

Raad van State
afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Datum
..september 2019

Ons kenmerk
205460

Uw brief

Uw kenmerk
201706998/1/R3

Onderwerp
tussenuitspraak 27 maart 2019,
beroep bestemmingsplan Havelte.

Geachte heer/mevrouw,

Op 27 maart 2019 heeft uw afdeling Bestuursrechtspraak een tussenuitspraak gedaan inzake de beroepsprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan Havelte, vastgesteld op 27 juni 2017.

Tegen dit bestemmingsplan zijn twee beroepschriften ingediend, te weten door de grondeigenaar restantgronden in aansluiting op de bestaande woonwijk Meerkamp en door het loonbedrijf. In uw tussenuitspraak is een aantal punten opgenomen. De raad dient u hiervan binnen 26 weken de uitkomst mee te delen of zo nodig een gewijzigd of nieuw besluit te nemen.

De gemeenteraad heeft op 24 september 2019 besloten geen nieuw of gewijzigd besluit te nemen. Wij willen u namens de gemeenteraad het volgende meedelen waarbij ingegaan wordt op de punten genoemd in de tussenuitspraak.

Wij hebben, zoals door u bent voorgesteld en ook als zodanig is afgesproken tijdens de zitting op 8 januari 2019, afspraken gemaakt met partijen grondeigenaar en loonbedrijf. Helaas bleek de tijd te kort om te komen met een door partijen gedragen reactie vanuit onze zijde. Daarna volgde uw tussenuitspraak van 27 maart 2019.

Nog steeds streven wij er naar samen met partijen te komen tot een kwalitatief en gedragen invulling van het betreffende gebied waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dus zijn wij na uw tussenuitspraak opnieuw met partijen in overleg gegaan. Nu u in uw tussenuitspraak heeft aangegeven dat de afstand tot de camping 50 meter kan zijn, hebben wij bij dit overleg de eigenaar van vakantiepark "Mooi Oavelt" betrokken. Hij is geen partij in deze beroepsprocedure maar in het kader van deze heroverweging is hij wel direct belanghebbende geworden.

In een eerder gesprek met de eigenaar van het vakantiepark "Mooi Oavelt" heeft hij aangegeven dat de in het bestemmingsplan Havelte gehanteerde afstand van 60 meter (exclusief zijn eigen bossingel van 10 meter) al jaren zo is en dat dit voor hem het juridische uitgangspunt is. Ook bij de laatste uitbreiding van zijn vakantiepark is in de bestemmingsplanherziening in 2003 daarvoor opgenomen dat er een buffer gehanteerd wordt tussen de camping en de woonwijk. Het opschuiven van de grens van uitbreidingsplan Meerkamp West richting zijn recreatiebedrijf betekent dat hij,

maar ook een aantal particuliere eigenaren op het terrein, mogelijk in een nadeliger positie komt. Maar zoals gezegd, stond de eigenaar open voor overleg.

Wij hebben onder begeleiding van twee externe adviseurs de gesprekken wederom opgepakt. Met instemming van partijen (grondeigenaar, eigenaar vakantiepark “Mooi Oavelt” en het loonbedrijf) zijn de eerste gesprekken gevoerd met hun adviseurs. Wij hebben met instemming van deze adviseurs een stedenbouwkundige opdracht gegeven om, rekening houdend met wensen en hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen, te kijken of we kunnen komen tot mogelijke modellen voor een invulling van het gebied. Wij hebben gemeend met een vrije blik naar het gebied te kijken zonder daarbij vast te houden aan de huidige begrenzing van het gebied met de bestemming “wonen-nader uit te werken” en het huidige opgenomen maximum aantal woningen van 90. Na de presentatie van de modellen (bijgevoegd) gaf de eigenaar te kennen zich niet te kunnen vinden in deze varianten. Hij is van mening dat er te weinig rekening is gehouden met zijn eigen plan. Hij wil zijn stedenbouwkundige invulling van 14 september 2016 realiseren. Het geschetste proces treft u hieronder uitgebreider aan. Wij hebben aan de hand van de laatste reactie van de eigenaar gemeend het overleg voorlopig te staken, mede gelet op de termijn in de tussenuitspraak. De twee externe adviseurs hebben hun opdracht teruggegeven.

In de tussenuitspraak geeft u het volgende aan:

1. De raad dient te motiveren waarom een grotere afstand dan 50 meter is aangehouden tussen de camping en de bestemming “wonen-nader uit te werken”.

Reactie

Wij hebben het bestemmingsplan Havelte op deze wijze vastgesteld omdat er geen overeenstemming bereikt is over een mogelijke invulling. U geeft in uw tussenuitspraak aan dat het niet bereiken van overeenstemming geen toereikende motivatie is.

Hierover het volgende. De eigenaar heeft in zijn zienswijze van 30 mei 2016 verzocht de grens van de bestemming “wonen-nader uit te werken” op te schuiven richting camping en de daarbij behorende uitwerkingsregels aan te passen. Een stedenbouwkundige invulling zou volgen. Dit stedenbouwkundige plan is later ingediend (september 2016). Dit plan reikte verder dat het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen plangebied en paste niet binnen de uitwerkingsregels waarin o.a. is opgenomen dat binnen het plangebied “wonen-nader uit te werken” maximaal 90 woningen mogen komen.

Met het verzoek tot vergroten van het nader uit te werken woongebied en daarmee ook de mogelijke aanpassing van de uitwerkingsregels zijn, zijn wij in overleg gegaan met de eigenaar met als doel te komen tot een kwalitatief goede invulling waarbij rekening gehouden wordt met belangen van derden. Tijdens die gesprekken liepen de belangen dermate uiteen dat niet gekomen kon worden tot een gedragen invulling. De afstand tot de camping was daarbij niet het enige twistpunt. Bij de opzet van de woonwijk Meerkamp West is altijd gesproken over een buffer tussen camping en woonwijk. De insteek was niet zozeer ingegeven vanuit milieuoogpunt maar meer als wens om zo een groene zone tussen camping en woonwijk te creëren waar een mogelijke verbinding gemaakt kon worden tussen het dorp en het noordelijk gelegen natuurgebied Holtingerveld.

In het bestemmingsplan Meerkamp West uit 1994 (moederplan) zijn door middel van de bestemming “wonen-nader uit te werken” de contouren vastgelegd tot waar de woonwijk zou strekken. De verschillende fases die volgden bleken planologisch niet te passen binnen de uitwerkingsregels. Dus de verschillende fases zijn ontwikkeld door middel van partiële herzieningen. Per fase vond een afweging plaats waarbinnen die fase ontwikkeld kon worden en aansloot bij de markt van dat moment. Nu aan de laatste fase toegekomen is, vinden wij het van belang dat binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening opnieuw gekeken moet worden naar een kwalitatief goede invulling en een goede aansluiting op de bestaande wijk.

Wij stonden in principe niet negatief tegenover het door de grondeigenaar ingediende verkavelingsplan (stedenbouwkundig plan van 14 september 2016). Overigens suggereert de grondeigenaar in zijn reactie dat er vooraf al verschillende randvoorwaarden waren vastgesteld door de gemeente maar dat is onjuist. In september 2016 heeft de toenmalige adviseur van de grondeigenaar het voorgestelde verkavelingsplan van 14 september 2016 ambtelijk besproken. Er is richting deze toenmalige adviseur ambtelijk gereageerd. In die reactie is aangegeven dat wij in principe bereid waren te kijken naar een mogelijke vergroting van het “nader uit te werken” woongebied. Echter hadden wij daarbij een aantal opmerkingen/randvoorwaarden: een van de randvoorwaarde was o.a. een goede landschappelijke invulling in relatie tot de eerder genoemde verbinding naar Holtingerveld. Niet aanvaardbaar was dat deze hele strook ingevuld werd voor woningbouw. Meer woningen waren in principe geen bezwaar. Ook toen hebben we aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit van groot belang is. Het plan van 14 september 2016 werd als “te dicht” geacht dus is geadviseerd o.a. het plan meer lucht te geven. Ook is aandacht gevraagd voor de aansluiting met de huidige wijk. Er is verzocht de voorgestelde structuur beter aan te laten sluiten op de bestaande structuur van Meerkamp West (de bestaande, laatste fase). Hierna is door de eigenaar geen aangepast plan ingediend en is het gebleven bij gesprekken. Omdat geen overeenstemming bereikt kon worden over een mogelijke invulling, kon niet verder gesproken worden over het verplichte kostenverhaal volgens artikel 6.12 Wro. De raad heeft op 27 juni 2017 bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het betreffende gebied maakt deel uit van een actualisering van een bestemmingsplan voor het dorp Havelte. In principe heeft een actualisering van een bestemmingsplan een consoliderend karakter. Wij zijn van mening dat we de nodige inspanningen hebben verricht te komen tot een gedragen invulling, al dan niet via een nader uit te werken bestemming. Echter was, zoals hierboven genoemd is, meer nodig om hiertoe te kunnen komen dan alleen het bepalen van een grens. Daarmee restte niets ander de raad voor te stellen om hetgeen in het ontwerp opgenomen was, over de te nemen bij de vaststelling. Hierdoor zijn de voorgaande planologische rechten overgenomen.

2. De raad dient te motiveren waarom een kleinere afstand dan 50 m is aangehouden tussen het loonbedrijf en de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is binnen de bestemming “wonen-nader uit te werken”.

Reactie

Dit betreft de op de verbeelding opgenomen milieuzone rondom het loonbedrijf. Binnen die milieuzone mogen volgens de regels geen woningen gebouwd worden. Wij hebben gemeend deze zone van 50 meter vanuit de bedrijfswoning te meten omdat het voor dit perceel geldende bestemmingsplan Buitengebied geen bedrijfsgebouwen toestaat voor de voorgevel van deze

bedrijfswoning. U geeft aan dat het beter was geweest de perceelgrens te hanteren. Meten vanaf de perceelgrens zou betekenen dat de milieuzone verder het gebied “wonen-nader uit te werken” in komt te liggen. Dit betekent dat de eigenaar van het gebied als gevolg van deze milieuzone minder woningen kan ontwikkelen. Wij hebben na uw tussenuitspraak dit onderdeel opnieuw onderzocht. De situering van de bebouwing aan Nieuwe Ruitersweg 5 (het loonbedrijf) is zodanig ingericht dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten zoals het stallen van machines, hout versnipperen op vergunde tijden, opslag, onderhoud e.d. plaatsvindt op het bedrijfserf, dus achter de bedrijfswoningen. Het voorerf (locatie twee bedrijfswoningen met omliggende tuin) is weliswaar bestemd als bedrijf maar maakt in feite geen deel uit van de bedrijfsvoering, dat wil zeggen dat hier geen opslag plaatsvindt, geen hout versnipperd wordt, kortom geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Zo is dit ook in de laatste omgevingsvergunning omschreven. Als het loonbedrijf zijn voorerf/tuin met de twee bedrijfswoning zou inwisselen voor bedrijfsactiviteiten in wat voor vorm dan ook, dan zou dat volgens het Activiteitenbesluit naar verwachting niet toegestaan kunnen worden. De aangrenzende bestaande woningen vormen al een belemmerende factor. Het bedrijfsverkeer op het voorerf is in die zin beperkt dat het geluid hiervan niet van invloed is op de milieuzone.

In een recent gesprek (verslag bijgevoegd) tussen onze adviseurs en het loonbedrijf is besproken dat een ontwikkeling tegenover zijn bedrijf acceptabel is maar dat deze ontwikkeling geen belemmeringen voor het bedrijf mag opleveren. Een goede en verkeersveilige ontsluiting voor het bedrijf lijkt hierbij meer van belang dat de plek van de nieuwe woningen.

Een nieuw vaststellingsbesluit nemen met daarbij een milieuzone van 50 meter vanaf de perceelgrens, betekent dat de grondeigenaar een groter gebied dan nu het geval is, niet kan ontwikkelen. Het vergroten van de milieuzone door bijvoorbeeld nu een nieuw vaststellingsbesluit te nemen zal er niet toe leiden dat er een gedragen invulling komt.

Wij hebben hierboven aangegeven dat wij nog steeds bereid zijn om in gesprek te gaan met partijen en daarbij ook de milieuzone opnieuw te betrekken. In voorkomend geval kunnen we het loonbedrijf meenemen in een partiële herziening voor het gebied in kwestie. Door de huidige milieuzone wordt de bedrijfsvoering van het loonbedrijf niet aangetast. Het eventueel vergroten van deze milieuzone zou ertoe leiden dat de grondeigenaar ter hoogte van het loonbedrijf minder woningen kan ontwikkelen. In zijn eigen verkavelingsopzet heeft hij daar geen rekening mee gehouden. Bij een eerstvolgende herziening van het planologisch kader (hetzij via “nader uit te werken” of door middel van een “partiële herziening”) wordt een afweging gemaakt waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. De raad wordt opgedragen onderzoek te doen naar de vraag of een verkeersveilige hoofdontsluiting gerealiseerd kan worden ter plaatse van de aanduiding “ontsluiting”

Reactie

In het vigerende plan is het gebied voor een 2^e ontsluiting van het plangebied (wonen-nader uit te werken) opgenomen tegenover de ontsluiting van het loonbedrijf. De vorm van deze ontsluiting is gelijk aan de ontsluiting van de bestaande wijk ten oosten van het plangebied. Eenzelfde soort ontsluiting zou voor het loonbedrijf lastig zijn om op een veilige wijze de Nieuwe Ruitersweg op te draaien. In het overleg met het loonbedrijf is dit, na onderzoek, erkend en aangegeven dat bij eventuele planontwikkeling de ontsluiting naar westelijke richting opgeschoven gaat worden of mogelijk een andersoortige ontsluiting gerealiseerd gaat worden. In de gepresenteerde modellen is

30 July 2019

5 / 5

rekening gehouden met alternatieve ontsluitingen. Maar zoals ook geldt voor de milieuzone, zou het verleggen of zelfs weghalen van de ontsluiting in het huidige plan niet leiden tot een oplossing. Ook dit punt zal opnieuw bekeken gaan worden zodra er een gedragen invulling komt voor het gebied.

Er is bij deze brief een aantal documenten bijgevoegd welke deze brief en het standpunt van de gemeenteraad verduidelijken, te weten: stedenbouwkundig plan eigenaar d.d. 14 september 2016, verslagen gesprekken, gepresenteerde modellen (2019), brief intermediair Zeldenrust, adviezen adviesbureau Bügel Hajema.

Tot slot. Indien u besluit het betreffende plandeel met de daarbij behorende uitwerkingsregels te vernietigen dan zal hiervoor in de plaats het oude planologisch regime weer naar boven komen. Dat is hetzelfde planologisch kader dan nu is vastgesteld. Wij blijven open staan om met de eigenaar en andere belanghebbenden een goed en gedegen plan te ontwikkelen, waarbij een partiële herziening van het bestemmingsplan de meest geëigende weg is.

Wij zien uw definitieve uitspraak tegemoet.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw I. Boer via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl. Zij is aanwezig op maandag, dinsdag en vrijdag.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

N.L.J.J. Dusink
secretaris

H. Jager
burgemeester

bijlage:

- stedenbouwkundig plan grondeigenaar 14 september 2016
- gepresenteerde modellen
- verslagen gesprekken partijen
- brief adviseur gemeente Westerveld
- adviezen Bügel Hajema