



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Provinciale Staten van Zuid-Holland  
T.a.v. Commissie Ruimte, Wonen en Economie

Onderwerp  
Mededeling inzake bestemmingsplan 'Bacinol',  
gemeente Delft

Geachte Statenleden,

Wij stellen u hierbij op de hoogte over een lopend overleg met de gemeente Delft inzake het door hen op 7 juli 2020 (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan 'Bacinol'. Dit bestemmingplan biedt op het terrein van DSM ruimte aan bedrijfsbebouwing tot 25 meter, terwijl de regels voor molenbiotopen in de provinciale Omgevingsverordening hier een maximale hoogte van 17,9 meter toestaan.

De gemeente heeft gemeend gebruik te kunnen maken van de afwijkingmogelijkheid van deze regel (artikel 6.25 lid 2 Omgevingsverordening) omdat volgens haar sprake is van de daarin genoemde situatie waarbij de "vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt worden door bebouwing etc." Echter, hoewel het eerder geldende bestemmingsplan Delft-Noord uit 2015 voor een aanzienlijk deel van de gronden een bouwhoogte van 25 meter toestond, hebben deze in de afgelopen jaren braak gelegen. Daarvoor stond op een deel van de gronden een kantorencomplex van DSM dat in 2009 werd gesloopt. Opgemerkt dient te worden dat er in 2015 is besloten geen aanwijzing of beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan Delft-Noord dat eveneens niet voldoet aan de regels ten aanzien van de molenbiotoop in de Omgevingsverordening. Wij vinden het nu echter wel van belang dat de regels van de molenbiotoop worden nageleefd.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland in een dergelijke situatie het plan opnieuw geconformeerd worden aan de dan geldende regels, waaronder die ten aanzien van de molenbiotoop. Bovendien dient hierbij uitgegaan te worden van de bestaande situatie. Hieruit volgt dat de bouwhoogte in het bestemmingsplan teruggebracht had moeten worden tot 17,9 meter. De redenering van de gemeente dat het huidige bestemmingsplan op sommige plekken reeds hogere hoogtes toestond en dat er geen sprake is van een noemenswaardige achteruitgang van de molenbiotoop, is in onze ogen daarom

## Lid Gedeputeerde Staten

drs. ir. A.L. (Anne) Koning

Contact

070 441 61 80

[al.koning@pzh.nl](mailto:al.koning@pzh.nl)

dr. W.H. (Willy) de Zoete

Contact

070 441 6078

[wh.de.zoete@pzh.nl](mailto:wh.de.zoete@pzh.nl)

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum

14 september 2020

Ons kenmerk

DOS-2020-0005684

Uw kenmerk

-

Bijlagen

1

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



niet houdbaar. Wij zijn van mening dat ze op onjuiste gronden gebruik heeft gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid.

Hiernaast is het vermeldenswaardig dat de gemeente met het planologisch mogelijk maken van de bedrijfsbestemming tot 25 meter aan een planschade uitspraak (zaaknummer: 201606093/1/A2) van de Raad van State wil voldoen. De door de gemeente gekozen wijze van bestemmen maakt het mogelijk om aan een vastgestelde schadeclaim van € 1,37 miljoen in natura te voldoen aan DSM.

De reden dat wij u hierover informeren is onder meer vanwege een complicatie in de planprocedure. Volgens afspraken dienen gemeenten plannen en omgevingsvergunningen bij ons in te dienen middels het zogenoemde e-formulier, zowel in de voorontwerpfase, de ontwerpfase als bij de vastgestelde fase. De gemeente Delft heeft dit gedaan, maar zonder hierbij het aspect 'molenbiotoop' aan te vinken. Het gevolg was dat het plan tijdens de ter inzage legging is aangemerkt als een plan dat niet beoordeeld hoefde te worden, conform de interne afspraken over de werkwijze met e-formulieren.

Kort voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad van Delft zou worden aangeboden, vernamen wij via een artikel in de lokale krant 'Delftse Post' dat er een geschil was ontstaan tussen de eigenaar van de betreffende molen De Roos, vereniging De Hollandsche Molen en de Stichting Delftse Molen De Roos, belast met het dagelijkse beheer van de molen enerzijds en de gemeente Delft anderzijds. Dit ging over de interpretatie van de provinciale regels in de Omgevingsverordening voor zover van toepassing op de molenbiotoop van deze molen en de uitwerking daarvan in het bestemmingsplan.

Medio juni heeft dat geresulteerd in enkele overleggen met de gemeente op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. De insteek van de provincie was hierbij om de gemeente alsnog aan te zetten om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels in de Omgevingsverordening door middel van een door te voeren planaanpassing bij vaststelling op 7 juli 2020 (in bijlage 1 vindt u een schriftelijk verzoek tot gewijzigde vaststelling, gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Delft, welke ook aan de gemeenteraad is verstuurd). In de raadsvergadering bleek er onvoldoende steun te zijn om het plan volledig aan te passen aan de provinciale regels. Wel is een regel aangescherpt in het plan die gaat over de maximale beplantingshoogte binnen de molenbiotoop.

Nu er sprake is van een, ten opzichte van de Omgevingsverordening, strijdig vastgesteld bestemmingsplan, resteren er voor ons college twee formele mogelijkheden om te ageren. Eén via het vaststellen van een reactieve aanwijzing, waarmee bepaalde planonderdelen buiten werking gesteld kunnen worden, of twee, het indienen van beroep tegen het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan. Wij hebben besloten geen aanwijzing te geven omdat dat zou leiden tot het opnieuw in werking treden van opgenomen regels ten aanzien van de molenbiotoop in het voorgaande bestemmingsplan Delft-Noord uit 2015. Zoals reeds genoemd was hierin binnen bepaalde bouwvlakken sprake van een bouwhoogte van 25 meter, zodat het niet zou leiden tot een situatie waarbij het bestemmingsplan wel in lijn is met de Omgevingsverordening ten aanzien van de molenbiotoop.

Wij zijn derhalve voornemens om een beroep in te stellen. De indieningstermijn loopt van 15 september 2020 tot en met 26 oktober 2020. Aandachtspunt voor ons is dat we mogelijk *niet-ontvankelijk* worden verklaard door de Raad van State, omdat we geen zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en dit een vereiste is voor het instellen van een beroep. We zullen onze 'verschoonbaarheid' hiervan nader moeten motiveren, waarbij het de vraag is of de Raad van State de onjuist ingevulde e-formulieren door de gemeente als juridisch legitieme grond beoordeelt. Hierover is nog geen jurisprudentie.

Vereniging De Hollandsche Molen heeft aangegeven beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan om haar juridische positie te waarborgen. Zij heeft eerder wel een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bacinol' en zal in principe ontvankelijk zijn bij de Raad van State. Zij kan zich als belanghebbende onder andere beroepen op de regels over de molenbiotoop in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, die algemeen verbindend zijn.

Omdat een beroepsgang tussen overheden niet als chique valt te beschouwen en er sprake lijkt te zijn van enige 'onderhandelingsruimte', is nog een uiterste poging gedaan om in overleg met alle betrokken partijen tot een oplossing te komen. Daartoe hebben wij aan de gemeente drie mogelijkheden voorgelegd die voor ons reden kunnen zijn om ons in te dienen beroep op enig moment weer in te trekken. Hierbij is het van belang dat naast de gemeente, de moleneigenaar en in sommige gevallen ook DSM zich kunnen vinden in één van de voorgelegde mogelijkheden. Ook dient vereniging De Hollandsche Molen bereid te zijn om haar beroepschrift terug te trekken. De vereniging is bereid om het gesprek aan te gaan met de gemeente en DSM om in overleg tot een aanvaardbare oplossing te komen. Mocht dit leiden tot een positief resultaat, dan kan ze haar beroepschrift altijd weer terugtrekken, is haar gedachte op dit moment.

De onderstaande oplossingsrichtingen zijn voorgesteld aan de gemeente Delft, De Hollandsche Molen en DSM:

1. Het bestemmingsplan op het punt van de molenbiotoopregeling herzien. Aanleiding hiertoe is het feit dat er bereidheid lijkt te zijn bij DSM om de maximale bouwhoogte niet te benutten. Praktisch gezien is de herziening niet ingewikkeld of omvangrijk, maar het is de vraag of de bereidheid er is bij de gemeente na de recente vaststelling.
2. Vereniging De Hollandsche Molen schadeloos stellen met gebruikmaking van de Compensatieregeling Molenbiotoop. Normaal gesproken kunnen GS bij het verlenen van ontheffing van de molenbiotoopregels in de Omgevingsverordening als ontheffingsvoorwaarde opnemen dat de moleneigenaar financieel gecompenseerd moet worden voor het verlies aan windvang. In de onderhavige kwestie moet dit echter in privaatrechtelijke sfeer geregeld worden, omdat het bestemmingsplan al is vastgesteld en er geen ontheffing is aangevraagd. Deze oplossingsrichting vraagt daarom om een nadere uitwerking die ook juridisch getoetst dient te worden.
3. Een overeenkomst opstellen waarin DSM, de gemeente en vereniging De Hollandsche Molen overeenkomen dat zich aan de regels van de molenbiotoop in de Omgevingsverordening zullen houden en dat er geen gebruik gemaakt gaat worden van

de extra geboden ruimte ten aanzien van de bouwhoogte die er op grond van het correct toepassen van de molenbiotoop is, in het vastgestelde bestemmingsplan. Er vindt in dat geval geen feitelijke aanpassing van het bestemmingsplan plaats.

Wij stellen u in ieder geval op de hoogte van de uitkomst van de onderhandelingen en het vervolg van de procedure.

Hoogachtend,



drs. ir. A.L. (Anne) Koning



dr. W.H. (Willy) de Zoete

Bijlage 1: Brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft, d.d. 2 juli 2020



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Delft  
Postbus 78  
2600 ME Delft

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

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
DOS-2013-0002914  
PZH-2020-745042220  
Uw kenmerk  
-  
Bijlagen  
-

Onderwerp  
Verzoek tot aanpassing bestemmingsplan 'BacinoI'

Geacht college,

Via dit schrijven willen wij u met klem vragen de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan 'BacinoI', dat als hamerstuk staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 9 juli a.s., gewijzigd vast te stellen, óf de vaststelling tot in ieder geval september 2020 uit te stellen.

De reden hiervoor is dat wij helaas hebben moeten constateren dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het provinciaal beleid inzake de zogenoemde molenbiotopen. De betreffende regeling is opgenomen in artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Nieuwe bestemmingsplannen dienen hieraan te voldoen.

Het bestemmingsplan neemt de hoogtebepalingen die voortvloeien uit de molenbiotoop-regeling (maximaal 17,5 meter) niet in acht en laat een maximale bouwhoogte toe van 25 meter voor de beoogde bedrijvigheid. De overschrijding van 7,5 meter leidt naar ons oordeel tot een onaanvaardbare belemmering van de windvang voor molen De Roos. De door de gemeente in het plan toegepaste afwijkmogelijkheid in artikel 6.25 lid 2 is niet van toepassing op deze situatie en over het gebruik ervan hadden wij graag vooraf met u afgestemd. Verder dient de molenbiotoop-regeling in de planregels opgenomen te worden.

Wij gaan er vanuit dat u bereid bent het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de uitgangspunten van voornoemde molenbiotoopregeling, óf het plan tot nader order nog niet vast te stellen om desgewenst met ons te bespreken hoe alsnog aan de regeling voldaan kan worden.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts  
bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,	
secretaris,	voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit