

Datum
11 oktober 2016

Registratienummer
DSO/ 2016.853
RIS295238

Voorstel van het college inzake Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. n.a.v. tussenuitspraak van Raad van State

INLEIDING

Op 1 oktober 2015 (RIS 285568) heeft uw raad het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. gewijzigd vastgesteld. Tegen dit vaststellingsbesluit is één beroepschrift ingediend. Het beroepschrift is op 24 mei 2016 behandeld in een openbare hoorzitting van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 20 juli 2016 heeft de Afdeling een zogenaamde tussenuitspraak (kenmerk 201508759/1/R4) gedaan. De Afdeling stelt de raad via deze tussenuitspraak in de gelegenheid om het gebrek in het besluit te herstellen (een zogenaamde bestuurlijke lus). De Afdeling draagt de raad op, om binnen 20 weken na de verzending van voornoemde tussenuitspraak, te beoordelen of het gebruik van de hoeve voor twee woningen op grond van het overgangsrecht is toegestaan. Daartoe dient de raad appellanten/belanghebbenden in de gelegenheid te stellen bewijsstukken dienaangaande over te leggen.

De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Wat betekent de bestuurlijke lus voor het bestemmingsplan Molenvlietpark?

Op 1 januari 2010 is de bestuurlijke lus in de Algemene wet bestuursrecht opgenomen. Op grond daarvan heeft de Raad van State de mogelijkheid gekregen om hangende een beroepsprocedure het bestuursorgaan (hier: de gemeenteraad) de gelegenheid te bieden om gebreken in het bestreden besluit te herstellen. Bij de toepassing van de bestuurlijke lus door de bestuursrechter, wordt een tussenuitspraak gedaan.

De gegeven termijn, in dit geval 20 weken, is dwingend.

De tussenuitspraak is geen einduitspraak, maar is wel bindend, niet alleen voor partijen, maar ook voor de Raad van State zelf. Op bepaalde onderdelen van het geschil geeft de Raad van State dus al een bindende beslissing. Het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. is al wel in werking getreden. Op grond van het plan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend.

Nadat de raad een nieuw besluit heeft genomen, biedt de Raad van State partijen de gelegenheid om (schriftelijk) te reageren. Tenslotte volgt een einduitspraak. Na de einduitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Opdracht

Aan de gemeenteraad wordt de opdracht gegeven:

‘De raad dient met inachtneming van rechtsoverweging 10.1 te beoordelen of het gebruik van de hoeve voor twee woningen op grond van het overgangsrecht is toegestaan. Daartoe dient de raad appellanten/belanghebbenden in de gelegenheid te stellen bewijsstukken dienaangaande over te leggen.’

Het college gaat ervan uit dat de Raad van State met “twee woningen” doelt op gebruik voor twee burgerwoningen en bijvoorbeeld niet op het gebruik voor twee bedrijfswoningen. Appellanten hebben immers ter zitting betoogd dat de woningen al voor vaststelling van het bestemmingsplan Westvlietweg 1992 werden gebruikt als

burgerwoning en zij hebben bovendien aangegeven de woningen zelf te gebruiken als burgerwoning en ander gebruik niet wenselijk te vinden.

Beoordeling

Appellanten hebben d.d. 5 september jl. bewijsstukken aangeleverd teneinde aan te tonen dat op de peildatum van inwerkingtreden van het bestemmingsplan Westvlietweg 1992 sprake was van gebruik als twee burgerwoningen. Uit deze stukken blijkt dat ten tijde van de peildatum sprake was van twee woningen die afzonderlijk bewoond werden. Westvlietweg 151 werd bewoond door een gezin, welke tevens eigenaar waren van de andere woning en de gronden en opstallen eromheen. Westvlietweg 150 werd verhuurd aan een andere familie. Er bestaat kortom geen twijfel dat er ten tijde van de peildatum feitelijk sprake was van twee woningen die afzonderlijk werden bewoond. Tevens is duidelijk dat de woning aan de Westvlietweg 150 werd gebruikt als burgerwoning. De familie huurde deze woning immers van de eigenaar van Westvlietweg 151 en hadden geen relatie met het bedrijf.

De voormalig eigenaar van Westvlietweg 151 heeft schriftelijk verklaard aan appellanten dat hij in 1981 is gestopt als agrarisch ondernemer.

Afweging

Het college is van mening dat het gebruik van de hoeve voor twee woningen op grond van het overgangsrecht niet meer is toegestaan en wel om de volgende redenen:

- Ten eerste is het college van mening dat hier sprake is van een beroepsgrond die pas ten tijde van de zitting bij de Raad van State naar voren is gebracht. Dit punt is niet in het kader van de zienswijze aangevoerd en dit betreft dus in feite een nieuwe beroepsgrond. Ook in beroep is dit niet aangevoerd, want in dat geval zou daar wel op zijn ingegaan in het kader van het verweerschrift.
- Erkend wordt dat de woning Westvlietweg 150 ten tijde van de peildatum (29-09-1992) feitelijk gebruikt werd als burgerwoning.

Voor de woning Westvlietweg 151 geldt het volgende. Zoals blijkt uit de koopakte en de hinderwetvergunning was ten tijde van de peildatum sprake van een (agrarisch) bedrijf en dus is niet onomstotelijk bewezen dat de woning aan de Westvlietweg 151 eveneens werd gebruikt als burgerwoning ten tijde van de peildatum. De eigenaar heeft verklaard dat hij in 1981 is gestopt als agrarisch ondernemer. Hij heeft echter ook verklaard in 1984 een hinderwetvergunning te hebben verkregen voor een veehouderij. Bij de door appellanten overgelegde bewijsstukken is deze door de gemeente Leidschendam verstrekte hinderwetbeschikking “voor het oprichten of in werking hebben van een inrichting voor het stallen van paarden (pension) en het fokken van schapen alsmede voor het weiden van jongvee (koeien) op het perceel plaatselijk gemerkt Westvlietweg 151” gevoegd. Gelet op het feit dat deze hinderwetvergunning op aanvraag is verstrekt aan de eigenaar, is het niet meer dan logisch te veronderstellen dat hij degene was die de dieren verzorgde. De woning waar het gezin van de eigenaar woonde kan dan ook volgens de bij de gemeente ter beschikking staande documenten aangemerkt worden als bedrijfswoning. Zoals hierboven reeds aangegeven heeft de eigenaar niet verklaard dat ten tijde van de verkoop van de gronden geen sprake meer was van deze (agrarische) activiteiten. Bovendien blijkt uit de koopakte uit 1994 die appellanten als bijlage bij hun beroepschrift aan de Raad van State hebben gevoegd het volgende: In 1994 kocht de heer Kuijper samen met zijn vrouw “de boerderij Meijvliet met schuren, stal, tuin, weiland en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Leidschendam aan de Westvlietweg 151”. Hij kocht deze boerderij van “de veehouder”. Deze akte impliceert eveneens dat sprake was van een (agrarisch) bedrijf ten tijde van aankoop van de gronden door appellanten. Zij kochten immers niet twee burgerwoningen met bijbehorende erven, maar een boerderij met aanhorigheden. De eigenaar, tevens de verkoper, staat aangemerkt als veehouder. Kortom, ten tijde van de peildatum kon op basis van de publieksrechtelijke documenten (hinderwetvergunning) en privaatrechtelijke documenten (koopakte) geen andere conclusie worden getrokken dan dat de woning aan de Westvlietweg 151 als bedrijfswoning moest worden aangemerkt.

Volgens appellanten worden in de huidige situatie beide woningen gebruikt als burgerwoning. Daarvan uitgaande is sprake van een intensivering van het strijdig gebruik, waardoor het overgangsrecht niet van toepassing is.

- Afgezien van bovenstaande overwegingen is het nog maar zeer de vraag of dit gebruik momenteel nog onder het overgangsrecht valt. Hieronder wordt per opvolgend bestemmingsplan vanaf het bestemmingsplan Westvlietweg nader op de overgangsbepalingen ingegaan:
 1. Westvlietweg 1992: indien op de peildatum sprake was van gebruik van de hoeve voor twee burgerwoningen dan mocht dit gebruik inderdaad op grond van de overgangsregels van het bestemmingsplan Westvlietweg 1992 worden voortgezet. Dit overgangsrecht zegt immers dat het gebruik dat bestond op het moment van in werking treden van het bestemmingsplan mag worden voortgezet.
 2. Beheersverordening Vlietzone (vastgesteld door de raad op 22 december 2011). Het gebruik van de hoeve voor twee burgerwoningen was in strijd met de bestemming zoals opgenomen in deze beheersverordening. In het overgangsrecht van de beheersverordening is in artikel 45.2 onder 4 opgenomen dat voortgezet gebruik niet is toegestaan indien het in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Het gebruik was in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan Westvlietweg 1992, maar niet in strijd met het overgangsrecht van dat plan. Op grond van het overgangsrecht van de beheersverordening Vlietzone mag het gebruik dus eveneens worden voortgezet.
 3. Bestemmingsplan Rotterdamsebaan (vastgesteld door de raad op 17 oktober 2013). Het gebruik van de hoeve voor twee burgerwoningen was in strijd met de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. In het overgangsrecht van het bestemmingsplan is in artikel 32.2 onder 4 opgenomen dat voortgezet gebruik niet is toegestaan indien het in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Het gebruik was in strijd met de voorheen geldende beheersverordening Vlietzone en tevens met de overgangsbepalingen van dat plan. In het overgangsrecht van de Beheersverordening wordt immers voortgezet strijdig gebruik op het moment van inwerkingtreden uitgesloten van overgangsrecht. Het overgangsrecht was kortom uitgewerkt ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan Rotterdamsebaan.
 4. Bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. (vastgesteld door de raad op 1 oktober 2015). Het gebruik van de hoeve voor twee burgerwoningen is in strijd met de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. In het overgangsrecht van het bestemmingsplan is in artikel 27.2 onder d opgenomen dat voortgezet gebruik niet is toegestaan indien het in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Het gebruik was in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan Rotterdamsebaan en tevens met de overgangsbepalingen van dat plan.

Uit bovenstaande analyse van het overgangsrecht van de verschillende ruimtelijke plannen die elkaar hebben opgevolgd sinds het inwerking treden van het bestemmingsplan Westvlietweg 1992 blijkt dat het gebruik van de hoeve voor twee burgerwoningen, in ieder geval vanaf de in werking treding van het bestemmingsplan Rotterdamsebaan niet meer mocht worden voortgezet op basis van het overgangsrecht. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. was daarom geen sprake meer van rechtmatig gebruik en daarom heeft de raad terecht besloten op de gronden slechts 1 bedrijfswoning mogelijk te maken conform de regeling in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan.

Onwenselijkheid 2 burgerwoningen

Zoals hierboven aangegeven is het college van mening dat het overgangsrecht niet van toepassing is. Mocht het overgangsrecht echter wel van toepassing zijn geweest, dan nog had het college het niet wenselijk geacht om in het bestemmingsplan twee burgerwoningen mogelijk te maken en wel om de volgende redenen:

- Indien de bestaande hoeve wordt bestemd voor twee burgerwoningen, is er geen bedrijfswoning meer aanwezig ten behoeve van de manege. Op het moment dat de manege wordt verkocht en een eventuele nieuwe eigenaar van de manege vervolgens een aanvraag indient voor het realiseren van een bedrijfswoning, kan de gemeente dat niet weigeren. Het is immers volstrekt legitiem dat een bedrijf met circa 60 paarden, waarmee tevens in ondergeschikte mate wordt gefokt, beschikt over een bedrijfswoning in verband met de verzorging van de paarden.
- In verband met de milieucirkels van de manege is het niet wenselijk dat er twee burgerwoningen mogelijk worden gemaakt in de hoeve. Het bestemmen van de woningen als burgerwoningen kan namelijk de manege beperken in de bedrijfsvoering.

Voorstel

Aangezien het overgangsrecht naar het oordeel van het college niet van toepassing is, wordt voorgesteld het bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. niet gewijzigd vast te stellen.

PROCEDURE

Bij de voorbereiding van het besluit heeft afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet opnieuw te worden toegepast (het plan heeft derhalve niet opnieuw ter inzage te worden gelegd).

De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om binnen een termijn van 20 weken het geconstateerde gebrek te herstellen en het nieuwe besluit mede te delen aan de Raad van State, de indieners van het beroep en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 11 oktober 2016,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. Dat het overgangsrecht niet van toepassing is.
- II. Dat het op 1 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan Molenvlietpark e.o. niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van ...

De griffier,

De voorzitter,