebruikt voor het stallen van caravans. Vast staat dat een deel van het perceel op de peildatum in ieder geval in gebruik was als caravanstalling, deze kassen zijn in afbeelding 1.2 groen omkaderd. Voor de rest van het perceel is het feitelijke gebruik op de peildatum - gelet op de beschikbare gegevens - niet exact na te gaan, zodat niet exact kan worden bepaald of en in welke kassen caravans werden gestald. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in drie stappen.

Eerst is er gekeken of er feitelijk materiaal aanwezig is in archieven, zoals luchtfoto's, waaruit is op te maken of er caravans in de kassen stonden tussen 1980 en 1993. Er zijn geen luchtfoto's uit deze periode die laten zien hoe de kassen gebruikt werden. De gevonden luchtfoto uit 1992 is daarvoor niet scherp genoeg.

Ook is er geen administratie meer gevonden die meer duidelijkheid kan geven over het gebruik van de kassen rond 1986. Van Rijn verklaart hierover dat veel zwart werd betaald in deze periode. Bovendien is de boekhouding uit deze periode niet meer aanwezig.

¹ Zie o.a. uitspraak ABRS, 28-11-1996/ BR1997, p826

Daarna is er gekeken naar hetgeen in de eerdere beroepsprocedure is aangevoerd. Het gaat om de door partijen onweersproken aannames. Uitkomst hiervan is dat het op de kaart groen omlijnde gedeelte door partijen niet meer wordt betwist als vallend onder het overgangsrecht.

Als laatste is aan Van Rijn gevraagd welk gedeelte van de kas op peildatum werd gebruikt voor het stallen van caravans. Van Rijn verklaart hierover dat dit in ieder geval 50% van de kas was. Van Rijn heeft verklaringen overlegd van een aantal voormalige huurders. Het is aan Van Rijn om in redelijkheid aan te tonen wat het gebruik was op peildatum. De raad mag in zijn afweging in redelijkheid rekening houden met het feit dat de gegevens die gevraagd worden teruggaan tot 30 jaar geleden.

Gelet op het voorgaande kan in redelijkheid worden aangenomen dat het groen omkaderde gedeelte op de peildatum bij Van Rijn in gebruik was als caravanstalling. Voor het door Van Rijn beweerde gebruik binnen de rode contour geldt dat dit gebruik door de gemeente bevestigd noch ontkend kan worden.



Afbeelding 1.2: overzichtskaart gebruik

1.4 Gronden die niet onder het overgangsrecht vallen

Door de toepassing van het overgangsrecht blijft op het perceel een restant aan glasopstanden over die niet onder het overgangsrecht valt. Gebruik van deze percelen als caravanstalling wordt derhalve als illegaal aangemerkt. Voor dit gedeelte is getoetst of handhaving nog mogelijk is, of dat een positieve bestemming meer voor de hand ligt. Deze toets is opgebouwd uit drie stappen: worden rechten van derden aangetast, is ontheffing van de verordening Ruimte te verkrijgen en past het legaliseren binnen de kaders van het gemeentelijk beleid?

Rechten van derden

Gezien de ligging van het perceel zijn er op voorhand geen directe belangen van derden in het geding door de caravanstalling toe te staan in de aanwezige kassen.

Verordening Ruimte

Voor het gedeelte van de kassen dat niet valt onder het overgangsrecht valt, is het gebruik als caravanstalling in strijd met artikel 2.1.5 van de Verordening Ruimte, op grond waarvan het perceel dient te worden aangewend ten behoeve van glastuinbouw. De betreffende bepaling uit de Verordening Ruimte dat er geen andere functies zijn toegestaan dan glastuinbouw en daaraan gelieerde bedrijven, is primair opgenomen ter bescherming van de omvang van het glasareaal, maar houdt geen rekening met de specifieke omstandigheden van het voorliggende plangebied.

Op basis van artikel 3.3 lid 2 van de Verordening Ruimte bestaat de afwijkingsmogelijkheid om een bestaand gebruik positief te bestemmen. Daarin is bepaald dat een beperkte uitbreiding van

bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden - voor zover niet in overeenstemming zijn met de bepalingen ten aanzien van glastuinbouwgebieden - mogelijk is, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het glastuinbouwgebied.

Gelet op het voorgaande kan de gehele caravanstalling (10.000m²) positief bestemd worden. De gemeente acht het wenselijk om maatwerk toe te passen, daar het onredelijk is om de helft van de bestaande caravanstalling te ontruimen. Het toevoegen van het perceel aan een ander bedrijf is fysiek onmogelijk, waardoor sprake is van een restperceel (dit wordt verderop in deze toelichting nader gemotiveerd). Het niet toekennen van een maatwerkbestemming zou betekenen dat 5.000m² kas leeg zou komen te staan, zonder dat ruimtelijk gemotiveerd kan worden wat het toekomstig gebruik van deze kas kan zijn. De provinciale belangen zijn niet in het geding omdat het een restperceel betreft.

Gemeentelijk beleid

Het FES project Oostland/ Groenzone Berkel-Pijnacker heeft mede tot doel de glastuinbouw op de Kleihoogt de herstructureren tot moderne bedrijven van voldoende grootte. De zone langs de Middelweg ligt een glastuinbouw gebied van circa 8 hectare, dat thans in eigendom is bij meerdere grondeigenaren. Doormiddel van herstructurering zou hier schaalvergroting kunnen plaatsvinden. Vanuit het FES project Oostland/ Groenzone Berkel-Pijnacker is een glasbestemming passend voor deze kavels. Er worden geen initiatieven vanuit bijvoorbeeld het project FES genomen om de strijdige situatie, die nu onder het overgangsrecht valt, actief te beëindigen. Daarmee is niet aannemelijk dat de overgangsrechtelijke situatie binnen 10 jaar wordt beëindigd. Het positief bestemmen van de legaal aanwezige caravanstalling is derhalve verplicht.

Een caravanstalling is in beginsel in strijd is met de gemeentelijke visie op het gebied. De gemeenteraad heeft dit eerder ook uitgesproken door het verzoek om legalisatie af te wijzen. Daar staat tegenover dat de betreffende glasopstanden, waarvan een substantieel deel legaal in gebruik is als caravanstalling door de werking van het overgangsrecht, niet bruikbaar is voor duurzame glastuinbouw.

Beoordeling legalisatie caravanstalling in het overgebleven deel van de kassen

Voorop wordt gesteld dat handhaving nog mogelijk is en de caravanstalling beperkt zou kunnen worden tot het gedeelte dat onder het overgangsrecht valt. Dit heeft echter grote gevolgen voor de bedrijfsvoering, aangezien een deel van de inkomsten van de caravanstalling weg valt. Er zal dan bouwkundig een scheiding aangebracht moeten worden in de kas. Het achterste gedeelte van de kas zal leeg komen te staan (en mogelijk niet meer onderhouden worden).

Anderzijds is het beleid van de gemeente om illegale caravanstallingen in het tuinbouwgebied te handhaven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is geen precedentes te scheppen door uitbreiding toe te staan, tenzij bijzondere situatie hiervoor een aanleiding geeft.

In het onderhavige geval kunnen de volgende bijzondere omstandigheden worden aangevoerd:

1. De kavel is beperkt geschikt voor glastuinbouw.

De kavel is door zijn geïsoleerde ligging niet geschikt voor duurzame glastuinbouw. Het perceel is gelegen op de hoek Kleihoogt, Middelweg en het kavel kent een beperkte diepte van circa 160 meter. Bovendien is een groot deel van de kassen legaal in gebruik als caravanstalling. Hierdoor is het achterste gedeelte van de kas niet meer bruikbaar voor de glastuinbouw. Voorts is het perceel omsloten door meerdere percelen met burgerwoningen, zie onderstaande afbeelding, zodat het ook niet aannemelijk is dat ter plaatse een volwaardig duurzaam glastuinbouwbedrijf gevestigd kan worden.



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerende bestemmingsplan

2. De uitbreiding van de 'functie' van caravanstalling mag de ontwikkeling van het gebied niet frustreren.

Uitgangspunt blijft dat het perceel geschikt blijft voor duurzame glastuinbouw. Het toelaten van een caravanstalling kan toekomstige transformatie en daarmee de gebiedsontwikkeling binnen het FES blokkeren. De ligging van het perceel, ingeklemd tussen Kleihoogt, Middelweg, Groenzoom en het bedrijf Kleihoogt 12, bemoeilijkt het gebruik voor de glastuinbouw. Een aanzienlijk gedeelte van de kas is op basis van het overgangsrecht legaal geworden als caravanstalling. Door het toestaan van de caravanstalling in de gehele kas wordt de gebiedsontwikkeling niet onevenredig aangetast in omvang en bruikbaarheid.

3. De uitbreiding dient plaats te vinden in bestaande bebouwing, zonder dat daarvoor nieuwe investeringen benodigd zijn.

Het betreft een ontwikkeling in een bestaande kas. Op termijn kunnen zonder grote investeringen de gronden weer geschikt gemaakt worden voor een glastuinbouwbedrijf, en de teelt van tuinbouwproducten.

4. De uitbreiding van het gebruik in bestaande kassen mag geen grote precedents tot gevolg hebben.

Zoals eerder is beschreven onder 2 is de precieze omvang van de caravanstalling op peildatum niet meer te achterhalen. Vaststaat dat de caravanstalling op het hele perceel vanaf 1993 plaatsvindt. Dat is ruim 20 jaar. Uit de bovenstaande afweging blijkt dat er niet snel sprake zal zijn van een precedent. Uit de 'Inventarisatie caravanstallingen gemeente Lansingerland 2010' komen geen vergelijkbare gevallen naar voren. Het plangebied ligt in een hoek, waarbij het bedrijf aan drie zijden is omsloten door wegen en een bestaande woning (zie luchtfoto op de volgende pagina).



Afbeelding 1.4: overzicht bestaande situatie plangebied

De onbebouwde gronden mogen nadrukkelijk niet gebruikt worden voor de opslag van caravans. Deze gronden zijn bedoeld voor een glastuinbouwbedrijf. Zolang het perceel niet bruikbaar is voor glastuinbouw, dienen deze gronden onbebouwd te blijven (als weide).

Er zal voor het onbebouwde perceel dan ook geen ontheffing verleend worden voor een functiewijziging of een ander gebruik worden toegestaan voor bijvoorbeeld opslag, caravanstalling of ander niet passend gebruik. Ook de bedrijfswoning kan niet omgezet worden naar een burger- of plattelandswoning tot duidelijk is hoe het perceel hoek Kleihoogt-Middelweg gebruikt gaat worden.

Voor de caravanstalling geldt dat deze niet uitgebreid mag worden en qua uitstraling dient te passen in het glastuinbouwgebied. Bij een eventuele herbouw van de caravanstalling dient de huidige materialisering en het bouwvolume gehandhaafd te blijven. Dit geldt zowel voor de kas als voor de bedrijfsbebouwing. Met een afwijkingsbevoegdheid kan, mits de landschappelijke inpassing geen geweld wordt aangedaan en de functie van caravanstalling niet wordt vergroot, een ander materialisering of bouwvolume worden toegestaan die passen bij de 'Bouwregels' die horen bij 'kassen'.

Bij beëindiging van het gebruik als caravanstalling is slechts het gebruik als glastuinbouwbedrijf toegestaan. Gebruik als bedrijfs- of opslagfunctie is niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de functieaanduiding 'caravanstalling' van de verbeelding te schrappen.

Slechts op het moment dat er een gemeentelijke visie ligt voor het gebied gelegen tussen de Middelweg en recreatiegebied de Groenzoom kunnen de percelen een andere functie krijgen, in overeenstemming met de opgestelde visie.

2 Relevant beleid

2.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “Oostland - Berkel” heeft reeds een toets plaats gevonden aan alle relevante beleidstukken, milieu- en ruimtelijke aspecten. Kortheidshalve wordt hier naar het vastgestelde plan verwezen. Het toestaan van het gebruik als caravanstalling heeft geen gevolgen voor de onderzoeksaspecten. Wel is de functie-uitbreiding getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Afwegingskader caravanstalling

Op 26 maart 2013 is door het college van burgemeester en wethouders het ‘afwegingskader caravanstallingen in (voormalige) tuinbouwkassen in de gemeente Lansingerland’ vastgesteld. In dit afwegingskader is een aantal uitgangspunten opgenomen waaraan eventuele medewerking tot het vestigen/legaliseren van caravanstallingen in tuinbouwkassen kan worden getoetst.

De functiewijziging voor het betreffende perceel voldoet niet aan het afwegingskader. De locatie is gelegen binnen het Glastuinbouwbedrijfsgebied. Echter is in onderhavig geval sprake van een bijzondere situatie. Door het overgangsrecht is het gebruik van een substantieel deel van het perceel als caravanstalling reeds toegestaan. Een deel van de glasopstanden is legaal in gebruik als caravanstalling door de werking van het overgangsrecht, het resterende gedeelte van de kassen is niet bruikbaar voor duurzame glastuinbouw. Het toestaan van het gebruik als caravanstalling in het overblijvende deel is ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar. Bovendien is de eigenaar bereid om de kassen aan te passen zodat zal worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de brandveiligheid.

2.3 Verordening Ruimte en Mobiliteit

De Verordening Ruimte en Mobiliteit laat ter plaatse van het plangebied alleen glastuinbouwbedrijven toe, alsmede daarbij behorende voorzieningen (art. 2.1.5 lid 1). In lid 2 tot en met 5 van art. 2.1.5 is een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Uitzonderingen op het eerste lid worden alleen toegestaan voor bedrijven gelieerd en ondersteunend aan (de ontwikkeling van) glastuinbouw en mits die een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten. Een caravanstalling past niet in dit kader. De functiewijziging is derhalve in strijd met het provinciale beleid.

In het kader van het wettelijke overleg (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) heeft de Provincie een reactie gegeven op het concept ontwerp. In de reactie geeft de provincie haar kijk op de invulling van de provinciale beleidsregels. Naar aanleiding van deze reactie heeft nader overleg en afstemming plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. De gemeente heeft rekening gehouden met de reactie van de provincie. De resultaten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op basis van de Verordening Ruimte mag de bestaande bebouwing en gebruik worden voortgezet voor zover rechtmatig aanwezig. In een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie laten weten dat zij kan instemmen met de wijze waarop de gemeenteraad invulling geeft aan de uitspraak van de bestuursrechter. Het van toepassing zijn van het overgangsrecht is voldoende bewezen of aannemelijk gemaakt. Voor het deel van de caravanstalling waarop het overgangsrecht van toepassing is, wordt de bebouwing aangemerkt als “bestaande bebouwing en bestaand gebruik” zoals bedoeld in artikel 1.2 lid 3 sub c van de Verordening Ruimte.

Voor het gedeelte van de kassen dat niet valt onder het overgangsrecht, is artikel 2.1.5 'Glastuinbouwgebied' van de Verordening Ruimte van toepassing. In een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie aangegeven dat toepassing gegeven kan worden aan artikel 3.3 lid 2 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk', waarin – samengevat – bepaald is dat voor bestaande bebouwing beperkte uitbreiding mogelijk is.

Met dit bestemmingsplan krijgt de bestaande kas een bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" met de aanduiding 'caravanstalling'. Hiermee is de bestaande caravanstalling in zijn huidige omvang positief bestemd en voorzien van een passende maatbestemming. Het alternatief voor de caravanstalling is glastuinbouw, in de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te schrappen, zodat na beëindiging van de caravanstalling alleen glastuinbouw is toegestaan. De toegestane bebouwing mag niet uitbreiden, behalve na ontheffing indien de nieuwe bebouwing geen uitbreiding betekent van de caravanstalling. Hiermee wordt de huidige caravanstalling gerespecteerd, maar wordt geen verdere afwijking van het voorgestane gebruik voor de glastuinbouw toegestaan.

Gelet op het voorgaande is dit bestemmingsplan in lijn met het gestelde in de Verordening Ruimte.

2.4 Hoogheemraadschap Delfland

Deze partiele herziening is via het mini-watertoetsportaal getoetst door het Hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap geeft in haar reactie samengevat het volgende aan:

- De inplandige functiewijziging heeft geen invloed op de waterhuishouding
- Een deel van het perceel is onbebouwd.
- De polder Berkel betreft een gebied met veel knelpunten qua wateroverlast.
- Aandachtspunt is de maaiveldhoogte. Indien het grasland alsnog wordt bebouwd, dan zal er waarschijnlijk ook opgehoogd moeten worden om inundatie te voorkomen;
- Voor werken en werkzaamheden die invloed (kunnen) hebben op de waterhuishouding geldt een adviesplicht bij het Hoogheemraadschap.

De adviesverplichting is naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap opgenomen in de regels.

3 Juridische opzet

3.1 Algemeen

3.1.1 *Het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan “Partiële herziening Bestemmingsplan Oostland – Berkel (caravanstalling Middelweg 39)” is een herziening van het bestemmingsplan “Oostland - Berkel”, zoals vastgesteld op 27 juni 2013. De bepalingen zoals oorspronkelijk opgenomen voor het perceel zijn één op één overgenomen, met toevoeging van een functieaanduiding ‘caravanstalling’ op de verbeelding ter plaatse van de kassen op het perceel Middelweg 39. Ook in de regels is een bepaling toegevoegd waarmee het medegebruik van de kassen als caravanstalling wordt mogelijk gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de aanduiding ‘caravanstalling’ te schrappen. De overige regels van het bestemmingsplan worden onverkort van toepassing verklaard voor het betreffende perceel.

De opbouw van de regels is nader uitgelegd in § 3.2.

3.1.2 *Vorbereidingsfase*

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. De vooraankondiging heeft inmiddels plaatsgevonden.

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard en omvang van dit bestemmingsplan wordt het alleen voor advies toegezonden aan LTO, de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland.

Op 17 maart 2016 heeft de Provincie Zuid-Holland een schriftelijke reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft rekening gehouden met de reactie (zie ook § 2.3).

3.1.3 *Ontwerp*

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreactie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is er moet aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Er is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan “Partiële herziening Oostland-Berkel (caravanstalling Middelweg 39)”, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.1.4 Vaststelling

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, na bekendmaking, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen die onderdelen waarop deze herziening betrekking heeft komen voor beroep in aanmerking. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening tegen het besluit tot vaststelling is ingediend.

3.1.5 Verbeelding

In het kader van deze herziening worden een nieuwe verbeelding vastgesteld. Deze zal qua inhoud één op één aansluiten bij het eerder vastgestelde bestemmingsplan Oostland – Berkel, met toevoeging van de functieaanduiding ‘caravanstalling’.

3.2 Omschrijving regeling

Aangezien de ABRS het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Oostland - Berkel” voor wat betreft het perceel Middelweg 39 met haar uitspraak heeft vernietigd wordt het gehele plangebied voorzien van een nieuwe regeling. Deze regeling sluit qua inhoud aan bij hetgeen eerder is vastgesteld voor het perceel, met dien verstande dat aan de bepalingen het gebruik als caravanstalling wordt toegevoegd.

3.2.1 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

De regels zijn voor zover van toepassing voor dit bestemmingsplan in overeenstemming met het bestemmingsplan “Oostland - Berkel”. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding.

In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald. Voor de bebouwing zijn bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. De bebouwing dient in principe binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Agrarisch - Glastuinbouw

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw". De gronden zijn bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' is tevens een bedrijfswooning toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is tevens het gebruik als caravanstalling toegestaan. De caravanstalling mag slechts plaatsvinden in de bestaande gebouwen. Uitbreiding van de positief bestemde caravanstalling op welke wijze dan ook kan niet aan de orde zijn. (Behoudens hetgeen geregeld is artikel 6 van de regels. Met de ruime toepassing van het overgangsrecht is er gelijk invulling gegeven aan de uit de jurisprudentie verplichte 10% uitbreidingsmogelijkheid). Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de aanduiding 'caravanstalling' te schrappen, zodat bij beëindiging van de caravanstalling alleen glastuinbouw is toegestaan.

Voor herbouw gelden de bestaande maten en materiaalgebruik als voor een tuinbouwbedrijf (glas met een beperkte loods), met dien verstande dat voor wat betreft de hoogte, de bestaande hoogte geldt.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming opgenomen teneinde de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. Ter plaatse geldt de bestemming "Waarde – Archeologie 3". Voor verstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm is een omgevingsvergunning nodig. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, zullen de consequenties voor de archeologische waarden in kaart moeten worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. In dit hoofdstuk zijn de volgende artikelen opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

REGELS

VERBEELDING