College van Burgemeester en Wethouders gemeente Staphorst

Postbus 2
7950 AA Staphorst

Ermelo, 12 november 2020
Ons kenmerk: 20.00024-4
Uw kenmerk: NL.IMRO.0180.5102020001-ON01
Betreft: Reactie op zienswijze namens op ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst

Geacht College,

Namens mijn cliënten, de r, mevrouw reageer ik graag op een door de heer h.o.d.n. 'Van Bezoen Grondzaken', namens zijn cliënt ingediende zienswijze op het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan (hierna: het plan). Met de navolgende reactie voldoe ik aan uw verzoek zoals verwoord in uw e-mail van 3 november jl.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 30 september 2020 tot en met 10 november 2020. De zienswijze is ingediend op 28 oktober 2020 en daarmee is deze tijdig ingediend. De zienswijze richt zich op navolgende elementen, welke nadien van commentaar zullen worden voorzien.

1. *Indiener heeft geen enkel bezwaar tegen de huidige inrichting en gebruik van het perceel en ziet het verschaffen van vijf extra kavels als bovenmatig.*

Ad. 1: De vraag – dan wel stelling – of indiener bezwaar heeft tegen het huidige planologische toegestane gebruik is niet relevant voor de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan. Het kenmerk van een bestemmingsplanherziening is juist een toetsing aan een goede ruimtelijke ordening ex. art. 3.1 jo. 3.10 Wro ten aanzien van een te realiseren situatie en daarin is de bestaande situatie de facto niet relevant.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de inrichting met vijf extra kavels wel getoetst worden. Indiener heeft haar stelling dat deze vijf kavels als bovenmatig moeten worden beschouwd volstrekt niet onderbouwd. Overigens is het aantal van vijf kavels ook niet juist. Er worden vier kavels gerealiseerd met een gemeenschappelijke schuur. De overige twee sociale appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande hoofdvolume van de huidige bedrijfswoning. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot het aanpassen van het voorliggende plan.

2. *Indiener vindt dat het buitengebied er niet mee gediend is dat zoveel bouwmassa met mogelijkheid van extra schuurruimte wordt geplaatst op dit erf. Volgens indiener kan het optimaliseren van landschappelijke kwaliteit gerealiseerd worden door slechts 1 schuurwoning te plaatsen. Indiener is van mening dat er hierdoor meer eenheid in relatie tot de hoofdwoning ontstaat in een historische context*

Ad. 2: Onderdeel van dit plan is het gebruiken en benutten van de Rood-voor-Rood regeling in samenhang met het KGO-beleid. In hoofdstuk 4 en 5 van de plantoelichting wordt dit uitvoerig toegelicht. Dit beleid kent in casu geen maxima toe voor het realiseren van slechts één schuurwoning. Binnen de gemeente Staphorst worden dergelijke initiatieven gewogen in de Omgevingskamer. Hier zitten specialisten van de provincie, Omgevingsdienst en gemeente bij elkaar. Deze Omgevingskamer kan voor een gedeelte van de samenstelling daarvan worden bezien als een commissie zoals bedoeld in artikel 3.5 Awb. Op grond van artikel 3.49 Awb kan ter motivering naar dit advies verwezen worden. Naar het oordeel van cliënten heeft het bevoegde gezag bij de belangenafweging zoals bedoeld in relatie tot artikel 3.1 Wro voldoende gemotiveerd dat de bouwmassa van dit plan passend is. De stelling dat één schuurwoning tot hetzelfde resultaat leidt is niet onderbouwd. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot het aanpassen van het voorliggende plan.

3. *Indiener stelt dat indien, in navolging op het vorige punt, meer kavels 'vergoed' moeten worden aan initiatiefnemers, deze geprojecteerd kunnen worden in andere projecten binnen de gemeente, zoals de kavels aan de Poeleweg of in het plan Ywehof. Er wordt gesteld dat aan de kavels van initiatiefnemer geen behoefte is.*

Ad. 3: Het voorliggende bestemmingsplan kent geen relatie met de bestemmingsplannen voor de locaties aan de Poeleweg of het Ywehof. Ieder besluit moet afzonderlijk gemotiveerd worden op grond van artikel 3.1. Wro en afdeling 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. De Wro, het Bro en/of de Awb kennen geen titelsom plannen cumulatief te beschouwen. Voor zover relevant heeft initiatiefnemer ook geen eigendomspositie op de aangegeven locaties, waardoor het plan economisch juist complexer of wellicht zelfs niet uitvoerbaar zou worden. Omdat het in casu gaat om het amoveren van een agrarisch bedrijf onder de Rood-voor-Rood en KGO-regeling is een nader behoefteonderzoek niet noodzakelijk. De stelling van indiener dat er geen behoefte is, is volstrekt niet onderbouwd. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot het aanpassen van het voorliggende plan.

4. *Omtrent de kosten en baten van dit plan wordt geen duidelijkheid gegeven en er wordt slechts verklaard dat kostenverhaal verzekerd is, wanneer er planschade geclaimd zou worden. Indiener stelt dat aan de economische uitvoerbaarheid geen aandacht wordt besteed, omdat geen exploitatieplan is vastgesteld.*

Ad. 4: Het door indiener benoemde punt heeft de facto betrekking op twee elementen. Het verhaal van planschade is geregeld middels het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst, in casu als onderdeel van een anterieure overeenkomst. Deze mogelijkheid is bij wet voorzien op basis van artikel 6.24 lid 1 onder B Wro jo. 6.4a lid 1 Wro. Bij wet is tevens voorzien in de mogelijkheid om op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro te besluiten tot niet vaststellen van een exploitatieplan, indien er een anterieure overeenkomst is gesloten. Nu deze overeenkomst tussen de gemeente Staphorst en initiatiefnemers is gesloten d.d. 27 januari 2020, bestaat er geen gerede vrees voor een onvoldoede economische uitvoerbaarheid.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f dient de toelichting van het bestemmingsplan inzicht te verschaffen in deze uitvoerbaarheid. In paragraaf 8.1 van de toelichting op het plan is dit in voldoende mate toegelicht. Tot slot wordt verwezen naar diverse jurisprudentie, waaruit volgt dat, indien er een anterieure overeenkomst is opgesteld en het plan voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt, hetgeen in casu het geval is, de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat het plan uitvoerbaar is. Dit blijkt onder meer uit rechtsoverweging 2.9 van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 13 februari 2013, zaaknummer 201108336/1/R1 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ1262) en rechtsoverweging 7.3 en 7.4 van de uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2012, zaaknummer

201206051/1/T1/R1 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ2528). De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot het aanpassen van het voorliggende plan.

5. *Indiener stelt in navolging van het vorige punt dat het plan wel op haalbaarheid beoordeeld had moeten worden omdat vanuit maatschappelijk oogpunt het belang van volkshuisvesting had moeten worden meegewogen.*

Ad. 5 Het in de anterieure overeenkomst afdwingen van een generiek maatschappelijk belang zou uitdraaien op een schending van het verbod op détournement de pouvoir, omdat een privaatrechtelijk instrument in casu zou worden misbruikt voor beleidsvorming. In een dergelijke overeenkomst kan wel invulling worden gegeven aan een indeling van het bouwplan om op die wijze invulling te geven aan een wenselijk bouwplan in relatie tot volkshuisvestingsvereisten. Deze afweging is gemaakt in de Omgevingskamer en toegelicht in hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting op dit plan. Door de toevoeging van twee appartementen in de sociale doelgroep is er sprake van een evenwichtig programma. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot het aanpassen van het voorliggende plan.

6. *Indiener stelt dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake moet zijn van een belangenafweging, waarbij indiener specifiek de elementen 'nut en noodzaak' benoemt. Indiener is van mening dat hierbij het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is.*

Ad. 6 De belangenafweging in het kader van artikel 3.1 Wro en afdeling 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht stelt geen vaststelling van een exploitatieplan verplicht, zoals is toegelicht onder punt 4 in deze brief en bij wet voorzien is in artikel 6.12 lid 2 Wro.

De belangenafweging toetst tevens niet aan de elementen 'nut en noodzaak'. Op basis van een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 Wro is dit geen bestaand criterium waaraan getoetst zou moeten worden. De belangenafweging is in voldoende mate uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting op het plan.

Op grond van de benoemde afdeling 3.2 van de Awb dient het bevoegd gezag zich naast de belangen gemoeid met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 Wro ook te vergewissen van de belangen van – kortgezegd – belanghebbenden. Hoewel op grond van vaste jurisprudentie indiener wel als belanghebbende zou aan te merken zijn, hebben de gestelde bedenkingen – voorzover in deze brief nog niet eerder weersproken – in onvoldoende mate betrekking op zijn eigen belangen zoals bedoeld in artikel 3:4 Awb. Daarmee is indiener nog wel belanghebbende maar zijn de geuite bedenkingen onvoldoende onderscheidend (relativiteitsvereiste) om te kwalificeren.

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot het aanpassen van het voorliggende plan.

Samenvattende vormt de zienswijze op geen enkel onderdeel aanleiding tot het aanpassen dan wel niet vaststellen van het voorliggende plan. Ik verzoek u het plan ongewijzigd voor te leggen aan de gemeenteraad. Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Met vriendelijke groet,