

Aan de commissie bezwaar-en beroepschriften

Datum
24 augustus 2023

Ons kenmerk
2023-011659

Uw brief
30 mei 2023

Uw kenmerk

Onderwerp
verweerschrift

Geachte commissie,

Hierbij treft u het verweerschrift aan met betrekking tot het bezwaarschrift van de heer A.J.W. Tempelman en mevrouw S.K. Visser (hierna “indiener”), ingediend door De Goede Advocatuur en Consultancy B.V. Indiener heeft bezwaar ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad van 18 april 2023 (zaaknummer 335949) om de aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor kavel 1575 (kadastrale aanduiding: DVR00A 1575) te weigeren (hierna “het bestreden besluit”).

I. Verloop procedure

Principeverzoek wateren 13

Op 2 november 2020 wordt door indiener een principeverzoek ingediend. Het betreft een verzoek tot medewerking aan een bestemmingsplanwijziging voor het verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot woongemeenschap en het bouwen van een woning op kavel 1575 (bijlage 7.1 en 7.2). Indiener, tevens eigenaar en bewoner van Wateren 13, wil een woongemeenschap ontwikkelen met 9 appartementen in het voormalige schoolgebouw. Daarnaast wil hij op een weiland in de directe omgeving een vrijstaande woning bouwen. De nieuw te realiseren woning wordt door indiener beoogd, omdat indiener niet in de woongemeenschap wil gaan wonen. Deze vorm van wonen sluit namelijk niet aan bij de woonwensen.

In de eerste beoordeling van deze plannen geven wij aan dat de verbouwing van de school past in het beleid, maar dat het bouwen van een woning op kavel 1575 niet binnen het beleid past (bijlage 7.3). Indiener besluit het plan aan te passen; het plan voor de woning op kavel 1575 wordt uit het plan gehaald. Indiener dient op 15 januari 2020 een gewijzigd plan (als principeverzoek) in voor de verbouwing van de school (bijlage 7.4). De bestemmingsplanprocedure voor de verbouwing van de school wordt daarna gestart en doorlopen. Het bestemmingsplan voor de woongemeenschap wordt op 5 mei 2022 vastgesteld, de omgevingsvergunning voor de verbouwing voor de appartementen ten behoeve van de woongemeenschap wordt daarna ook verleend aan indiener. Beide besluiten zijn ondertussen onherroepelijk.

Principeverzoek kavel 1575

In mei 2021 geeft indiener telefonisch aan bij de behandelend ambtenaar dat hij zijn plan voor een woning op kavel 1575 opnieuw wil oppakken. De ambtenaar biedt aan om langs te komen bij indiener om uit te leggen waarom het indienen van deze plannen, gelet op het bestemmingsplan en het provinciaal- en gemeentelijk beleid, geen kans van slagen heeft. Indiener gaat in op het aanbod en het gesprek vindt kort daarop plaats. Tijdens het gesprek wordt duidelijk dat indiener niet van plan is om van zijn plannen af te zien. Op 3 juni 2021 wordt de aanvraag principeverzoek ingediend voor het bouwen van een woning op kavel 1575 (bijlage 6.1 t/m 6.4). Dit principeverzoek wordt in behandeling genomen. Het plan past niet in het bestemmingsplan en het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Op 18 januari 2022 besluit het college niet mee te werken aan het principeverzoek (bijlage 6.5). Indiener ontvangt een brief d.d. 19 januari 2022 (bijlage 6.6). Na deze brief verzoekt indiener om een gesprek met de toenmalige wethouder ruimtelijke ordening. Op 1 februari 2022 volgt dit gesprek. Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het besluit. Het standpunt van de gemeente blijft ongewijzigd.

Op 29 april 2022 wordt een mail ontvangen van de adviseur van indiener. In de mail wordt gevraagd naar de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarop wordt van gemeentezijde gereageerd (bijlage 4.1). Er wordt geadviseerd, gezien het eerdere principeverzoek, om geen bestemmingsplan op te laten stellen en geen aanvraag in te dienen. Indiener wil een gesprek met de na de verkiezingen 2022 geïnstalleerde (nieuwe) wethouder ruimtelijke ordening.

In het gesprek op 27 juni 2022 geeft indiener opnieuw aan dat hij het niet eens is met het besluit van het college en dat hij voornemens is zich te richten tot de gemeenteraad via een aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanvraag wijzigen bestemmingsplan Kavel 1575 Wateren

Op 22 augustus 2022 ontvangen wij een mail met daarbij een concept van een bestemmingsplan voor kavel 1575 in Wateren (zie bijlage 1.1 t/m 1.9). Naast een toelichting, regels en een verbeelding zat een aantal onderzoeken bij dit concept, te weten een inpassingsplan, een participatieverslag, een memo verkeerslawaaï en een quickscan flora en fauna.

Als eerste stap bij de behandeling van deze aanvraag is getoetst op ontvankelijkheid. Het is immers een aanvraag om een besluit te nemen, in dit geval het in behandeling nemen van de aanvraag om een bestemmingsplanprocedure te starten. De ontvankelijkheid van de aanvraag wordt per mail aan de adviseur van indiener gecommuniceerd (bijlage 4.3). Conclusie is dat de aanvraag/het bestemmingsplan voldoende inhoudelijke informatie bevat om een voorstel voor te leggen aan de raad. De kern van de vraag was: wil de raad meewerken aan een bestemmingsplan waardoor ik een woning kan bouwen?

24 augustus 2023

3 / 10

Voor de volledigheid wordt de provincie om een reactie gevraagd. Op 10 februari 2023 wordt een reactie van de provincie ontvangen (bijlage 5.2). De provincie bevestigt dat het bestemmingsplan voor het bouwen van een woning in het buitengebied niet in overeenstemming is met provinciaal beleid.

Op 11 april 2023 wordt het collegevoorstel, waarin de raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan niet in procedure te brengen, behandeld tijdens de politieke avond. Indiener spreekt in. Besloten wordt dit voorstel door te sturen als bespreekstuk naar de besluitvormende raad van 18 april 2023. Op 18 april 2023 besluit de gemeenteraad conform het voorstel om de aanvraag te weigeren (bijlage 2.2). Dit besluit wordt door middel van een brief d.d. 20 april 2023 kenbaar gemaakt bij indiener.

Op 30 mei 2023 ontvingen wij een pro forma bezwaarschrift. Op 25 juli 2023 ontvangen wij de inhoudelijke gronden.

II. Inhoudelijke gronden bezwaar

De inhoudelijke gronden zijn bijgevoegd in bijlage 3.2. Er volgt een korte samenvatting van de inhoudelijke gronden.

Samenvatting

Ten grondslag aan het betoog van indiener ligt de constatering dat het plangebied (perceel 1575) in de buurtschap van Wateren ligt. Het plangebied ligt daarmee volgens indiener niet in het buitengebied. Ook is indiener van mening dat het plangebied geen agrarisch perceel is. Op basis hiervan is volgens indiener het verkeerde beleid gehanteerd en is onjuist getoetst aan dit beleid. Volgens indiener speelt precedentwerking geen rol bij de beoordeling van het bestreden besluit. Indiener concludeert dat het aangevraagde bestemmingsplan voldoet aan het toepasselijke beleid, omdat de aanvraag voldoet aan artikel 2.17 lid 2 onder b van de provinciale omgevingsverordening, het plan past binnen de gemeentelijke omgevingsvisie en woonvisie. Op basis hiervan verzoekt indiener het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en een nieuw besluit te nemen, strekkende tot de vaststelling van het aangevraagde bestemmingsplan.

III. Reactie bezwaarschrift

Algemeen

Wij zijn van mening dat de procedure zorgvuldig is doorlopen. Wij hebben vanaf het begin consequent en duidelijk gecommuniceerd dat de plannen van de indiener niet passen in het beleid en dat wij geen ruimte zien voor medewerking. De risico's die verbonden zijn aan het doorzetten van dergelijke plannen zijn tevens met indiener gecommuniceerd. Indiener heeft een andere lezing van het beleid en heeft daarom besloten een verzoek voor te leggen aan de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen met daarbij een conceptbestemmingsplan.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen, of in behandeling te nemen. De gemeenteraad heeft hierbij een grote mate van beleidsvrijheid en heeft besloten het bestemmingsplan niet in behandeling te nemen conform artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro).

Indiener vraagt het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en een nieuw besluit te nemen, strekkende tot de vaststelling van het aangevraagde bestemmingsplan. De strekking van het gevraagde besluit is niet toepasbaar in dit geval. Gezien de afwijzing conform artikel 3.9.1 van de Wro, kan slechts besloten worden om artikel 3.8 van de Wro toe te passen en het bestemmingsplan voor te bereiden. Wij zullen hierna beargumenteren waarom wij van mening zijn dat het bezwaar ongegrond is.

Bezwaargrond - agrarische gronden

Indiener geeft aan dat in het raadsvoorstel een verkeerde weergave is gedaan van de feitelijke situatie ter plekke. Het perceel kan volgens indiener niet aangemerkt worden als agrarisch perceel en ligt niet in het buitengebied. De bestemming van het perceel is “Essen en oude veldontginningen” en niet “Jonge veldontginningen”.

Reactie gemeente

Wat betreft het feitelijk gebruik. Het plangebied betreft een perceel dat feitelijk is ingericht als (paarden)weide. Het is een omheind stukje (wei)land en ingericht als grasland. Het gebruik als paardenweide wordt door indiener bevestigd in het bezwaarschrift: “Het betreft een stuk grond dat tot op heden gebruikt wordt als paardenweide”. De foto’s in bijlage 8.1, genomen in verschillende tijdsperiodes, bevestigen tevens dit uitgangspunt. Hierop is duidelijk te zien is dat het bewuste perceel ingericht is als weiland/grasland en tevens te zien dat er paarden in lopen. Het – al dan niet hobbymatig – houden van paarden is gebruikelijk op agrarische gronden. Wat betreft het feitelijk gebruik van de grond kunnen wij indiener niet volgen dat er geen sprake zou zijn van een agrarisch perceel.

Wat betreft het planologische gebruik. Voor het bewuste perceel geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied Diever” (april 1997). In bijlage 8.2 is een kopie van de plankaart bijgevoegd, waarin perceel 1575 is weergegeven binnen de rode cirkel.

In de tijd van vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Diever” (1997) werd niet, zoals nu met de SVBP 2012, met een voorgeschreven specifieke bestemming gewerkt, maar met een meer open bestemming gebaseerd op het landschapstypologie. Binnen dergelijke bestemmingen werden dan diverse doeleinden voorgeschreven (functies) met daarbinnen een volgorde. Het bewuste perceel heeft de bestemming “Jonge veldontginningen”. Deze bestemming werd onder andere toegekend aan gronden die gebruikt worden voor agrarische bewerking en beweiding. Dat kan op het gebied van akkerbouw (telen van gewassen) zijn maar ook het weiden van vee en zowel hobby- als bedrijfsmatig.

Sinds 2012 is meermaals gepoogd om te komen tot een actueel bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Westerveld. In juli 2012 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ vastgesteld, maar bij uitspraak van de Raad van State op 6 augustus 2014 zijn de agrarische bestemmingen vernietigd. Vervolgens zijn in 2017 ‘bestemmingsplan buitengebied, agrarische gronden’ en in 2018 ‘bestemmingsplan buitengebied 2018’ nogmaals pogingen gedaan dit te herstellen. Echter, beide plannen zijn volledig vernietigd bij uitspraak van de Raad van State. Het betreffende perceel had in al deze bestemmingsplannen de bestemming ‘Agrarisch – 2’. Ondanks

24 augustus 2023

5 / 10

vernietiging van deze plannen is het relevant om aan te halen, aangezien deze bestemmingsplannen allen voor een periode in werking zijn geweest en daarmee het planologisch regime hebben bepaald. Het betreffende perceel had gedurende al deze periodes wederom (in lijn met het bestemmingsplan uit 1997) een agrarische bestemming. Daarmee kan worden gesteld dat sinds 1997 agrarisch gebruik planologisch is voorgeschreven voor het betreffende perceel.

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Diever” (april 1997) zijn bebouwde percelen voorzien van een aanduiding, waarbij de aanduiding het voorgeschreven gebruik aanduidt. Slechts binnen gronden met een aanduiding mag bebouwing worden gerealiseerd. Voor kavel 1575 is geen sprake van een dergelijke aanduiding. Het toevoegen van nieuwe woningen is daarmee uitgesloten conform het geldende bestemmingsplan.

Volledigheidshalve; het citaat dat in het bezwaarschrift wordt aangehaald is de definitie “agrarisch bedrijf” uit de begripsbepaling van het bestemmingsplan 2018. De agrarische bestemmingen zijn echter niet alleen bestemd voor agrarische bedrijven, maar voor alle vormen van agrarisch gebruik. De definitie van agrarisch bedrijf kan niet gebruikt worden als bestemmingsomschrijving. In de agrarische bestemming is namelijk omschreven dat “*de voor “agrarisch – 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor (relevant aangehaald) “het agrarisch grondgebruik” en “uitoefening van het agrarisch bedrijf”*”. Hieruit valt duidelijk te herleiden dat het agrarische grondgebruik zowel bedrijfsmatig als hobbymatig mag plaatsvinden. We kunnen indienen dan ook niet volgen in het standpunt dat niet van een agrarisch perceel kan worden gesproken.

Bezwaargrond – ligging buitengebied

Indiener is van mening dat geen sprake is van ligging in het buitengebied, maar van ligging binnen het bebouwingslint van het woondorp Wateren. Indiener omschrijft dat het buitengebied van Westerveld wordt getypeerd door “*Een open landschap dat voornamelijk bestaat uit weilanden en landbouwgrond, met hier en daar verspreide woonpercelen die géén bebouwingslint of -cluster vormen*”.

Reactie gemeente

Een eenduidige definitie van het begrip buitengebied is er niet, dus wordt teruggevallen op jurisprudentie¹ en algemeen gebruik (van Dale). In de uitspraak ABRvS, 201402758/1/A1, 18 februari 2015, kwam bij het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen voor een melkrundveehouderij aan de orde of sprake was van bebouwde kom. Daarbij concludeert de rechtbank dat er sprake is van een bebouwingslint, dat bestaat uit afwisselend agrarische bedrijven met gebouwen van verschillende afmetingen en burgerwoningen met bijgebouwen van verschillende afmetingen. De betreffende bebouwing is gescheiden door open ruimten. Hoewel er sprake is van enige concentratie van bebouwing, waren de omvang en situering daarvan naar het oordeel van de Afdeling te gering om te kunnen spreken van aaneengesloten bebouwing die het gebied een overwegende woon- en verblijffunctie geeft. Een andere uitspraak van de rechtbank is ABRvS, 201305948/1/A4, 8 januari 2014 over de aard van de omgeving, waarin de rechtbank concludeert dat door de afstand tussen bebouwing (30m), een samenhangende structuur ontbreekt.

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/geur/vragen-antwoorden/begrippen/bebouwde-kom-volgens/>

Op basis daarvan concludeert de afdeling dat het niet gaat om de bebouwde kom en dus om buitengebied. De uitspraak ABRvS, 201103878/1/A4, 20 juni 2012 gaat specifiek over lintbebouwing. Hier concludeert de afdeling dat de afstand tot de dorpskern (ongeveer 300 meter) te groot is waardoor er sprake is van buitengebied.

De bewering van indiener dat ter plaatse van een bebouwingslint geen sprake kan zijn van buitengebied is onjuist. In het voorliggende geval is perceel 1575 gelegen in een buurtschap bestaande uit sporadische lintbebouwing met een gemengd gebruik. Van een dorpskern is geen sprake en de bebouwingsgraad in het gebied is laag. Er is sprake van lintbebouwing met veel open ruimte tussen de bebouwing. De open ruimte waar perceel 1575 zich bevindt heeft een breedte van ongeveer 50m. Op basis van de bovenstaande uitspraken en de feitelijke situatie ter plaatse concluderen wij dat het plangebied in het buitengebied valt en dat wij aan de juiste beleidskaders hebben getoetst.

Naast de feitelijke inrichting van het gebied, is het planologische regime aanleiding om te stellen dat het perceel in het buitengebied is gelegen. Het is gebruikelijk voor gemeenten dat er in de bestemmingsplannen onderscheid wordt gemaakt tussen bestemmingsplannen voor woonkernen en het buitengebied. Het perceel, als ook het omliggende gebied, is al sinds 1997 gelegen in bestemmingsplannen voor het buitengebied en daarmee planologisch onderdeel van het buitengebied. Voor de iets grotere gehuchten en lintdorpen, die over het algemeen door ligging en fysieke omgeving herkenbaar afgebakend zijn als dorpskern, kennen we specifieke bestemmingsplannen, bijvoorbeeld: 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug' (2017), 'Nijensleek' (2016) 'Wapserveen' (beheersverordening 2014) en 'Wapse' (2009). Wateren is nooit een kern geweest waarvoor een apart bestemmingsplan geldt of heeft gegolden, aangezien het daarvoor te klein is naar schaal- en omvang. Vandaar opgenomen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Tevens is deze systematiek gebaseerd op de omgevingsvisie van de provincie Drenthe, waarin Wateren als landelijk gebied is aangewezen (bijlage 8.3 en 8.4).

Op basis van voorgaande concluderen wij dat het perceel is gelegen in het buitengebied van Westerveld. Daarmee zijn wij van mening dat aan de juiste beleidskaders is getoetst.

Bezwaargrond – Gebiedskompassen Omgevingsvisie Westerveld

Indiener is van mening dat ten onrechte is getoetst aan het gebiedskompas 'Oude veldontginningen' als opgenomen in de Omgevingsvisie. Er had moeten worden getoetst aan het gebiedskompas 'Overige dorpen'.

Reactie gemeente

De Omgevingsvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2022, is een strategisch beleidsdocument. In deze visie is op een hoog abstractieniveau naar de gemeente gekeken en zijn ambities en doelen geformuleerd. Het bevat een toekomstbeeld van de gemeente, maar schrijft geen gebruiksvoorschriften op perceelsniveau voor.

24 augustus 2023

7 / 10

Grenzen, bewoordingen en omschrijvingen kennen een relatief hoog abstractieniveau. Dit in tegenstelling tot een bestemmingsplan, waarbij tot op perceelsniveau gebruik wordt voorgeschreven met een plankaart. Dit betekent dat in het geval van toetsing aan de Omgevingsvisie er niet alleen wordt gekeken naar de grens van de gebiedskompassen op de kaart, maar ook naar de aard van de omgeving en de situatie ter plaatse.

Het perceel betreft een agrarisch perceel dat binnen de contouren valt van het gebiedskompas "Overige dorpen". Daarom is in eerste instantie aan dit gebiedskompas getoetst. Wateren is echter tevens onderdeel van een groter gebied. Omliggende gronden vallen binnen het gebiedskompas "Oude veldontginningen" en de woningen aan Wateren liggen in dit gebied. In het kader van maatwerk is gekeken naar de functie van het perceel en naar de raakvlakken met beide gebiedskompassen. De raakvlakken uit het gebiedskompas van de oude veldontginningen zijn relevant voor het bestreden besluit en daarom opgenomen in de toetsing. In het bestreden besluit is uitgebreid uiteengezet wat de beide gebiedskompassen voorschrijven.

Volledigheidshalve; In de visie is omschreven dat het bij de "Overige dorpen" gaat om zowel dorpen als buurtschappen. Het gaat bij overige dorpen om kleine dorpjes, buurtschappen en gehuchten die geschaard worden onder gebieden waar niet of nauwelijks voorzieningen zijn. Er wordt een verder onderscheid gemaakt tussen "woondorpen" en "dynamische dorpen". Het "woondorp" uit het gebiedskompas "overige dorpen" is dus een verzameling van buurtschappen, gehuchten en overige dorpen van kleinere omvang en grootte. Gelet op schaal en omvang is Wateren zo'n buurtschap of gehucht. Indiener belicht in het bezwaarschrift het woord "dorp" en neemt daarmee de stelling in dat Wateren een dorp is. Binnen de systematiek van de omgevingsvisie is Wateren een buurtschap vanwege omvang en karakteristiek. De gebiedskompassen bieden geen ruimte voor het toevoegen van extra, nieuwe bebouwing in de vorm van woningen in dit gebied.

Bezwaargrond - Woonvisie Westerveld en Kadernota buitengebied

Indiener is van mening dat het perceel niet in het buitengebied is gelegen en dat de Woonvisie daarom niet in de weg staat om het bestemmingsplan vast te stellen.

Reactie gemeente

De Woonvisie van de gemeente Westerveld heeft verschillend beleid voor kernen en het buitengebied. Verdere versterking van het buitengebied is in principe uitgesloten*. Dit is de algemene lijn die wordt hanteert binnen onze plattelandsgemeente. Zie in dit licht de Kadernota Buitengebied, waarin de beleidsmatige uitgangspunten voor het buitengebied van Westerveld zijn opgenomen. Ook in dit beleidsstuk is opgenomen dat nieuwe woningen in het buitengebied niet wenselijk worden geacht. In voorgaande is uiteengezet waarom we van mening zijn dat het perceel is gelegen in het buitengebied. Beide stukken zijn relevant en op de juiste manier getoetst.

** Slechts in bepaalde gevallen en onder voorwaarden is een nieuwe woning in het buitengebied mogelijk. In voorliggende aanvraag is gebleken dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit wordt toegelicht onder in het bestreden besluit (bijlage 2.2)*

Bezwaargrond – Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Indiener is van mening dat het plan past binnen artikel 2.17 woningbouw van de provinciale omgevingsverordening Drenthe en dat de motivatie in het raadsbesluit niet volstaat.

Reactie gemeente

De provinciale omgevingsverordening is geen rechtstreeks toetsingskader voor aanvragen. Een gemeente heeft haar eigen publiekrechtelijke taak en weegt daarin de belangen af. Bij vaststelling van ruimtelijk beleid komt de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid toe. Het plan voldoet niet aan het gemeentelijk beleid. Daarom is besloten geen medewerking te verlenen aan de aanvraag. Aan toetsing van de provinciale omgevingsverordening wordt derhalve niet toegekomen.

De woonvisie stelt (blz. 25): *“We willen geen verdere verstening van het buitengebied. We staan hier daarom geen nieuwbouw toe, tenzij dit past binnen beleid van de provincie (zoals ‘ruimte voor ruimte’), of het gaat om een beleid overstijgende goed onderbouwde kwaliteitsimpuls”*. In de woonvisie wordt gerefereerd naar de provinciale omgevingsverordening waarbij wordt aangegeven dat het gaat om een aantal regelingen waaronder de ruimte voor ruimte regeling. De ruimte voor ruimte regeling staat in de omgevingsverordening genoemd onder artikel 2.17. In dit artikel staan de provinciale beleidsregels voor woningbouw binnen en buiten stedelijk gebied. In dit artikel staat tevens de regeling waarop indiener zich baseert:

2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 - i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 - ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 - iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

De gemeente heeft deze regelingen opgenomen in de woonvisie (bijlage 8.5). Het volgende wordt geschreven voorafgaand aan de regeling: *“We bieden ruimte aan transformatie initiatieven om grote panden zoals vrijkomende agrarische bebouwing, oude schoolgebouwen en dergelijke om te bouwen naar bijvoorbeeld kleine woon-eenheden voor senioren.”* In de gemeente is de regeling voor incidentele nieuwbouw buiten stedelijk gebied dus alleen bedoelt voor transformatie initiatieven. Het plan van indiener om een woning te bouwen op een agrarisch perceel is verdere verstening van het buitengebied. Van een transformatie initiatief is hier geen sprake. Het plan past daarmee niet in het beleid van de gemeente.

24 augustus 2023

9 / 10

In de woonvisie wordt verwezen naar de provinciale omgevingsverordening. Indiener beroept zich op artikel 2.17 lid 2 onder b uit de verordening. De gemeentelijke woonvisie stelt andere eisen aan deze regeling als de provinciale omgevingsverordening. Volledigheidshalve is een toetsing uitgevoerd op basis van de voorwaarden van de provinciale omgevingsverordening. Deze toetsing is opgenomen in het bestreden besluit. De gemeenteraad is van mening dat het plan niet past in de provinciale omgevingsverordening. Er is namelijk geen sprake van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die bijvoorbeeld bij een transformatie initiatief wel aanwezig is. Voor verdere motivatie betreffende dit kader wordt verwezen naar het raadsvoorstel bij het bestreden besluit (bijlage 2.2).

In het kader van zorgvuldige voorbereiding is om een reactie van de provincie gevraagd (bijlage 5.2). De reactie luidde dat het plan niet voldoet aan provinciaal beleid. Wij zien niet in dat het raadsbesluit op dit punt niet zorgvuldig is voorbereid of gebrekkig gemotiveerd is.

Precedentwerking

Indiener is van mening dat precedentwerking geen rol speelt. De aanvraag onderscheidt zich van andere aanvragen. Hij is van mening dat de eigen woning is opgeofferd ten behoeve van een wenselijke bijdrage aan de maatschappij en de omgeving van Wateren. Verder geeft indiener aan dat het college zich mogelijk gepasseerd voelde omdat hij daarover wenste te besluiten. Dat mag volgens indiener geen reden zijn om de aanvraag te weigeren.

Reactie

Indiener heeft gekozen om zijn eigendom te verbouwen en uit te breiden naar 9 woonappartementen voor een woongroep. Deze herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw dat als laatste dienst deed als woonruimte met recreatieappartementen en trainingsruimte/vergaderlocatie paste binnen de beleidskaders van zowel de gemeente als de provincie. Dat indiener vervolgens niet wil blijven wonen in het complex, is een eigen, bewuste keuze. Dat is ook zo als iemand besluit een woning te verkopen en/of te verhuizen, dan hoeven wij als gemeente ook niet mee te werken aan een nieuwe woning op een andere plek. Indiener wist bij aanvang van zijn plan voor de voormalige school dat niet meegewerkt ging worden aan een nieuwe woning. Als de raad had besloten mee te werken aan het ingediende bestemmingsplan dan stond de weg vrij voor vergelijkbare situaties waarbij (grote) gebouwen verbouwd worden tot woonappartementen waarbij de eigenaar elders een nieuwe woning kan bouwen. Of iemand met een (ver)bouwplan een bijdrage levert aan de maatschappij is voor deze casus geen afwegingskader.

Het initiatief van indiener omvat een verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen om een agrarisch onbebouwde bestemming te veranderen in een woonbestemming voor het realiseren van een woning. Bij afwijken van het beleid speelt precedentwerking altijd een rol. Initiatiefnemers moeten gelijk behandeld worden met gelijke mogelijkheden. Wij zien in tegenstelling tot de visie van indiener niet in dat deze casus afwijkt van andere vergelijkbare verzoeken tot woningbouw in het buitengebied. Die conclusie wordt gedeeld door de provincie.

24 augustus 2023

10 / 10

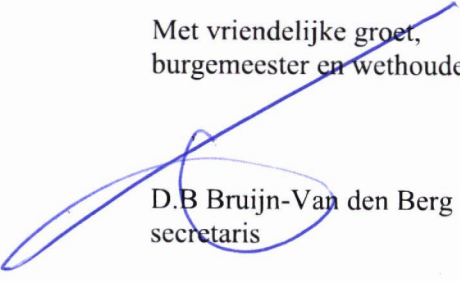
De raad heeft op basis van een voorstel een besluit genomen om de aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen af te wijzen. Op de opmerking van indiener over o.a. dat het college zich mogelijk gepasseerd voelt, wordt verder niet inhoudelijk op ingegaan. Dit is niet relevant voor het bezwaarschrift.

Conclusie

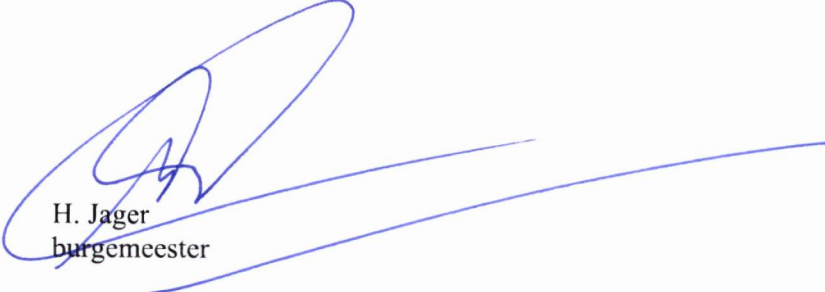
Wij zijn van mening dat het besluit van de gemeenteraad tot het weigeren van de aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen. Naar onze mening dient het bezwaarschrift ongegrond verklaard te worden en het bestreden besluit in stand gelaten worden.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het team Ruimte en Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



D.B. Bruijn-Van den Berg
secretaris



H. Jager
burgemeester