



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
E. Schepers
T 070 - 441 69 34
e.schepers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **21 JUNI 2010**

Ons kenmerk
PZH-2010-180445169

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

De raad van de gemeente Strijen
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening; bestemmingsplan Buitengebied

Geacht bestuur,

Op 25 mei 2010 heeft u het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld. Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ontvingen wij op 27 mei 2010 langs elektronische weg het raadsbesluit.

Na bestudering van uw besluit vinden wij het noodzakelijk, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6, van de Wro, een aanwijzing te geven, ertoe strekkende dat de volgende onderdelen van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld:

- tabel 3.2 met betrekking tot 'kassenbouwbedrijf, glashandel', 'hoveniersbedrijf', 'overige bedrijven (categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering)' en 'niet-agrarisch verwante detailhandel';
- artikel 3.7.4 met betrekking tot 'bomen- en';
- artikel 3.7.5, lid m (nieuw);
- tabel 3.3 met betrekking tot 'hoveniersbedrijf';
- tabel 4.2 met betrekking tot 'overige bedrijven';
- artikel 4.8.2, lid m (nieuw);
- artikel 5.2, lid f, sub 5 (nieuw);
- artikel 5.7.1, lid m (nieuw).

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Het provinciale ruimtelijk beleid is per 1 juli 2008 vastgelegd in het interimbeleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Uw besluit is met betrekking tot de hiervoor genoemde onderdelen van de planregels in strijd met ons beleid.

De betreffende onderdelen zijn bovendien in strijd met het voorgenomen toekomstige provinciale ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in het ontwerp van de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte van 20 april 2010. Wij zien in de gegeven situatie geen aanleiding van ons beleid af te wijken.

Als toelichting hierop het volgende.

Tabel 3.2 met betrekking tot 'kassenbouwbedrijf, glashandel', 'hoveniersbedrijf', 'overige bedrijven (categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering)' en 'niet-agrarisch verwante detailhandel'

In artikel 3.1 zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf c.s. Op grond van artikel 3.5.1 van de planregels kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen ten behoeve van een of meer van de nevenfuncties die in tabel 3.2 zijn aangegeven.

In onze nota Regels voor Ruimte is aangegeven dat nevenactiviteiten zoals zorg, mini-campings en overige agrogerelateerde voorzieningen zijn toegestaan bij een agrarisch bedrijf. In tabel 3.2 worden onder andere een kassenbouwbedrijf, een hoveniersbedrijf, overige bedrijven en niet-agrarisch verwante detailhandel toegestaan. Dit gaat verder dan ons beleid.

In de Nota Zienswijzen merkt u hierover het volgende op.

Met het mogelijk maken van niet-agrogerelateerde nevenfuncties wil de gemeente tegemoetkomen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. Agrarische bedrijven zijn de beheerders van het landschap. De nevenfunctie dient op grond van het bestemmingsplan gezien te worden als (ondergeschikt) onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering. Door het bieden van enigszins ruimere mogelijkheden voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven, is er een grotere kans dat de agrarische bedrijven blijven bestaan en de beheerfunctie van het landschap kunnen uitoefenen. De niet-agrogerelateerde functies worden uitsluitend via ontheffing toegestaan. Er is voor een ontheffingsbevoegdheid gekozen om zo per aanvraag een gedegen afweging te kunnen maken. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar de impact op de omgeving waarbij uitgangspunt is dat er geen ruimtelijk ongewenste situaties ontstaan. De criteria waaraan getoetst wordt bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid waarborgen een goede ruimtelijke inpassing. Zo is het toegestane gebruik in omvang beperkt, dienen de activiteiten binnen het bouwvlak plaats te vinden, dienen nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn en mogen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving niet worden aangetast.

Ons beleid is er in beginsel op gericht het buitengebied te vrijwaren van stedelijke functies.

Teneinde toch de agrarische sector de ruimte te bieden om de bedrijfsvoering te ondersteunen, laten wij in ons beleid in beperkte mate agrarische nevenactiviteiten toe. Het betreffen met name nevenactiviteiten die gerelateerd zijn aan het landelijk gebied, zoals recreatie en agrogerelateerde nevenactiviteiten.

Kassenbouwbedrijven, hoveniersbedrijven, overige bedrijven en niet-agrarisch verwante detailhandel behoren hier niet toe. Wij zien in uw beantwoording geen aanknopingspunten om af te kunnen wijken van ons beleid.

Artikel 3.7.4 met betrekking tot 'bomen- en'

Burgemeester en Wethouders zijn op grond van artikel 3.7.4 bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar bomen- en fruitteeltbedrijven.

Teneinde het landschap zoveel mogelijk te beschermen is in onze nota Regels voor Ruimte bepaald dat bedrijven gericht op de boomteelt moeten worden geconcentreerd in de daartoe in de streekplannen aangewezen gebieden. Het plangebied is in het streekplan Zuid-Holland Zuid Hoeksche Waard niet als zodanig aangewezen. De wijzigingsbevoegdheid is dan ook in strijd met ons beleid.

In de Nota Zienswijzen bent u niet ingegaan op onze zienswijze tegen deze wijzigingsbevoegdheid. Wij zien dan ook geen aanleiding af te wijken van ons beleid.

Artikel 3.7.5, lid m (nieuw), artikel 4.8.2, lid m (nieuw), artikel 5.2, lid f, sub 5 (nieuw) en artikel 5.7.1, lid m (nieuw)

Burgemeester en Wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, op grond van artikel 3.7.5 bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties. Voorwaarden zijn onder andere dat het uitbreiden van bestaande bebouwing en nieuwbouw in geen geval zijn toegestaan. Op grond van lid m (nieuw) kan hiervan worden afgeweken indien voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 200 m². Een identieke bepaling is opgenomen in artikel 4.8.2, lid m (nieuw), artikel 5.2, lid f, sub 5 (nieuw) en artikel 5.7.1, lid m (nieuw).

Ons beleid is er in beginsel op gericht het buitengebied te vrijwaren van stedelijke functies. Teneinde verpaupering bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering te voorkomen, worden in ons beleid in beperkte mate vervolgfuncties toegestaan. Een van de voorwaarden is wel dat de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande, bij de agrarische bedrijfsvoering passende bebouwing. Bovendien is bepaald dat nieuwbouw ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies is uitgesloten. De in het plan opgenomen afwijking is dan ook in strijd met ons beleid.

U heeft naar aanleiding van onze zienswijze het plan gewijzigd vastgesteld en in een nieuw lid g bepaald dat de bouw van nieuwe woningen in geen geval is toegestaan. Het plan laat echter nog steeds in strijd met ons beleid sloop en nieuwbouw toe ten behoeve van andere vervolgfuncties.

In de Nota Zienswijzen merkt u hier het volgende over op.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat wanneer de agrarische bedrijvigheid beëindigd is, het perceel omgezet kan worden naar een passende vervolgfunctie. Daarbij gelden onder andere de voorwaarden dat uitbreiding van bebouwing in geen geval is toegestaan en ook dat nieuwbouw in geen geval is toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken als alle bebouwing gesaneerd wordt. In dit geval mag er 50% van het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden met een maximum van 200 m². Dit wordt de saneringsregeling genoemd. Met deze saneringsregeling tracht de gemeente eigenaren van voormalige agrarische bedrijfscomplexen een stimulans te bieden om voormalige bedrijfsbebouwing te slopen. De gemeente is van mening dat hierdoor een zekere prikkel ontstaat om tot sloop en gedeeltelijk nieuwbouw over te gaan. Het is aanmerkelijk dat er zonder deze stimulans/prikkel in veel gevallen voor gekozen wordt de voormalige bedrijfsbebouwing te laten staan wat de gemeente in principe niet wenselijk acht. Door te stellen dat slechts 50% van de te slopen bebouwing met een maximum van 200 m² teruggebouwd mag worden, ontstaat er in alle gevallen een ruimtelijk betere situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Deze vorm kan gezien worden als een win-winsituatie voor zowel de eigenaar als voor de kwaliteit van het landschap(ontstening). Voor de vervolgfunctie wonen betekent dit dat de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De saneringsregeling kan dan van toepassing zijn, bijvoorbeeld ten behoeve van een nieuw bijgebouw, waarbij overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De gemeente is van mening dat de saneringsregeling voor de vervolgfunctie wonen en de overige vervolgfuncties, vanuit ruimtelijk oogpunt, zeer goed verdedigbaar is. Immers, per saldo zal er minder niet-agrarische bebouwing in het buitengebied aanwezig zijn bij toepassing van de saneringsregeling. De saneringsregeling is juist een stimulans voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook in bestemmingsplannen van andere gemeenten binnen de provincie Zuid-Holland is een dergelijke regeling opgenomen. Ondanks dat de gemeente van mening is dat deze saneringsregeling bijdraagt aan een verbeterde ruimtelijke kwaliteit in de vorm van ontstening, zal de gemeente de voorwaarden aanvullen. Er zal een extra voorwaarde opgenomen worden dat de nieuw te bouwen bebouwing passend moet zijn in het landschap.

Wij onderkennen dat er met het opnemen van de saneringsregeling kansen gecreëerd kunnen worden voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit is echter niet als voorwaarde in het plan opgenomen. Evenmin is de in de Nota Zienswijzen aangekondigde extra voorwaarde dat de nieuw te bouwen bebouwing passend moet zijn in het landschap niet in de planregels opgenomen.

Wij zien dan ook geen aanleiding van ons beleid af te wijken.

Tabel 3.3 met betrekking tot 'hoveniersbedrijf'

Zoals hiervoor aangegeven zijn Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.7.5 bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties. Een van de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties is 'hoveniersbedrijf'.

Ons beleid is er in beginsel op gericht om het buitengebied te vrijwaren van stedelijke functies. Teneinde verpaupering bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering te voorkomen, worden in ons beleid in beperkte vervolgfuncties toegestaan. Een van de voorwaarden is dat bedrijfsfuncties beperkt worden tot de categorieën 1 en 2, dan wel categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hoveniersbedrijven behoren vanaf een oppervlakte van 500 m² tot categorie 3.1. De wijzigingsbevoegdheid is op dit punt dan ook in strijd met ons beleid.

In de Nota Zienswijzen merkt u hierover het volgende op.

De gemeente is zich ervan bewust dat een goede ruimtelijke ordening verder gaat dan alleen een toetsing op het gebied van landschappelijke en milieuhygiënische inpassing. Deze punten zoals voorgesteld in de beantwoording op de overlegreactie van de provincie betreffen echter een aanvulling op de reeds in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen criteria. De gemeente is van mening dat alle criteria zoals opgenomen in artikel 3, lid 3.7.5, gezamenlijk wel zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Desondanks zal de gemeente het bestemmingsplan aanpassen in die zin, dat alleen categorie 3-bedrijven worden toegestaan die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan een categorie 2-bedrijf.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de vervolgfuncties 'agrarisch loonbedrijf' en 'hoefsmederij' wel uit tabel 3.3 verwijderd, maar 'hoveniersbedrijf' niet. In de beantwoording van onze zienswijze zien wij geen aanleiding af te wijken van ons beleid.

Nadere toelichting inzet reactieve aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de in artikel 3.8, lid 6, opgenomen voorwaarde dat moet worden aangegeven welke feiten, omstandigheden en overwegingen ons hebben belet het betrokken belang met inzet van andere bevoegdheden te beschermen, merken wij het volgende op.

De directeur van Ruimte en Mobiliteit heeft Burgemeester en Wethouders van Strijen op 6 augustus 2009 erop gewezen dat het voorontwerp van het plan op de betreffende onderdelen van de planregels niet in overeenstemming is met het provinciale beleid. Wij hebben op 25 januari 2010 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp van het plan met betrekking tot de betreffende onderdelen van de planregels. Provinciale Staten zullen de Verordening Ruimte op 30 juni of 2 juli 2010 vaststellen. Hierin zullen met betrekking tot de betreffende onderdelen van de planregels geen andere algemene regels worden gesteld.

Besluit

Gezien het voorgaande besluiten wij, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6, van de Wro, een aanwijzing te geven, ertoe strekkende dat de volgende onderdelen van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Strijen op 25 mei 2010, geen onderdeel blijven uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan:

- tabel 3.2 met betrekking tot 'kassenbouwbedrijf, glashandel', 'hoveniersbedrijf', 'overige bedrijven (categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering)' en niet-agrarisch verwante detailhandel';
- artikel 3.7.4 met betrekking tot 'bomen- en';
- artikel 3.7.5, lid m (nieuw);
- tabel 3.3 met betrekking tot 'hoveniersbedrijf';
- tabel 4.2 met betrekking tot 'overige bedrijven';
- artikel 4.8.2, lid m (nieuw);
- artikel 5.2, lid f, sub 5 (nieuw);
- artikel 5.7.1, lid m (nieuw).

Wij verzoeken u ons aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 3, en lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening.

Hierbij merken wij op dat de aanwijzing ook in digitale vorm vastgesteld en beschikbaar is onder plandin NL.IMRO.9928.DOSx2010x0011420AW-VA01.

U kunt deze vinden op de volgende locatie:

Verbeelding: <http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl>.

Bronbestanden: http://ro.zuid-holland.nl/Reactieve_aanwijzingen/Gemeente_Strijen-Buitengebied/vastgesteld/.

Wij verzoeken u bovenstaand digitaal aanwijzingsbesluit in de bekendmaking op te nemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen