gemeente Staphorst

Uw brief van	
Uw kenmerk	UIT/21-086719
Ons kenmerk	202006153/1/R3
Zaaknummer	Z36196
Afdeling	Ontwikkeling en Beheer
Informant	dhr. P. Nieuwenhuis
Doorkiesnummer	(0522) 46 74 76
Bijlagen	1

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Staphorst, Verzonden: 23 MAART 2021

Onderwerp: Verweerschrift Ebbinge Wubbenlaan 12-14 te Staphorst

Geacht college,

Bij uw Afdeling is beroep ingesteld tegen het besluit, d.d. 8 september 2020, van de gemeenteraad van Staphorst om het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen 2015, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14' niet vast te stellen. Er is een beroepschrift ingediend door:

1. Woonstichting VechtHorst, Raiffeisenstraat 2 te Nieuwleusen, vertegenwoordigd door mevrouw mr. E. Wijnne-Oosterhoff van Benthem Gratama Advocaten.

Bij brief van 23 november 2020 is de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om een verweerschrift in te dienen in reactie op het beroep. Hierbij maken wij van deze gelegenheid gebruik.

1. Voorgeschiedenis

VechtHorst is eigenaar van de gronden Ebbinge Wubbenlaan 12-14 in Staphorst en heeft de intentie om ter plaatse een appartementencomplex te realiseren met 9 appartementen voor senioren. Het vigerende bestemmingsplan - 'Bestemmingsplan Staphorst Dorp–Rouveen 2016' - staat deze mogelijkheid niet toe.

VechtHorst is op 9 april 2018 in vooroverleg getreden met het college van B&W over de realisatie van het plan. Het college van B&W heeft in eerste instantie (besluit d.d. 19 juni 2018) afwijzend gereageerd op de plannen van Vechthorst. Hierop heeft Vechthorst het plan aangepast en het college van B&W verzocht om heroverweging van deze afwijzing. Op 25 september 2018 heeft het college van B&W alsnog besloten om medewerking te verlenen. Dit positieve standpunt is op verzoek van de gemeenteraad 6 november 2018 opiniërend in de raadsvergadering besproken. Zowel VechtHorst als omwonenden hebben die avond ingesproken. VechtHorst is nadien gestart met de voorbereiding van het bestemmingsplan en in gesprek getreden met direct belanghebbenden.

Op 21 april 2020 heeft het college van B&W positief besloten over het ontwerpbestemmingsplan. Nadat de raad hierover is geïnformeerd is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 7 mei 2020 ter inzage gelegd.

Postadres Postbus 2 - 7950 AA Staphorst **Bezoekadres** Binnenweg 26 - 7951 DE Staphorst
Tel. 0522 46 74 00 **E-mail** gemeente@staphorst.nl **Informatie** www.staphorst.nl

Bij besluit van 8 september 2020 heeft de gemeenteraad evenwel besloten om het bestemmingsplan niet definitief vast te stellen, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen van omwonenden.

Daarvoor is kort samengevat het volgende aanleiding geweest. De gemeenteraad meent ten eerste dat de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt, detoneert met de omgeving zodat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet passend is. Zo zijn de beoogde 9 gestapelde woningen in samenhang met de benodigde parkeerruimte te veel voor de kavel en heeft deze bouwmassa een uitstraling die niet passend is in de omgeving. De gemeenteraad meent daarnaast dat onvoldoende is onderbouwd dat ter plaatse in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden voorzien. Om die reden is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2. Gronden van beroep

Vechthorst kan zich met de weigering om het bestemmingsplan vast te stellen niet verenigen en voert, zo begrijpt de gemeenteraad, de volgende gronden van beroep aan tegen het besluit:

1. Het bestemmingsplan is ten onrechte niet vastgesteld vanwege een gebrek aan draagvlak.
2. De gemeenteraad heeft ten onrechte geoordeeld dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan qua bebouwing detoneren aan de omgeving.
3. De gemeenteraad heeft ten onrechte overwogen dat sprake is van een grotere parkeerbehoefte dan 14 parkeerplaatsen en dat voor de mogelijkheden van het bestemmingsplan niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De gemeenteraad reageert als volgt, waarbij hij de indeling van de door Vechthorst ingediende gronden volgt.

3. Gebrek aan draagvlak

3.1. Samenvatting beroep

Vechthorst stelt in haar beroepschrift ten eerste dat het bestemmingsplan niet zou zijn vastgesteld vanwege een gebrek aan draagvlak. Dit betreft volgens haar geen ruimtelijk relevant aspect, zodat de motivering op dit punt in strijd is met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.2. Reactie raad

De gemeenteraad merkt hierover op dat het aspect (en het gebrek aan) draagvlak niet als zelfstandige grond is aangevoerd in het besluit tot weigering van de vaststelling. De gemeenteraad heeft dit gegeven wel meegewogen in het kader van de vraag of de planologisch toegestane bebouwing in stedenbouwkundig opzicht passend is in de omgeving (waar de raad hierna op zal ingaan). Daarbij heeft de raad geconstateerd dat er op dat punt mede geen draagvlak aanwezig is in de omgeving voor een dergelijke bebouwing in en rondom het plangebied. Het aspect draagvlak is dus, anders dan Vechthorst meent, niet als een zelfstandige grond door de gemeenteraad meegewogen.

Postadres Postbus 2 - 7950 AA Staphorst **Bezoekadres** Binnenweg 26 - 7951 DE Staphorst
Tel. 0522 46 74 00 **E-mail** gemeente@staphorst.nl **Informatie** www.staphorst.nl

gemeente Staphorst

4. Stedenbouwkundig niet passend

4.1. Samenvatting beroep

Vechthorst meent vervolgens dat de gemeenteraad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan (9 gestapelde woningen) detoneren met de omgeving en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet passend zijn in de omgeving. Daartoe wijst Vechthorst erop dat het vigerende bestemmingsplan eveneens een bouwhoogte toestaat van 12 meter met een vergelijkbare bebouwde oppervlakte van het perceel.

4.2. Reactie raad

De gemeenteraad stelt voorop dat de raad omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan een mate van beleidsruimte heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarbij is ook mede van belang in hoeverre een ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluit bij het betreffende gebied en de bestaande bebouwing daarin. Relevant daarbij is of de bebouwing niet zodanig is dat het niet passend is in de omgeving.[1]

Het onderhavige bestemmingsplan staat, anders dan het vigerende bestemmingsplan, planologisch gezien 9 gestapelde woningen toe in plaats van 2 woningen. Hoewel de maximale bouwhoogte in beide bestemmingsplannen gelijk is (namelijk 12 meter), is het effect van 9 gestapelde woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt wezenlijk anders dan de 2 bestaande woningen. Een complex met 9 appartementen vormt ook een andere bouwmassa dan een vrijstaande of geschakelde woning en brengt ook een andere uitstraling met zich voor de omgeving.

Zo gaan de gestapelde woningen in de vorm van een appartementencomplex ook gepaard met meer verharding, zoals parkeerplaatsen, hetgeen een andere uitstraling heeft dan 2 half-vrijstaande woningen. Daarnaast bevindt er zich ook zelfstandige bewoning op de bovenste verdiepingen, anders dan bij reguliere woningen. Daarbij heeft de raad mede geconstateerd dat er geen draagvlak aanwezig is voor wat betreft dit soort bebouwing in en rondom het plangebied.

De gemeenteraad acht een dergelijke bouwmassa met een dergelijke uitstraling daarom niet passend binnen de omgeving in en rondom het plangebied. Daarbij sluit hij ook aan bij de opmerkingen van de stedenbouwkundig specialist die het als volgt verwoordde in het advies van de omgevingskamer van 5 juni 2018 (bijlage 1):

> *"Qua stedenbouw valt meer te behalen op dit perceel. De massa past minder goed aan deze zijde van de Ebbinge Wubbenlaan. De stedenbouwkundige opzet is aan deze zijde vooral losse bebouwing. Een aanzienlijk grotere massa zoals nu wordt voorgesteld detoneert. De overzijde leent zich meer voor grotere massa's aansluitend bij bestaande bouw."*

Gelet hierop meent de gemeenteraad dat hij deze omstandigheid in redelijkheid aan de weigering van de vaststelling ten grondslag kon leggen.

---

[1] AbRS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376.

Postadres Postbus 2 - 7950 AA Staphorst **Bezoekadres** Binnenweg 26 - 7951 DE Staphorst
Tel. 0522 46 74 00 **E-mail** gemeente@staphorst.nl **Informatie** www.staphorst.nl

gemeente Staphorst

5. Verkeer en parkeren

5.1. Samenvatting beroep

Vechthorst brengt tot slot naar voren dat de gemeenteraad ten onrechte heeft gemeend dat niet is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling van de 9 appartementen. Volgens Vechthorst worden er 14 parkeerplaatsen aangelegd waarmee in de parkeerbehoefte van de 9 appartementen kan worden voorzien. Deze parkeerbehoefte bedraagt volgens haar 12,6 parkeerplaatsen.

5.2. Reactie raad

De gemeenteraad moet bij de beoordeling of een ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is nagaan of deze ontwikkeling vanwege onder meer de parkeerbehoefte passend is.[2] Bij het inzichtelijk maken van de parkeerbehoefte dient daarbij te worden uitgegaan van een *representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden* die het plan biedt.[3] Die representatieve invulling is niet het bouwplan zoals dat in eerste instantie is beoogd, maar hetgeen planologisch gezien maximaal gerealiseerd kan worden.[4] Vervolgens moet onderbouwd zijn dat er ter plaatse voldoende mogelijkheden zijn om in die parkeerbehoefte te voorzien.[5]

Aan deze criteria wordt volgens de gemeenteraad niet voldaan. Bij een maximale invulling van het bestemmingsplan is namelijk sprake van een grotere parkeerbehoefte dan de 12,6 parkeerplaatsen waar Vechthorst van uitgaat. Daarvoor is van belang dat Vechthorst bij de bepaling van de parkeerbehoefte uitgaat van de doelgroep *sociale huur en senioren*, terwijl de toegestane 9 woningen qua doelgroep daartoe planologisch niet zijn beperkt. Dat kan voor de lange termijn in theorie leiden tot een grotere parkeerbehoefte. De gemeenteraad wijst ter toelichting op het volgende.

3.1 Wonen

Functie	Parkeerkengetallen				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Koop, vrijstaand	2,0	2,7	2,0	2,8	0,3 per woning
Koop, 2-onder-1-kap	2,0	2,6	2,0	2,6	0,3 per woning
Koop, tussen / hoek	2,0	2,4	2,0	2,4	0,3 per woning
Koop, etage duur	2,0	2,5	2,0	2,5	0,3 per woning
Koop, etage midden	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Koop, etage goedkoop	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huurhuis, vrije sector	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3 per woning
Huurhuis, sociale huur	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huur, etage, duur	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Huur, etage midden / goedkoop	1,0	1,8	1,0	2,8	0,3 per woning

[2] ABRvS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2634.
[3] ABRvS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2326.
[4] ABRvS 22 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1735.
[5] ABRvS 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1862.

Postadres Postbus 2 - 7950 AA Staphorst **Bezoekadres** Binnenweg 26 - 7951 DE Staphorst
Tel. 0522 46 74 00 **E-mail** gemeente@staphorst.nl **Informatie** www.staphorst.nl

In de Nota Parkeerkengetallen, op 27 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst, zijn de op de vorige pagina weergegeven normen voor parkeerplaatsen opgenomen voor de functie Wonen. Voor het bepalen van de norm is Vechthorst uitgegaan van het gemiddelde (namelijk 1,4) van de categorie *huur, etage midden goedkoop.* De categorie zelf is de laagst mogelijke categorie qua parkeernorm voor zelfstandige woningen. Het bestemmingsplan sluit op (lange) termijn andere doelgroepen, bijvoorbeeld na verkoop van de appartementen, niet uit. Voor al deze groepen geldt een hogere parkeernorm, zodat in theorie op termijn een hogere parkeerbehoefte en daarmee een (extra) tekort kan ontstaan. Dit kan acceptabel worden geacht indien de omgeving dit kan opvangen. Op dit punt voorziet de raad een probleem, zowel direct na realisatie als op lange termijn.

In en rondom het plangebied is sprake van een hoge parkeerdruk. De raad is van mening dat overlap van het nieuwe complex naar de omgeving (op lange termijn) niet valt uit te sluiten. Een punt dat ook naar voren wordt gebracht in de zienswijzen van omwonenden. In het kader van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan was dit gegeven ook van belang bij de vraag of een nieuwe mogelijk gemaakte ontwikkeling qua parkeerbehoefte passend is.[6] De gemeenteraad heeft hierin overwogen dat het gemiddelde van de bandbreedte (1,4) onvoldoende representatief is voor de vraag of bij dit plan wordt voorzien in de parkeerbehoefte ter plaatse.

In plaats van de 1,4 per woning *voor sociale huur* zoals die door Vechthorst wordt gesteld had vanwege de parkeerdruk in de omgeving voor de hoogste bandbreedte in deze categorie gekozen moeten worden (1,8). Te meer gelet op het eerder genoemde dat feitelijk gezien rekening gehouden moet worden met hetgeen planologisch maximaal mogelijk is (op termijn andere doelgroepen met hogere parkeernorm). Uitgaand van de hoogste bandbreedte (1,8) ontstaat een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Hier kan VechtHorst op eigen gronden niet in voorzien. Ruimte om eventueel meer parkeerplaatsen aan te leggen is er bovendien ook niet. Integendeel, de huidige 14e parkeerplaats wordt al onverhard aangelegd in de voortuin van een van de woningen. Op de lange termijn is uitbreiding dus niet mogelijk.

De gemeenteraad deelt het standpunt van Vechthorst niet dat kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het maximale aantal parkeerplaatsen dat kan worden aangelegd is 14, hetgeen onvoldoende is. Vandaar dat de raad meent dat het bestemmingsplan terecht niet vastgesteld is vanwege het gebrek aan voldoende mogelijkheden voor parkeren. Deze omstandigheid maakt dat van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro geen sprake is.

6. Conclusie

Gelet op het voorgaande meent de gemeenteraad dat het beroep van Vechthorst inzake het niet vaststellen van bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen 2015, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14' niet kan slagen. De raad verzoekt u om het beroep daarom ongegrond te verklaren.

[6] ABRvS 9 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1426.

Postadres Postbus 2 - 7950 AA Staphorst **Bezoekadres** Binnenweg 26 - 7951 DE Staphorst
Tel. 0522 46 74 00 **E-mail** gemeente@staphorst.nl **Informatie** www.staphorst.nl

Onderstaande handtekeningen behoren bij het verweerschrift inzake 'Staphorst Dorp - Rouveen 2015, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14'

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Staphorst,
de secretaris, de burgemeester,

M.E. Kragting-de Groot G.J. Kok MDR

Bijlage:
- Advies Omgevingskamer Ebbinge Wubbenlaan 12-14

Postadres Postbus 2 - 7950 AA Staphorst **Bezoekadres** Binnenweg 26 - 7951 DE Staphorst
Tel. 0522 46 74 00 **E-mail** gemeente@staphorst.nl **Informatie** www.staphorst.nl