

Raadsvoorstel**onderwerp**

Reparatiebesluit Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk

registratienummer

R20.000043

raadsvergadering

26/05/2020

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

J. Dekker

datum

31/03/2020

bijlagen

7

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Op 26 november 2019 heeft u het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betrof het onderdeel Molens Rottedijk. Dit onderdeel is slechts gedeeltelijk vastgesteld. Tegen deze wijziging is beroep ingesteld. Voorgesteld wordt het besluit van 26 november 2019 te repareren en het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk' vast te stellen.

Beslispunten

1. een reparatiebesluit te nemen voor het 'Verzamelplan Zuidplas 2019';
2. het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk' vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

Aan de Rottedijk huisnummers 2, 6, 10, 12, 14 en 16 in Moerkapelle staan bewoonde molenstompen. Deze molens maakten onderdeel uit van een 17^e eeuwse molencomplex. In het bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen 2008 en oudere plannen, hadden deze molens een specifieke bestemming en waren ten behoeve van bijbehorende bouwwerken op de percelen extra bouwvlakken ingetekend. In 2012 is bij de herziening van het bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen' een algemene woonbestemming aan deze percelen toegekend en zijn alle bouwvlakken overgenomen. Deze nieuwe bestemming maakt echter niet alleen bewoning van de molenstompen mogelijk, maar ook van alle andere bouwvlakken. Deze fout maakt dus ongewenste bebouwing langs het cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle dijklint mogelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2019 zijn deze foutief toegekende bouwvlakken wegbestemd, om te voorkomen dat de ongewenste bouwmogelijkheden benut worden. Er zijn toen geen zienswijzen tegen het wegbestemmen van de bouwvlakken ingediend. Uit een door SAOZ uitgevoerde planschaderisicoanalyse kwam echter een dusdanig hoog planschadebedrag, dat de reparatie middels een ambtelijk wijziging uit het 'Verzamelplan Zuidplas 2019' is gehaald. Vervolgens is het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' op 26 november 2020 gewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend en een voorlopige voorziening aangevraagd, om te voorkomen dat de bouwmogelijkheden alsnog benut worden. Samen met SAOZ is gezocht naar een manier om de bouwvlakken alsnog weg te bestemmen zonder planschaderisico. In december, na vaststelling van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019', is nieuwe jurisprudentie verschenen. Deze jurisprudentie heeft tot een aangepast advies van SAOZ geleidt, met een aanzienlijk lager planschadebedrag. Voorgesteld wordt middels een reparatiebesluit door de gemeenteraad de bewuste



bouwvlakken nu alsnog weg te bestemmen met het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk'.

- **Argumenten**

1.1: Artikel 6:19 Awb biedt de mogelijkheid een eerder besluit te 'repareren'.

De gemeenteraad kan een eerder door haar genomen besluit 'repareren' zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. Dit houdt in dat het reparatiebesluit genomen moet zijn voordat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) uitspraak doet over de ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019'. Het reparatiebesluit maakt dan onderdeel uit van de beroepsprocedure. Deze procedure is geregeld in artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.2: SOAZ heeft een aanvullende advies uitgebracht na nieuwe jurisprudentie.

Door SAOZ is in het kader van het 'Verzamelplan Zuidplas 2019' een planschaderisicoanalyse uitgevoerd naar het wegbestemmen van de per ongeluk te veel ingetekende bouwvlakken in het bestemmingsplan 'Herziening Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen'. Het ingeschatte planschadebedrag was echter dusdanig hoog dat is afgezien van het wegbestemmen van de bouwvlakken in het uiteindelijk vastgestelde 'Verzamelplan Zuidplas 2019'. In december is echter nieuwe jurisprudentie verschenen, waarna SAOZ een aanvullend advies heeft uitgebracht met een aanzienlijk lager planschadebedrag. Zie bijlage 4 voor een memo over de planschade. Het enige argument om de bouwvlakken niet weg te bestemmen is daarmee sterk afgezwakt.

2.1: Het is nooit de bedoeling geweest extra bouwmogelijkheden toe te kennen.

De extra bouwmogelijkheden zijn in 2012 onbedoeld toegekend, door een poging de planregels te vereenvoudigen en de bestemmingen te veralgemeniseren. Hierbij is niet gelet op het reeds aanwezige veelvoud aan bouwvlakken. Onder het oude regime waren deze bouwvlakken noodzakelijk voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Onder de nieuwe planregels zijn deze bouwvlakken overbodig geworden. Dat de bouwmogelijkheden al die tijd niet benut zijn toont aan dat de bouwmogelijkheden niet gewenst zijn.

2.2: Bouwen van woningen binnen de extra bouwvlakken langs de Rottedijk is ruimtelijk ongewenst.

Verdichting van het lint van de Rottedijk door toevoeging van woningen is in de eerste plaats ongewenst vanuit de landschappelijke kwaliteit van het lint. Daarnaast kunnen er woningen gerealiseerd worden die qua maat en schaal de molenstompen overstemmen. De molenstompen zijn herkenbaar en leesbaar in het landschap. Toevoegen van woningen maakt dat de molenstompen overstemd worden en de lucht en ruimte in het lint verdwijnt.

2.3: Toevoeging van woningen gaat ten koste van het historisch karakter van het molencomplex.

De molenstompen zijn unieke monumenten die refereren aan de historie, cultuur en ontstaansgeschiedenis van Zuidplas. De molenstompen verwijzen naar het gebruik van weleer. Extra bebouwing in de nabijheid van de molenstompen maakt dat ze minder zichtbaar zijn. De molenstompen dienen echter de belangrijkste objecten te zijn.

- **Kanttekeningen**

2.1: Er is nog steeds een risico op planschadeclaims.

Voor twee van de zes percelen langs de Rottedijk waarop de onjuist toegekende bouwvlakken liggen is nog steeds een risico op planschade. Zie bijlage 4. Het totale planschadebedrag is echter sterk vermindert en weegt niet op tegen de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische argumenten om de bouwvlakken alsnog weg te bestemmen.



onderwerp

Reparatiebesluit Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk

registratienummer

R20.000043

Beoogd effect

Repareren van foutief bestemde bouwvlakken in Bestemmingsplan Herziening Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet ruimtelijke ordening.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Herziening Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen' vastgesteld op 30 oktober 2012.

Financiën

Uit de planschaderisicoanalyse en het aanvullend advies van SAOZ blijkt dat twee percelen mogelijk recht hebben op een planschadevergoeding. Voor de details verwijzen wij u naar de bijlage 4.

Communicatie / participatie

Na besluitvorming, wordt de indiener van het beroep en de voorlopige voorziening geïnformeerd. Ook de overige eigenaren Ook de ABRvS wordt in het kader van het verzoek om een voorlopige voorziening over het reparatiebesluit geïnformeerd.

Aanpak

Na vaststelling wordt het besluit aan de ABRvS toegezonden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk' – Toelichting (Z20.001174);
2. Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk' – Regels (Z20.001175);
3. Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk' – Verbeelding (Z20.001176);
4. VERTROUWELIJK – Memo Planschade Molens Rottedijk (Z20.001180);
5. Beantwoording technische vragen reparatiebesluit Molens Rottedijk (Z20.001463);
6. VERTROUWELIJK – Beantwoording technische vragen reparatiebesluit Molens Rottedijk (Z20.001361);
7. Beantwoording aanvullende technische vragen molens Rottedijk (Z20.001505).

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2020;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 en artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. een reparatiebesluit te nemen voor het 'Verzamelplan Zuidplas 2019';
2. het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019, Molens Rottedijk' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare digitale vergadering van 26 mei 2020.

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

J.F. Weber