



provincie **HOLLAND**
ZUID

minutelijke ondervinding



MPGAD2011070711260129

GAD 07.07.2011 0129

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

Burgemeester en Wethouders
van ALBLASSERDAM

Datum

- 5 JULI 2011
Ons kenmerk
PZH-2011-294407672
Uw kenmerk
520558
Bijlagen
-

Onderwerp

Verzoek ontheffing Verordening Ruimte
bestemmingsplan Hof Souburgh.

Geacht college,

Wij hebben op 4 februari 2011 uw verzoek ontvangen om een ontheffing ex artikel 15 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland voor het bestemmingsplan Hof Souburgh. Het verzoek geeft ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Procédure

De in artikel 3:13, lid 2 van de Awb gegeven redelijke termijn van 8 weken is verstreken. Wij zijn echter nog steeds bevoegd om het besluit te nemen.

U bent op 25 mei 2011 in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het voorgenomen besluit. Uw zienswijze is op 6 juni 2011 ontvangen. Hier wordt aan het slot van onze overwegingen nader op ingegaan.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

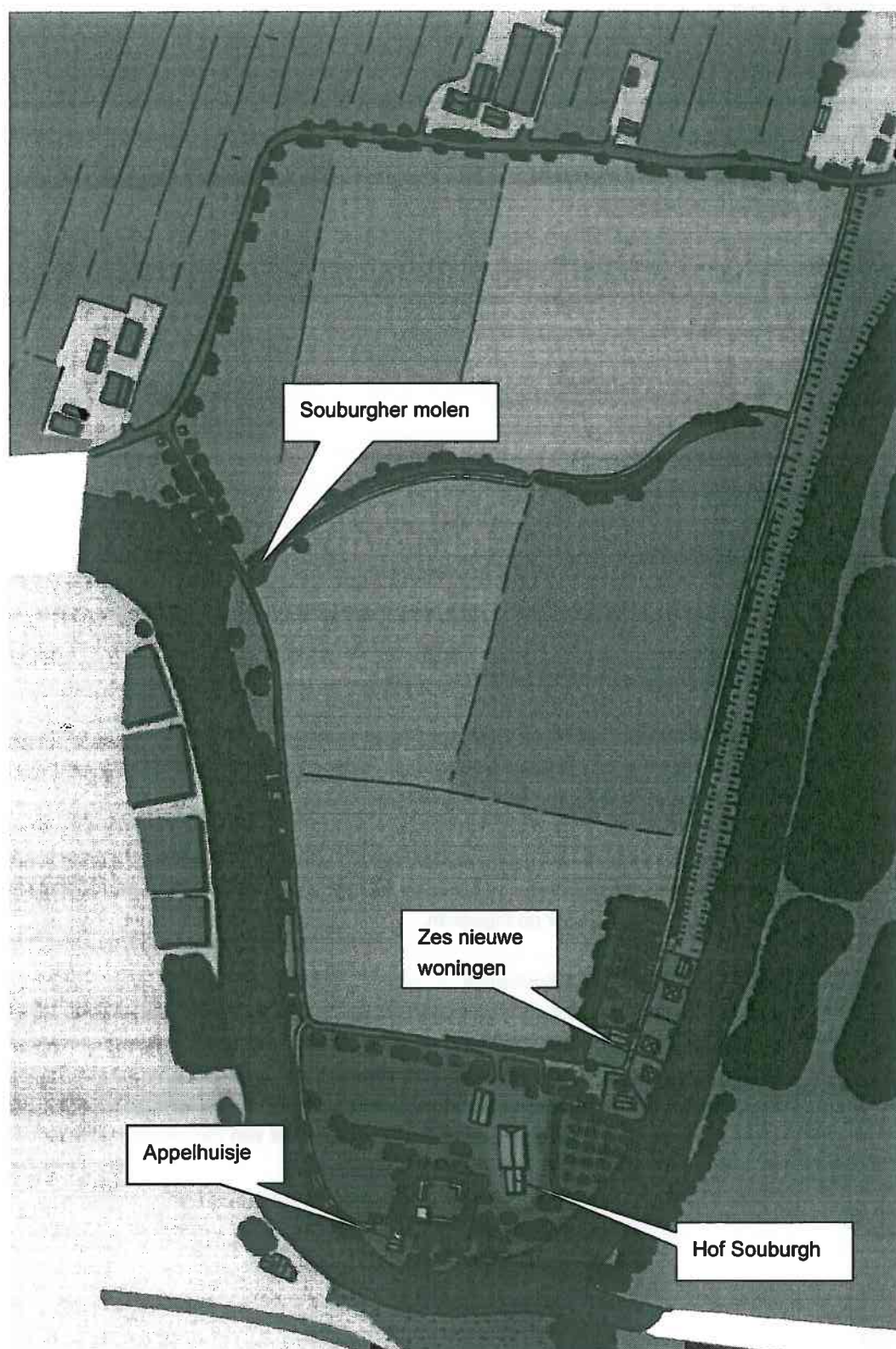
Trams 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Bestemmingsplan Hof Souburgh

Voor Hof Souburgh wordt door uw gemeente een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in onder andere de restauratie van de rijksmonumenten Hof Souburgh, het bijbehorende appelhuisje en de Souburghse Molen, de sloop van drie voormalige agrarische arbeiderswoningen en andere opstallen, de wijziging van de bestemming van het appelhuisje van wonen naar kantoor, de uitbreiding daarvan en de bouw van zes nieuwe woningen.

De door u beoogde situatie is weergegeven in de navolgende figuur.





Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Verordening Ruimte vastgesteld (hierna: verordening). De verordening is op 23 februari 2011 partieel herzien in de Eerste herziening Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte, Deel C Wijziging Verordening Ruimte.

In de herziening is geen overgangsrecht opgenomen. Het verzoek is dan ook beoordeeld op basis van de verordening zoals deze luidt na de eerste herziening. Overigens is de verordening met betrekking tot de van toepassing zijnde bepalingen niet (relevant) gewijzigd.

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontouren zoals deze zijn aangegeven op kaart 1 van de verordening. In artikel 2, lid 1 van de verordening is bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uitsluiten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken. In lid 2 wordt een limitatieve opsomming gegeven van uitzondering op dit verbod. In lid 3 zijn in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid 1 voorwaarden opgenomen voor bestaande stedelijke functies.

Het plan is op de volgende onderdelen in strijd met artikel 2 van de verordening:

- *Toename aantal woningen:* Het plan voorziet in de vervanging van drie woningen door zes nieuwe woningen. De toename met drie woningen is in strijd met artikel 2, lid 1 van de verordening. Bovendien is geen van de in lid 2 genoemde uitzonderingen van toepassing;
- *Uitbreiding en functiewijziging appelhuisje:* De bestemming van het appelhuisje wordt in het plan gewijzigd van wonen naar kantoor. De omvang van het gebouw wordt daarbij vergroot van 81 m² naar 120 m². De functiewijziging is in strijd met artikel 2, lid 1 van de verordening. De vergroting van het oppervlak is in strijd met artikel 2, lid 3 onder a van de verordening, waarin is bepaald dat bestaande niet-agrarische bedrijven eenmalig mogen worden uitgebreid met ten hoogste 10 procent van de inhoud.

Artikel 3 van de verordening bevat specifieke ontheffingsmogelijkheden voor de verboden van artikel 2 indien de aanwezige kwaliteiten van landschap, natuur of water duurzaam en fors worden verbeterd door daarin investeringen te doen ('rood voor groen'), de duurzame sanering van niet passende bebouwing en functies ('ruimte voor ruimte') of de ruimtelijke structuur van bebouwingslinten worden verbeterd (bouwen in linten). Voorwaarde is onder andere dat er niet meer woningen worden toegelaten dan noodzakelijk. Van deze ontheffingsmogelijkheden kan geen gebruik worden gemaakt omdat er geen sprake is van rood voor groen, ruimte voor ruimte of bouwen in linten.

Artikel 15 van de verordening bevat de mogelijkheid om een algemene ontheffing te verlenen bij groot openbaar of individueel belang (lid 1) of voor toepassing van maatwerk (lid 2). Het voorliggende verzoek is ingediend op grond van lid 1 van dit artikel. Hierin is het volgende bepaald.

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van deze verordening ten behoeve van de vestiging, de bouw, de verplaatsing of de uitbreiding van een woning, een bedrijf, een kantoor of een andere functie, of de functiewijziging van een

bestaand gebouw of gebouwencomplex. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs)economisch belang;
- b. de provinciale belangen zoals verwoord in de provinciale structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast;
- c. en zijn geen reële andere mogelijkheden én
- d. de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt.

Deze ontheffing is niet van toepassing op bestemmingsplannen voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 en 2 en zoals aangegeven op kaart 3. Voor deze gebieden bevat artikel 5 lid 3 een specifieke afwijkmogelijkheid.

Overwegingen

Het verzoek heeft feitelijk betrekking op 'rood voor cultuur'. Het plan voorziet immers in een uitbreiding van het aantal woningen en een nieuwe kantoorfunctie buiten de bebouwingscontour ten behoeve van de financiering van de restauratie van de rijksmonumenten de Souburgher Molen, het appelhuis en Hof Souburgh. De verordening bevat hier geen specifieke ontheffingsmogelijkheden voor. De vraag die voorligt, is of in de gegeven situatie een algemene ontheffing kan worden verleend. Wij overwegen hierover het volgende.

Souburgher Molen:

Over de financiering van de restauratie van de Souburgher Molen zijn op 31 januari 2007 met u afspraken gemaakt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Waterhoven Oost (v/h Langesteeg). Die afspraken zijn vastgelegd in onze brief van 24 april 2007, kenmerk DRMARW/07/2247. In het kort komen deze afspraken er op neer dat wij instemmen met afwijking van de bebouwingsregels binnen de molenbiotop van de Souburgher Molen en uw gemeente garant staat voor de restauratie van deze molen op de huidige locatie én zelf zal zorgdragen voor de financiering hiervan. Wij zijn dus al eerder afgeweken van ons beleid om de financiering van de restauratie van de molen mogelijk te maken en zien geen aanleiding om hier nog een keer van af te wijken.

Wij werken dan ook niet mee aan het bouwen van extra woningen in afwijking van ons beleid ten behoeve van de restauratie van de Souburgher Molen.

De winst per woning bedraagt volgens het exploitatieoverzicht € 407.990 (zie onderstaand). De kosten van de restauratie van de molen bedragen na aftrek van het fiscaalvoordeel € 537.755. Ook rekening houdende met de winst van € 400.000 op de totale restauraties betekent dit dat de ontheffing voor tenminste twee woningen teveel is aangevraagd.

Exploitatieoverzicht:

Wij hebben kennisgenomen van het exploitatieoverzicht en plaatsen daarbij de volgende kanttekeningen.

Volgens het exploitatieoverzicht bedragen de kosten van alle restauraties na aftrek van fiscaalvoordeel € 2.047.758. De winst op de verkoop van zes woningen bedraagt € 2.447.943. De winst op de restauratie bedraagt dus ruim € 400.000. In lijn met ons beleid voor verbetering ruimtelijke kwaliteit vinden wij deze winst niet aanvaardbaar.

Volgens het exploitatieoverzicht bedragen de bouwkosten van de nieuwe woningen € 734.127 gemiddeld per woning. Dat is extreem hoog. Wij kunnen ons dan ook niet aan de indruk onttrekken dat de werkelijke winst op de restauraties nog aanmerkelijk hoger is dan € 400.000.

Nieuwe landgoederen:

De verordening kent een reeks van uitzonderingen op het verbod op nieuwe of uitbreiding van stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren. Beoordeeld is nog of de drie extra woningen op andere wijze binnen de randvoorwaarden van de verordening gerealiseerd zou kunnen worden. Zo is in artikel 2, lid 2 onder b een uitzondering opgenomen voor nieuwe landgoederen. Deze regeling luidt als volgt.

‘Nieuwe landgoederen’; de mogelijkheid een landhuis te bouwen en ter compensatie een deels openbaar landgoed (natuur- en/of recreatiegebied) aan te leggen. De realisatie is uitgesloten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals aangegeven op kaart 3, evenals in gerealiseerde recreatiegebieden. In nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van de EHS is de oprichting van een nieuw landgoed wel mogelijk, mits de huiskavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- ii. het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten;
- iii. minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
- iv. maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel. Deze huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij één landhuis met maximaal drie wooneenheden is toegestaan;
- v. het onder iii bedoelde gebied wordt niet bebouwd maar ingericht met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype, in overeenstemming met het Landelijk Handboek Natuurdoeltypen én
- vi. voor zover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone, zoals aangeduid op kaart 4, moeten voor het toelaten van landgoederen aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een intergemeentelijke structuurvisie.

Het plan voldoet niet aan voorwaarde iii met betrekking tot een publiekelijke toegankelijkheid van minimaal 90%, en iv met betrekking tot de beperking tot één landhuis waarin de drie wooneenheden moeten worden geconcentreerd.

Gelet op de bestaande inrichting van het gebied en de situering van de woningen met bijbehorende erven kan maximaal 80% toegankelijk worden gemaakt voor het publiek. Tijdens bestuurlijk overleg tussen uw portefeuillehouder ruimtelijke ordening en onze portefeuillehouder ruimtelijke ordening op 28 juni 2010 is van onze kant gevraagd om een zo groot mogelijk deel van het resterende gebied wel voor publiek toegankelijk te maken, teneinde het verzoek zoveel

mogelijk in overeenstemming te brengen met de regeling voor nieuwe landgoederen. In uw verzoek is hier in het geheel niet aan tegemoet gekomen. In uw zienswijze wijst u op de toegangsweg naar de nieuwe woningen. Daarmee wordt slechts een zeer beperkt deel van het gebied opengesteld via een doodlopende weg.

Het plan voorziet evenmin in schakeling van drie woningen, waardoor ook op dit punt niet zoveel mogelijk tegemoet is gekomen aan de regeling voor nieuwe landgoederen. De afwijking van onze regeling voor nieuwe landgoederen vinden wij dan ook te groot om op andere gronden alsnog medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek.

Appelhuisje:

De functiewijziging van wonen naar kantoor zou in beginsel in overeenstemming met de verordening kunnen zijn (artikel 2, lid 2, sub c) indien het appelhuisje zou worden aangemerkt als vrijkomende agrarische bebouwing (de naam suggereert in die richting). Voorwaarde is dan wel dat de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing. De vergroting van het appelhuisje met 39 m² is veel meer dan de toegestane 10 procent uitbreiding. Evenmin blijkt uit het exploitatieoverzicht in welke mate de functiewijziging en vergroting van het appelhuisje financieel bijdraagt aan de financiering van de restauraties. Wij werken dan ook niet mee aan de functiewijziging en de uitbreiding van het appelhuisje ten behoeve van de vestiging van een zelfstandig kantoor.

Zienswijzen:

Wij hebben u op 25 mei 2011 in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven over het voorgenomen besluit. Op 6 juni 2011 hebben wij de volgende reactie van u ontvangen:

1. Er wordt in het besluit van verkeerde aannames uitgegaan;
2. Er wordt gestuurd op een landgoed, waardoor de authentieke polder verdwijnt;
3. Het appelhuis heeft geen agrarische bestemming maar een woonbestemming;
4. Het oppervlak van het appelhuisje wordt niet verdubbeld;
5. Het aantal woningen neemt (planologisch) niet toe;
6. De kantoorfunctie is zeer kleinschalig en heeft geen verkeersaantrekkende bewegingen en een landgoed wel;
7. Gewezen wordt op het belang van de instandhouding van de monumenten;
8. De provinciale belangen worden niet geschaad;
9. Er zijn geen reële andere mogelijkheden;
10. De negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt;
11. Het exploitatieoverzicht is onjuist geïnterpreteerd, omdat niet alle noodzakelijke kosten opgevoerd kunnen worden als fiscaal aftrekbare kosten;
12. Komt de molen wel in aanmerking voor fiscaal aftrek;
13. De verwervingskosten, renteverlies en tegenvallende verkoopprijzen zijn niet meegenomen;
14. Er zijn 4,7 woningen nodig voor een sluitende exploitatie;
15. De stichtingskosten geven wel een reëel beeld;
16. De winst van € 400.000,00 kan zo vervluchtigen op basis van bijgevoegde aangepast exploitatieoverzicht en kan leiden tot een verlies van € 700.000,00.

17. Het is niet juist dat er ruimtelijk tweemaal betaald wordt voor de restauratie van de molen;
18. Onderzocht wordt of de molen te bezoeken is;
19. Het plangebied zal aan de oostzijde worden ontsloten;
20. Het appelhuis wordt vergroot van 81 m2 naar 120 m2 en bovendien laat het huidige bestemmingsplan een oppervlakte van 70 m2 aan bijgebouwen toe;
21. Het kantoor in het appelhuis is bestemd voor de verkoop van zakelijke vliegreizen via internet en telefoon en zal een personeelsbezetting van 5 tot 10 personen kennen;
22. Er wordt in het conceptbesluit geen rekening gehouden met de kwalitatieve verbeteringen, het behoud van erfgoedwaarden, het verwijderen van de nodige verstorende bebouwing, de decennialange verwaarlozing van de monumenten en het ensemble.

Wij merken over de zienswijze het volgende op.

Souburgher Molen:

Zoals hiervoor al aangegeven zijn de gemeente en de provincie in 2007 overeengekomen dat de molenbiotoop van de Souburgher Molen aangetast mag worden voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Waterhoven Oost en de gemeente zal zorgdragend voor de financiering van de restauratie van de molen. Voor de financiering van deze restauratie hebben wij dus al ruimtelijk 'betaald'. Wij zien geen enkele aanleiding om hier nogmaals ruimtelijk aan mee te betalen.

Exploitatieoverzicht:

Het verzoek dient beoordeeld te worden op basis van de bij het verzoek verstrekte gegevens en na een verificatie daarvan door ons. Wij hebben het exploitatieoverzicht kritisch beoordeeld en waar nodig van kanttekeningen voorzien. Zo hebben wij vraagtekens geplaatst bij de geraamde bouwkosten van € 734.127 gemiddeld per woning. Omdat bijstelling van het exploitatieoverzicht op dit punt niet tot een andere conclusie zou leiden, hebben wij uw verzoek ondanks onze kanttekening toch in behandeling genomen.

Bij de zienswijze heeft u een gewijzigd exploitatieoverzicht gevoegd. Deze is niet nader gespecificeerd, maar uitgaande van uw zienswijze zitten de verschillen met name in tegenvallende restauratiekosten en opbrengsten uit de verkoop en minder fiscaal voordeel. Uitgaande van uw herberekening zullen de restauratiekosten na fiscaalvoordeel € 2.419.429 bedragen in plaats van € 2.047.758. De winst op de verkoop van woningen bedraagt volgens de herberekening € 1.713.057 in plaats van € 2.447.943, waardoor er volgens de herberekening een verlies optreedt van € 706.372.

Wij plaatsen de volgende kanttekeningen bij de herberekening.

Bij het opstellen van een exploitatieoverzicht zijn er altijd onzekerheden over de uiteindelijke kosten en opbrengsten. Wij dienen uw verzoek te beoordelen op zo reëel mogelijke inschattingen. Bij het oorspronkelijke exploitatieoverzicht plaatsten wij reeds de kanttekening dat de gemiddelde bouwkosten per woning van € 734.127 ons onwaarschijnlijk hoog overkomt. Volgens de herberekening zouden die kosten zelfs nog hoger zijn. Uit onze ervaring met de

toepassing van ruimte voor ruimte blijkt dat de bouwkosten voor woningen in het topsegment ongeveer een half miljoen euro bedragen. Wij zien geen aanleiding om te veronderstellen dat de bouwkosten in dit geval veel hoger zouden kunnen uitvallen en concluderen dan ook dat deze door u veel te hoog zijn geraamd.

De kosten van de restauratie van rijksmonumenten zijn fiscaal aftrekbaar. Het percentage is afhankelijk van de vraag wie de eigenaar is, in welke box de bezitting valt en in welk belastingtarief de aftrek kan plaatsvinden en bedraagt minimaal 30 procent maar is in veel situaties hoger. Het uiteindelijke fiscaalvoordeel kan vooraf in overleg met de Belastingdienst concreet geraamd worden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de exploitatieoverzichten geen rekening gehouden is met subsidiemogelijkheden voor de restauratie van rijksmonumenten. Evenmin wordt ingegaan op de kosten die voortvloeien uit achterstallig onderhoud.

Nieuwe landgoederen:

De verordening kent een reeks van uitzondering op het algemene verbod om buiten de bebouwingscontouren nieuwe woningen te bouwen. Uw verzoek sluit het meest aan op de regeling voor nieuwe landgoederen. Niet voldaan wordt echter aan de voorwaarden voor toegankelijkheid en het schakelen van de woningen.

Appelhuysje:

Een functiewijziging buiten de bebouwingscontour van wonen naar kantoor is in strijd met de verordening. De verordening biedt hiervoor geen concrete ontheffingsmogelijkheid. Alleen indien zou worden uitgegaan van vrijkomende agrarische bebouwing (de naamgeving suggereert in die richting), zou voor de functiewijziging de uitzondering hiervoor in artikel 2, lid 2 onder c toegepast kunnen worden. Voorwaarde is wel dat de nieuwe functie binnen de bestaande bebouwing wordt gehuisvest en uitbreidingen beperkt blijven tot 10 procent.

Conclusie

De Verordening Ruimte bevat geen concrete ontheffingsmogelijkheid voor de toepassing van een 'rood voor cultuurregeling' voor de restauratie van rijksmonumenten. Desondanks staan we niet ten principale afwijzend tegenover dergelijke initiatieven, maar dient ieder verzoek om medewerking wel op zich beoordeeld te worden.

Het verzoek heeft mede betrekking op de financiering van de restauratie van de Souburgher Molen. Aan die financiering hebben wij al ruimtelijk 'mee betaald' door medewerking te verlenen aan aantasting van de molenbiotoop bij de ontwikkeling van Waterhoven Oost. Zoals hiervoor overwogen zien wij geen aanleiding om hier nogmaals ruimtelijke aan mee te betalen.

Bij het verzoek is een exploitatieoverzicht gevoegd. Hier wordt in uw zienswijze deels op terug gekomen. Bovendien hebben wij ernstige twijfels bij met name de raming van de bouwkosten van de nieuwe woningen. Wij concluderen dan ook dat de exploitatieoverzichten een onvoldoende betrouwbaar beeld geven van de kosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de restauratie van

de rijksmonumenten en de opbrengsten van de woningen. Wij kunnen op basis hiervan de ontheffing dan ook niet verlenen.

Besluit

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de ontheffing ex artikel 15 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland niet te verlenen.

Bezwaar

Tegen dit besluit kunnen Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad van Alblasterdam op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht bij ons binnen zes weken na de dag van verzending een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift kan schriftelijk of digitaal worden ingediend. Schriftelijk dient het bezwaar te worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag, onder vermelding van "Awb-bezwaar" in de linkerbovenhoek van enveloppe en bezwaarschrift. Digitaal dient het bezwaar te worden ingediend via de website van de provincie Zuid-Holland, www.zuid-holland.nl, onder 'over de provincie', 'contact en informatie' en 'klacht en bezwaar'.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
Waarnemend secretaris,

voorzitter,



M.M. van der Kraan



J. Franssen

