

Raadsvoorstel

Nummer:

171559

Behandeld door:

M.H.T. Jansen

Datum:

16 januari 2018

Agendapunt:11

Onderwerp:

Bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan.

Geachte raad,

Samenvatting:

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitspraak gedaan in de vier beroepschriften tegen het eind 2016 vastgestelde Bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/ Catharina Mossellaan. De Afdeling heeft het bestemmingsplan vernietigd en heeft de raad opgedragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de uitspraak. Voorgesteld wordt een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

Op 6 december jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake de vier beroepschriften die waren ingediend tegen het bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan. De uitspraak is bij de stukken gevoegd. Twee beroepschriften zijn gegrond verklaard en twee beroepschriften ongegrond.

De gegrond verklaring van twee beroepschriften houdt verband met het provinciale beleid op basis waarvan het aantal ruimte-voor-ruimte-woningen is bepaald. De Raad van State stelt het volgende:

Strijd met provinciale regelgeving

3. [appellant sub 1] betoogt dat het plan ten onrechte de bouw van vier woningen mogelijk maakt nu in artikel 4.7, vierde lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013, zoals deze verordening luidde ten tijde van belang (hierna: de PRV 2013), bij de toepassing van de zogenoemde ruimte-voor-ruimteregeling een maximum van drie woningen is vastgelegd. [appellant sub 4] voert aan dat, gezien de hoeveelheid te slopen bebouwing, op grond van de PRV 2013 slechts twee ruimte-voor-ruimte-woningen konden worden toegestaan. Compensatie voor ruimtelijke kwaliteit geeft geen legitimatie om af te wijken van de provinciale regelgeving.

3.1. Artikel 4.7 van de PRV 2013 luidt als volgt:

"[...]

4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of in het geval van een glastuinbouwbedrijf het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;

b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkegel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan."

3.2. Niet in geschil is dat ten behoeve van het plan 2.900 m² aan gebouwen zal worden gesloopt. Gelet op het bepaalde in artikel 4.7, vierde lid, aanhef en onder b, van de PRV 2013 kon in verband daarmee de bouw van twee woningen worden toegestaan. Voor het toestaan van een derde woning was in beginsel een groter oppervlak aan te slopen bebouwing nodig. Deze bepaling voorziet evenwel in de mogelijkheid om af te wijken van deze maatvoering indien sprake is van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, welke afwijking op grond van het vijfde lid moet worden verantwoord in de plantoelichting. In de bij het plan behorende toelichting is beschreven op welke wijze sprake is van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Dat het plan de benodigde verhoging van de ruimtelijke kwaliteit met zich brengt geldt als onbestreden. Gelet hierop was voldaan aan de voorwaarde om ook een derde woning mogelijk te maken. Dat ligt evenwel anders voor de bij het plan voorziene vierde woning. In de PRV 2013 is slechts voorzien in afwijking van de maatvoering. Hieronder kan naar het oordeel van de Afdeling niet een afwijking van het maximum aantal woningen worden verstaan. In dit verband wijst de Afdeling er op dat de ten tijde van belang geldende tekst van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (hierna: de PRS 2013-2028), waarin het met de PRV 2013 samenhangende ruimtelijke beleid is weergegeven, ook is gesteld dat drie woningen het maximum is. Verder wordt in de tekst van de PRS 2013-2028 aangegeven dat afwijken van de maatvoering en saldering door samenvoeging van meerder percelen mogelijk is, maar over afwijking van het maximumaantal woningen wordt niet gesproken. Weliswaar is er door [belanghebbende] op gewezen dat in de thans geldende tekst van de PRS 2013-2028 een wijziging is aangebracht waarbij wordt gesproken over afwijking van de normen en ook de mogelijkheid wordt genoemd om meer woningen te bouwen, maar deze tekst gold niet ten tijde van het bestreden besluit. Bovendien heeft deze wijziging geen vertaling gevonden in de PRV 2013 of de toelichting daarop. Ook de omstandigheid dat in een ambtelijke - maar met de betreffende gedeputeerde afgestemde - provinciale brief van 17 november 2011 uitdrukkelijk de mogelijkheid van een vierde woning wordt genoemd laat onverlet dat door de raad aan het bepaalde in de PRV 2013 moest worden getoetst.

Voor zover [belanghebbende] nog heeft betoogd dat artikel 4.8, tweede lid, van de PRV 2013 de mogelijkheid kent in de kernrandzone ruimte-voor-ruimte-woningen toe te staan overweegt de Afdeling dat, indien binnen die zone toepassing wordt gegeven aan de ruimte-voor-ruimte-regeling, vervolgens aan de voorwaarden voor toepassing van die regeling moet worden voldaan. Overigens is door de raad aan deze bepaling geen toepassing gegeven.

De betogen van [appellant sub 1] en [appellant sub 4] slagen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) maakt het in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling niet mogelijk om meer dan drie woningen te bouwen. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan gold nog niet de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (herijking 2016), waarin wel afwijking van het aantal woningen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is deze wijziging door de provincie niet doorvertaald in de PRV. Blijkbaar is het niet voldoende dat de provincie zelf schriftelijk verklaard heeft vier woningen in dit geval acceptabel te vinden, gelet op de kwaliteitwinst die met dit plan wordt bereikt. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor vier woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling zou door middel van een ander provinciaal beleidsinstrument beargumenteerd moeten worden, bijvoorbeeld door middel van kernrandzonebeleid. Wij hadden in eerste instantie de intentie om u een nieuw voorstel voor vier woningen voor te leggen met een, ten aanzien van de vierde woning, enigszins aangepaste argumentatie.

Brief initiatiefnemer

Bovengenoemde uitspraak van de Raad van State heeft initiatiefnemer echter doen besluiten om zijn plan aan te passen van vier naar drie woningen. De brief van initiatiefnemer is eveneens bij de stukken gevoegd. Daarin geeft initiatiefnemer aan dat de argumenten op basis waarvan het plan, door gewijzigde omstandigheden, nu uitvoerbaar is met drie woningen in de toelichting op het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan is zowel qua regels als verbeelding aangepast op de realisatie van drie in plaats van vier woningen. De uitgevoerde onderzoeken (naar bijvoorbeeld verkeersintensiteit) en het ruimtelijk ontwerp waren gebaseerd op een toevoeging van vier woningen. Deze onderzoeken en dit ontwerp zijn niet aangepast, omdat de toevoeging van één woning minder alleen maar een positieve uitwerking heeft op de resultaten en uiteindelijk het vast te stellen bestemmingsplan leidend is. Daarom zijn in de toelichting niet alle onderzoekscijfers aangepast en is ook het ruimtelijk ontwerp niet aangepast. De privaatrechtelijke overeenkomst die gesloten was met initiatiefnemer is wel vervangen door een nieuwe overeenkomst die nu gebaseerd is op de toevoeging van drie woningen.

Proces

De Raad van State heeft de gemeenteraad de volgende opdracht gegeven:

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Dat nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

De zinsnede “met inachtneming van deze uitspraak” is maatgevend voor de te volgen procedure. De Raad van State heeft twee beroepschriften gegrond verklaard, uitsluitend op basis van strijd met het provinciale beleid.

Tijdens de raadsvergadering van 12 december jl. is door enkele raadsleden gevraagd om, nu toch een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld, meteen de ontsluitingsweg op een andere plek te situeren, omdat die wens bij bewoners van de Catharina Mossellaan nog steeds bestaat. Echter, indien ook andere onderdelen van het bestemmingsplan worden aangepast, geldt niet meer dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden voorbereid met toepassing van de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Wijziging van de locatie van de ontsluitingsweg kan namelijk tot bezwaren leiden van andere belanghebbenden. In dat geval zal eerst een ontwerpbestemmingsplan ter visie moeten worden gelegd, waartegen weer zienswijzen kunnen worden ingediend. Ook dient dan het werkatelier met onder anderen de stedenbouwkundige, de landschapsdeskundige en het Waterschap opnieuw gehouden te worden, omdat de ontsluitingsweg met redenen omkleed op de huidige locatie is gesitueerd.

Gelet hierop wil het college zich strikt houden aan de opdracht van de Raad van State en alleen de wijzigingen in het huidige bestemmingsplan doorvoeren die hebben geleid tot vernietiging. Wij vinden dit ook voor de initiatiefnemer niet meer dan logisch. De initiatiefnemer heeft er nu zelf voor gekozen om zijn plan aan te passen van vier naar drie woningen, omdat hij een einde wil maken aan alle onzekerheid. Doordat nu gekozen wordt voor drie woningen en alle andere omstandigheden gelijk blijven, wordt volledig tegemoetgekomen aan de uitspraak van de Raad van State en bestaat er voor initiatiefnemer niet het risico dat eventuele nieuwe beroepschriften gegrond verklaard zullen worden.

Verkeersveiligheid

Overigens kan over de ontsluitingsweg nog het volgende worden meegedeeld. Na vaststelling van het bestemmingsplan eind 2016 is overleg gevoerd met een delegatie van de bewoners van de Catharina Mossellaan. In dat overleg is een aantal verkeersmaatregelen voorgesteld om de Catharina Mossellaan zelf veiliger te maken, maar ook om de toekomstige ontsluitingsweg op een verkeersveilige manier uit te voeren.

De Raad van State merkt ten aanzien van de verkeersveiligheid het volgende op:

Verkeersveiligheid

5. [appellant sub 2] voert aan dat de in het plan vastgelegde ontsluiting van de voorziene woningen onvoldoende verkeersveilig is. Door het ontbreken van een trottoir aan de smalle Catharina Mossellaan is nu al sprake van een verkeersgevaarlijke situatie, welke situatie door de bouw van nieuwe woningen nog verder zal verslechteren. Verder is in het plan vastgelegd dat de ontsluiting van de te bouwen woningen aan het einde van de Catharina Mossellaan komt, naast een drukbezochte kinderspeeltuin. Alle verkeer van en naar de woningen moet door de gehele straat rijden. De verkeersveiligheid komt daarbij nog meer in het gedrang door de in het plan geboden mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

[appellant sub 2] voert verder aan dat bij de aanleg van de Catharina Mossellaan bewust is gekozen voor een smalle straat en is voorzien in een kleinschalig verkeerspleintje in het midden van die straat om een eventuele toekomstige uitbreiding te kunnen ontsluiten. Door omwonenden is daarom als alternatief aangedragen om de ontsluiting in westelijke richting te verleggen naar het verkeerspleintje. Naar aanleiding van deze door omwonenden voorgedragen alternatieve ontsluiting is door de betrokken wethouder tijdens de raadsvergadering van 8 november 2016 toegezegd dat nog overleg gevoerd zou worden met de omwonenden, dat het bestemmingsplan nog zou worden uitgewerkt ten aanzien van de plaats waar de ontsluiting zou komen en dat het plan niet in de weg zou staan aan een alternatieve ontsluiting. In een stemverklaring is verder aangegeven dat het van groot belang is dat een oplossing gevonden zou worden voor de door de omwonenden geuite zorgen over de verkeersveiligheid en de situering van de ontsluiting. Na de vergadering heeft het gemeentebestuur zich echter op het standpunt gesteld dat het plan de door omwonenden gewenste ontsluiting niet mogelijk maakt. Een en ander betekent dat de raad op basis van onjuiste informatie tot zijn beslissing is gekomen en dat bij de vaststelling van het plan geen rekening is gehouden met een veel beter alternatief, aldus [appellant sub 2].

5.1. De raad betoogt dat de aanleg van een ontsluitingsweg voor vier woningen geen verandering brengt in het karakter van de Catharina Mossellaan. De capaciteit van die weg volstaat ruimschoots om de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de vier te bouwen woningen op te vangen, ook als de mogelijkheid van beroep of bedrijf aan huis wordt meegerekend. Het gaat om een doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer die is ingericht en aangemerkt als een weg waarop maximaal 30 km/h mag worden gereden. Verplaatsing van de ontsluiting van de te bouwen woningen naar de westzijde van de Catharina Mossellaan is uit landschappelijk oogpunt niet wenselijk, nu dat betekent dat de ontsluiting gecombineerd moet worden met een daar aanwezig onverhard wandelpad dat daardoor zijn informele en landelijke karakter zou verliezen. Weliswaar is in het midden van de Catharina Mossellaan een klein verkeerspleintje aangelegd, maar het is nooit de bedoeling geweest daar een zuidelijke aansluiting op te maken. Verder is tijdens de raadsvergadering van 8 november 2016 door de wethouder gesteld dat het bestemmingsplan nog uitwerking behoefde op het punt van de ontsluiting. Vervolgens is overleg gevoerd met de omwonenden en is hen een pakket maatregelen voorgelegd om de Catharina Mossellaan verkeersveiliger te maken en om bij de uitvoering van de ontsluiting van de nieuwe woningen op de Catharina Mossellaan een veilige situatie te creëren.

5.2. Vast staat dat de Catharina Mossellaan een doodlopende straat is met een maximumsnelheid van 30 km/h waarop een beperkt aantal woningen wordt ontsloten. Gelet hierop alsmede gezien de aan het plan ten grondslag gelegde verkeersberekeningen heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de Catharina Mossellaan voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken dat het gevolg is van de verwezenlijking van de vier woningen, ook indien de bij het plan voorziene mogelijkheden voor een beroep of bedrijf worden meegerekend. Dat de plaats waar de ontsluitingsweg zal aansluiten op de Catharina Mossellaan niet op een veilige manier kan geschieden is niet aannemelijk gemaakt.

Verder overweegt de Afdeling dat de wijze van ontsluiting duidelijk blijkt uit de verbeelding met de bijbehorende planregels. Ook uit de plantoelichting komt duidelijk naar voren hoe de ontsluiting van de vier woningen is vastgelegd. In het door [appellant sub 2] gestelde ziet de Afdeling onvoldoende

reden om aan te nemen dat het de raad bij het nemen van het bestreden besluit niettemin onvoldoende duidelijk was op welke plaats de vier woningen ontsloten zouden gaan worden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat met de opmerking dat de wijze van ontsluiting nog uitwerking behoefde bedoeld was dat ook de plaats van de ontsluiting nog open zou worden gehouden. Voldoende aannemelijk is dat bedoeld was dat nog in overleg met omwonenden gezien zou worden naar maatregelen aan de Catharina Mossellaan om de verkeersveiligheid van deze straat en de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen zeker te stellen.

Ten aanzien van het door de omwonenden aangedragen alternatief overweegt de Afdeling dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. In dit geval heeft de raad de betrokken belangen afgewogen en ervoor gekozen de ontsluitingsweg niet naar het westen te verplaatsen omdat daar een wandelpad loopt waarvan het de bedoeling is dit pad een informeel landelijk karakter te laten behouden. Daarom heeft hij het onwenselijk geacht dit pad te verharderen. De door de raad gemaakte keuze is derhalve gemotiveerd en passend binnen de hem toekomende beleidsruimte.

Het betoog faalt.

Gelet hierop ziet het college geen aanleiding de ontsluitingsweg anders te situeren dan in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Wel zullen wij, voordat met de uitvoering van het bestemmingsplan wordt begonnen, weer in overleg gaan met de bewoners over de uitvoering van de ontsluitingsweg en eventueel noodzakelijke maatregelen aan de Catharina Mossellaan zelf.

Voorstel

Alles overziende komt het college tot de conclusie u ter vaststelling een nieuw bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan voor te leggen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Raadsbesluit

Nr. 171559

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2018;

Overwegende:

dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 6 december 2017 uitspraak heeft gedaan over vier beroepschriften tegen het bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan;

dat het bestemmingsplan is vernietigd en de gemeenteraad is opgedragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de uitspraak;

dat initiatiefnemer bij brief van 9 januari 2018 heeft aangegeven de zekerheid te willen hebben dat een nieuw bestemmingsplan niet opnieuw vernietigd wordt;

dat initiatiefnemer daarom de keuze heeft gemaakt om een nieuw plan voor drie in plaats van vier woningen in te dienen;

BESLUIT:

Vast te stellen het bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 december 2017.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 30 januari 2018

de griffier,

de voorzitter,