

RAADSVOORSTEL



D18.002433

DATUM 16 april 2018
AGENDAPUNT 3.05.
ONDERWERP Bezwaarschrift tegen afwijzing woningbouw op locatie Loos.
PORTEFEUILLEHOUDER K. Knijn
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Omgevingstaken
ZAAKNUMMER ZK17004104

AANLEIDING Op 23 maart 2015 en op 20 juni 2016 besloot uw raad op min of meer gelijklopende verzoeken om de agrarische bestemming van een perceel aan de Zuid-Spierdijkerweg (locatie Loos) te wijzigen in een woonbestemming niet te honoreren. Op 28 november 2016 besloot u vervolgens de bezwaren tegen deze herhaalde weigering ongegrond te verklaren. Een en ander op basis van het advies van de commissie bezwaarschriften dat het ingediende bezwaar 'kennelijk ongegrond' was. Om die reden besloot de voorzitter van deze commissie af te zien van het horen van bezwaarmakers. Tegen uw besluit van 28 november 2016 is door de erven Loos beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling besloot op 15 november 2017 het beroep te honoreren, omdat de onderbouwing van het raadsbesluit niet voldoet aan het vereiste dat uit het bezwaarschrift zelf al aanstonds is gebleken dat dit 'kennelijk ongegrond' was. Er had derhalve niet mogen worden afgezien van het horen van bezwaarmakers. Om deze formele omissie te herstellen heeft de commissie bezwaarschriften op 19 december 2017 de bezwaarmakers alsnog gehoord en heeft de commissie op 9 januari 2018 haar advies uitgebracht.

KADER Bestemmingsplan 'Kom 2008' met als relevante bestemming 'agrarische doeleinden zonder bebouwing (AD)'.

WIJ STELLEN VOOR

1. Het advies van de commissie bezwaarschriften niet op te volgen;
2. Het bezwaarschrift van 10 augustus 2016, inclusief de op 23 september 2016 aangevulde motivering, ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Kom 2008' op het aangevraagde onderdeel niet te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Met dit voorstel volgen wij een vanaf 2007 ingezette en door u bekrachtigde consistente lijn om de locatie Loos als 'een open plek c.q. doorzicht' te laten fungeren in de bestaande lintbebouwing richting de nieuwe woonwijk De Burgh. Open plekken in de lintbebouwing zijn een belangrijke kwaliteit in elke dorpskern. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Kom 2008' is de bestemming en het op dat moment (en tot op heden) bestaande agrarische gebruik van deze locatie bewust gehandhaafd.

ONDERBOUWING Advies commissie bezwaarschriften:

De erven Loos voeren in hun bezwaarschrift het u bekende door de projectontwikkelaar opgestelde rapport 'Het nieuwe erf' op als onderbouwing van nut en noodzaak voor het verzoek.

De commissie bezwaarschriften komt in haar (herziene) advies tot de conclusie dat uw raad uitsluitend waarde heeft toegekend aan de belangen die bij het nemen van het besluit tot weigering een rol speelden. Niet is gebleken, volgens de commissie, dat u de nodige kennis heeft vergaard over de huisvesting van specifieke doelgroepen op deze locatie en deze belangen in voldoende mate heeft afgewogen ten opzichte van uw weigeringsbesluit. Wij delen deze opvatting niet zoals u verder in dit voorstel kunt lezen. Ook vraagt de commissie zich af waarom uw raad in 2008 aan de locatie Loos een 'agrarische bestemming (AD)' heeft toegekend, terwijl u deze locatie als waardevol 'doorzicht/buffer' betitelt. Tenslotte wijst de commissie op de toelichting (blz. 43 en 44) van het bestemmingsplan 'De Burgh' waarin over bijzondere woonvormen (seniorenwoningen) wordt gerept. De reactie van ons college hierop leest u eveneens in dit voorstel.

Op basis van het bovenstaande adviseert de commissie u de bezwaren van de erven Loos gegrond te verklaren, maar voorafgaande aan uw nieuwe beslissing een onafhankelijk extern stedenbouwkundig advies te vragen.

KANTTEKENINGEN Zoals eerder aangegeven volgen we een ingezette consistente lijn: 'Open plekken in de lintbebouwing zijn een belangrijke kwaliteit'. Terecht constateert de commissie bezwaarschriften zelf dat het plan De Burgh niet op de locatie Loos van toepassing is. Wij vinden het daarom gezocht om desondanks te concluderen dat het een indicatie geeft voor een mogelijke invulling van de locatie Loos. Het rapport 'Het nieuwe Erf' bevat voornamelijk algemeenheden, die van toepassing kunnen zijn op meerdere open plekken binnen onze gemeente.

. Uw raad heeft steeds in redelijkheid vastgehouden aan het standpunt dat de betreffende locatie een open plek moet blijven en consequent besloten aan dat (algemeen) belang een groter gewicht toe te kennen dan het (particulier) belang van woningbouw ter plaatse. Juist rond de totstandkoming van het bestemmingsplan De Burgh is nadrukkelijk afgewogen dat deze open ruimte bijdraagt aan een belangrijke kwaliteit in onze gemeente: ruimte als een groene zone, buffer en doorzicht/afstand tot de nieuw in ontwikkeling zijnde woonwijk. De veronderstelling van de commissie dat uw raadsbesluit is gebaseerd op de zorg voor vrij uitzicht voor omwonenden onderschrijven wij niet; Blijvend vrij uitzicht bestaat niet en dat is door uw raad ook niet als argument aangevoerd.

Door de locatie open te laten ontstaat er samenhang met het historische lint en wordt de nieuwe woonwijk De Burgh niet verstopt achter een (nieuw) dichtgebouwde lint. Onze insteek is (steeds geweest) en blijft dat wij vanuit ruimtelijke kwaliteit aspecten een dergelijke ontwikkeling niet gewenst achten. Niet gewenst omdat dit een afbreuk doet aan

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



de bestaande samenhang tussen 'oud en nieuw' De Goorn.
Niet gewenst op deze locatie omdat groen en ruimte een positieve invloed heeft op het welbevinden van mensen.

De locatie werd en wordt overigens nog steeds agrarisch gebruikt en is om die reden als zodanig (conserverend) bestemd in het bestemmingsplan 'Kom 2008'. De toenmalige eigenaar E. Loos heeft daartegen geen bezwaar gemaakt. De vraag van de commissie waarom destijds niet gekozen is om de locatie een 'groenbestemming met specifieke waarde' te geven is daarmee beantwoord en niet relevant.

De overweging c.q. het advies van de commissie om voorafgaande aan een nieuwe beslissing een onafhankelijk extern stedenbouwkundig advies te vragen is overbodig. Uw raad heeft in meer dan voldoende mate zorgvuldig en gemotiveerd aangegeven waarom een 'woonbestemming' voor de locatie Loos niet aan de orde is.

Tenslotte nog een paar woorden over nut en noodzaak. Indien zou blijken dat de huidige woonvormen/-voorzieningen in Koggenland c.q. in De Goorn onvoldoende zouden zijn dan zijn wij vanzelfsprekend bereid die kansen te creëren.

Maar dan wel op een locatie die méér voldoet aan de wensen én behoeften van de beoogde doelgroep. Neemt u bijvoorbeeld in gedachten de locatie van de huidige Jozefschool. Dichterbij winkels en voorzieningen.

COMMUNICATIE Uw besluit zal aan belanghebbenden bekend worden gemaakt.

VERVOLG Voor belanghebbenden bestaat opnieuw de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State..

Datum college: 26 februari 2018

Burgemeester en wethouders van Koggenland.