



\*D15.006662\*

D15.006662

## Commissie voor de bezwaarschriften gemeente Koggenland

ex artikel 7:13 Algemene wet bestuursrecht

Registratienummer      ZK15000870

### Inleiding

De heer mr. S. Maakal van Dommerholt Advocaten heeft namens de heer E. Loos en mevrouw C.A. Loos-Schouten te Hoorn bezwaar gemaakt tegen het besluit van de gemeenteraad tot het niet wijzigen van het bestemmingsplan "Komplan 2008" op de locatie "Bertus Loos" aan de Zuid-Spierdijkerweg te De Goorn.

### Ontvankelijkheid

- \ Het betreft een besluit tot weigering om – op verzoek – over te gaan tot partiële wijziging van een bestemmingsplan. Dit is – gelet op de beperkte omvang van het in geding zijnde perceel – een besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht.
- \ Het bestreden besluit is gedateerd op 23 maart 2015 en verzonden 26 maart 2015.
- \ Het bezwaarschrift is op 22 april 2015 ontvangen. Dit is binnen de termijn van zes weken na wettelijke bekendmaking.
- \ Het verzoek om bestemmingsplanwijziging is namens bezwaarmakers ingediend door Rolf Botman Architecten.
- \ De heer E. Loos en mevrouw C.A. Loos-Schouten waren ten tijde van de indiening van het bezwaar eigenaren van het in geding zijnde perceel grond zodat hun belangen rechtstreeks bij het bestreden besluit waren betrokken.
- \ De heer E. Loos is op 8 juni 2015 overleden.
- \ Mevrouw C.A. Loos-Schouten kan als belanghebbende bij het bestreden besluit worden ontvangen in haar bezwaren.

### Samenvatting besluit

De gemeenteraad heeft besloten geen medewerking te verlenen aan de wijziging van de Agrarische bestemming voor het perceel kadastraal bekend AB nr. 381 te de Goorn. Doel van de gevraagde wijziging is op deze locatie zorgwoningen te kunnen bouwen.

### Samenvatting bezwaren

- niet is toegelicht welke argumenten in het verleden zijn gebruikt om bebouwing van het perceel tegen te gaan; verzocht wordt een nadere toelichting te geven;
- bij de vaststelling van een bestemmingsplan of de herziening ervan moet worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening;
- een zinvol gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming is niet meer mogelijk;
- het begrip waardevol agrarisch gebruik is in de planvoorschriften niet nader gedefinieerd;

- het vasthouden aan de agrarische bestemming kan niet als “goede ruimtelijke ordening” worden beschouwd nu op grond van de milieuregelgeving een dergelijk gebruik niet meer mogelijk is;
- het bestemmingsplan De Burgh “geeft geen contra-indicatie voor de door belanghebbenden gewenste bebouwing;
- bebouwing ten behoeve van de zorg valt onder het gemeentelijk beleid dat blijkens bladzijde 43 van de toelichting van “Komplan 2008” is gericht op landschappelijke inpassing in dorpsranden;
- gewezen wordt op de “Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland (2011-2020 ) waarin staat dat tenminste 1/3 e van de nieuwbouw geschikt moet zijn voor senioren;
- bouwen voor de zorg is eveneens in overeenstemming met de “structuurvisie Koggenland 2009/2020”
- het initiatief van belanghebbende past ook in de doelstellingen van de provincie dienaangaande;
- het argument dat de betreffende gronden worden gebruikt als evenemententerrein is niet valide nu dit afhankelijk van de vraag of de eigenaren ook in de toekomst hun privaatrechtelijke toestemming willen geven; bovendien moet de huidige bestemmingsregeling ten aanzien van het gebruik van de grond als evenemententerrein waarschijnlijk om juridische redenen als onverbindend worden verklaard;
- het perceel is niet bestemd als openbare ruimte en er is geen recht op blijvend vrij uitzicht;
- er zijn dringende redenen voor- zo daar al sprake van zou zij - aantasting van de ter plaatse aanwezige “waarden” c.q. beperking van de openheid van het gebied;
- het belang van levensloopbestendige huisvesting is volledig in overeenstemming met het terzake gevoerde provinciale en gemeentelijke beleid.

## Verslag hoorzitting

Datum hoorzitting: 9 juni 2015

Aanwezig: de heer mr. ing. F.A.J. Groenendijk, voorzitter  
de heer mr. P.J.M. van der Linde, commissielid;  
mevrouw mr. E.S. Bruijn, commissielid;  
mevrouw H.F. Pitstra-Venema, secretaris;

de heer mr. S. Maakal van Dommerholt advocaten, namens belanghebbenden  
de heer R. Botman van Botman architecten;  
de heer R. Loos, zoon van bezwaarmakers;  
de heer R. van der Woude, namens de gemeenteraad.

De voorzitter houdt een korte introductie en geeft het woord aan de heer Maakal.

Deze stelt dat de stukken wel ter inzage zijn gelegd maar dat hij van de gemeente geen stukken heeft gekregen.

Verder, zo stelt hij is ten onrechte geen bemiddeling is aangeboden. De verordening biedt immers deze mogelijkheid.

Hij geeft aan dat de heer B. Loos de avond ervoor is overleden. Zijn zoon de heer R. Loos is desondanks wel bij de hoorzitting aanwezig. Condoleances aan de heer Loos en de familie worden uitgesproken.

Hij geeft aan dat de gemeenteraad in de motivering wel erg kort door de bocht is gegaan. De motivering is bovendien niet eens van de gemeenteraad. De motivering van burgemeester en wethouders die de gemeenteraad heeft overgenomen, zegt dat men een dergelijk verzoek al eerder “bij de kop” heeft gehad maar dat blijkt uit geen enkel stuk.

Ook blijkt uit de bestemming agrarische doeleinden zonder bebouwing AD niet de bijzondere waarde. Als het zo blijft zoals het nu is, blijft de grond een agrarische enclave midden in het dorp. Dat kan niet met alle zware landbouwmachines die worden gebezigd. De buren gaan akkoord met het bouwplan aldus de heer Maakal.

De heer Botman licht vervolgens het door hem ontworpen plan voor zorgwoningen “het nieuwe erf” toe. Hij zegt dat hij altijd plannen ontwierp voor woningbouwcorporaties maar dat een vaststaand feit is dat er te weinig voor ouderen wordt gebouwd. Er is niet alleen vraag naar maar de noodzaak is ook aanwezig. Dit geldt in het bijzonder voor mensen die niet in aanmerking komen voor een huurwoning maar wel vraag hebben naar een woning van goede kwaliteit.

Alles staat en valt daarbij met de locatie waar gebouwd wordt; zijn er goede voorzieningen en is er voldoende openbaar vervoer. Beide ingrediënten zijn op deze locatie aanwezig. De heer Botman zegt dat hij geen enkele stedenbouwkundige reden kan bedenken om dit gebied niet te bebouwen; het is al aan alle kanten ingebouwd en verder op is wel een open plek.

De heer Botman zegt dat er mensen zijn die zeggen dat Koggenland voor de categorie ouderen niet wil bouwen. Er wordt nu alleen maar voor jonge gezinnen gebouwd.

Met betrekking tot de terinzagelegging van de stukken zegt de voorzitter dat dit correct in de uitnodiging voor de zitting staat vermeld en dat de kritiek van de heer Maakal op dit punt niet terecht is.

De heer Van der Woude wordt in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Hij spreekt eerst zijn condoleances uit naar de familie Loos.

Hij zegt niet te ontkennen dat er behoefte is aan woningbouw voor senioren. Maar het gaat om de vraag of sprake is van “goede ruimtelijke ordening”. Dit heeft met concurrentie, zoals in het oorspronkelijke verzoek staat, niets te maken.

De raad heeft een stuk “openheid” in het dorp en een doorkijk naar de nieuwe bebouwing in stand willen laten. Het moet een open buffer blijven aldus de heer Van der Woude; als er woningen staan is er geen doorkijk meer.

Het bestemmingsplan de Burgh is in september 2013 vastgesteld zo geeft hij aan.

De commissie zegt dat namens de bezwaarmakers kennelijk wordt betoogd dat de motivering niet deugt en niet overtuigt.

Het evenemententerrein is niet van de gemeente. Die openheid geldt alleen voor mensen die in de toekomstige strook nieuwbouw er achter wonen en voor de mensen aan de overkant van de weg, zo stelt de commissie.

De her Maakal zegt dat het bestemmingsplan De Burg zelf helemaal niets zegt over een doorkijk.

En als men het groen wil laten, waarom wordt er dan geen groenbestemming van gemaakt?

In de huidige agrarische onbebouwde bestemming mogen er namelijk wel sleufsilo's en schuilhutten worden gebouwd .

Bovendien, als de er achter geprojecteerde woningen er eenmaal staan is er geen sprake meer van een doorkijkje.

De commissie geeft aan te moeten oordelen over een afgewezen verzoek om bestemmingsplanwijziging en niet over een bouwaanvraag.

De commissie veronderstelt dat mogelijk een beroep word gedaan op de zogenaamde “toverformule”.

De heer Maakal bevestigt dat - naar zijn mening is zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk. In de huidige situatie zit er soms een hobbyboer die er wat dieren laat lopen en worden er soms wat gewassen geteeld. En bovendien wordt het perceel weliswaar mede gebruikt voor evenementen maar er mag maar maximaal 5 x per jaar een evenement worden georganiseerd. Hij geeft aan dat er in de doeleindenomschrijving staat dat dit mede is bedoeld voor de waterhuishouding. Maar hem is niet duidelijk is welke functie het terrein heeft voor de waterhuishouding.

Hij geeft aan dat hij de jurisprudentie ook wel kent maar toch van mening is dat de gemeenteraad met deze motivering niet weg komt. Hij wil dus graag een inhoudelijke discussie voeren over de locatie.

De heer Botman zegt dat de argumenten van de raad zeer dun zijn en dat het maatschappelijk belang zeer groot is. Hij vraagt zich af of in 2008 bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Komplan” al bekend was dat er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie “Buitenplaats” zou komen. De heer Loos zegt dat het perceel maar één dag per jaar mag worden gebruikt voor evenementen.

De heer Van der Woude zegt dat iedereen mag vinden dat de motivatie van de raad “dunnetjes” is maar openheid is een ruimtelijke kwaliteit.

Hij geeft aan dat in het bestemmingsplan De Burgh staat dat het stukje open moet blijven.

De commissie geeft aan er naar te streven binnen twee weken advies uit te brengen.

De heer Van der Woude geeft aan dat het niet eerder dan in september in de raad kan komen.

De zitting wordt gesloten.

### **Overwegingen commissie**

De commissie stelt vast dat architectenbureau Rolf Botman te Andijk in januari 2015 een principeverzoek heeft ingediend.

Dit betrof een gemotiveerd verzoek aan de raad om planologische medewerking aan een woningbouwplan voor senioren, genaamd “Het nieuwe erf”. De raad heeft het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan afgewezen.

De raad heeft de weigering gemotiveerd met de overweging dat deze locatie door ontwikkelaars en plannenmakers sinds 2007 al eerder in beeld is gebracht als prima locatie voor woningbouwplannen. De raad heeft voor deze locatie als woningbouwlocatie bewust niet gekozen en dit is ook de reden dat voor deze locatie de oorspronkelijke bestemming (Agrarische doeleinden zonder bebouwing) is gehandhaafd. Vermeld is dat het open karakter van het gebied, samen met het regelmatige gebruik van het weiland als evenemententerrein, een belangrijke kwaliteit in de dorpskern wordt geacht.

De raad geeft aan dat ook rond de vaststelling van het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk De Burgh deze locatie is aangemerkt als buffer/doorzicht vanaf het oude lint naar de nieuwe woonwijk.

Blijkens het raadsbesluit heeft dit vanuit de directe omgeving veel waardering gekregen, vooral als het gaat om de privacy van omwonenden.

Verzoeken om deze locatie voor woonbebouwing in aanmerking te laten komen zijn in de afgelopen jaren om bovenstaande redenen steeds afgewezen.

De commissie stelt hierover dat het al dan niet vaststellen van een (partiële wijziging) van een bestemmingsplan een discretionaire bevoegdheid van de raad is.

Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van een bestemmingsplan.

De commissie moet de daarbij gemaakte belangafweging dan ook terughoudend toetsen.

De commissie ziet geen aanleiding voor de stelling dat de raad het besluit niet in redelijkheid had kunnen nemen.

Evenmin bestaat aanleiding voor de stelling dat het besluit van de raad niet kan worden gedragen door de daaraan gegeven motivering.

De commissie is van oordeel dat niet gebleken is dat een zinvol gebruik objectief gezien niet meer mogelijk is. De bestemming is agrarische doeleinden zonder bebouwing. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, de waterhuishouding, alsmede evenementen van een korte aaneengesloten periode van maximaal 5 dagen. Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren met uitzondering van intensieve veehouderij.

Hierbij is van belang dat er geen sprake hoeft te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf met een arbeidsbehoefte van ten minste een (voltijds) arbeidskracht waarvan de continuïteit ook op langere termijn gewaarborgd is en dat redelijkerwijze kan voorzien in een hoofdkomen voor het bedrijfshoofd.

Dat het gebruik als evenemententerrein afhankelijk is van toestemming van de eigenaar, is hierbij niet relevant.

Hetgeen in bezwaar is aangevoerd kan naar de mening van de commissie niet leiden tot het oordeel dat het de door de raad genomen besluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of in strijd met het recht.

### **Advies aan de gemeenteraad:**

In de bezwaren geen aanleiding te zien het bestreden besluit te herroepen. In dat geval is er ook geen reden de kosten van het bezwaar te vergoeden.

De commissie voor de bezwaarschriften,  
De Goorn, 19 juni 2015  
de voorzitter,

  
mr. ing. F.A.J. Groenendijk

de secretaris,

  
H.F. Pitstra-Venema