



RAADSBSLUIT

Registratienr: 16INT02760
Onderwerp: Raadsbesluit opnieuw vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2016 tot het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

Overwegende:

- dat de raad op 24 september 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' heeft vastgesteld;
- dat het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' met ingang van 8 oktober 2015 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende bovengenoemde termijn één beroepschrift in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend door Poelmann Van den Broek advocaten namens de heer W.J. Wiendels, wonende Friesickweg 3 te Didam;
- dat de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening bij uitspraak van 1 februari 2016 heeft gehonoreerd;
- dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: ABRS) op 7 september 2016 tussenuitspraak heeft gedaan met toepassing van artikel 8:51d Awb (bestuurlijke lus);
- dat de ABRS in die uitspraak heeft overwogen dat de noodzakelijk geachte landschappelijke inpassing zoals die met het plan wordt voorgestaan via de in het bestemmingsplan opgenomen planregels onvoldoende is gewaarborgd;
- dat het besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en in strijd is met artikel 3:2 van de Awb;
- dat de ABRS de raad heeft opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak het geconstateerde gebrek te herstellen door het besluit te wijzigen en daarin een sluitende voorwaardelijke verplichting op te nemen;
- dat in bovengenoemd voorstel de wijzigingen in de planregels en de toelichting van het bestemmingsplan zijn weergegeven waarmee het gebrek kan worden hersteld;
- dat met dat voorstel volledig kan worden ingestemd;

BESLUIT:

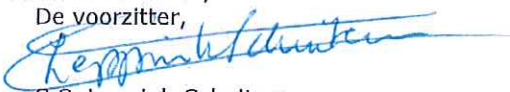
1. in te stemmen met de voorgestelde wijziging in het bij besluit van 24 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' een en ander naar aanleiding van de tussenuitspraak van de ABRS van 7 september 2016 inzake het ingestelde beroep tegen bovengenoemd besluit;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgfwofrieckwg2-va01 opnieuw vast te stellen met inachtneming van de wijziging, zoals bedoeld onder 1;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

's-Heerenberg, 24 november 2016

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier,


D. Berends

De voorzitter,


C.C. Leppink-Schuitema



Raadsvoorstel

Registratienr: 16INT02759

Agendapunt:

Onderwerp: Opnieuw vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

Portefeuillehouder: wethouder W.J.A. Gerritsen

Samenvatting:

Op 24 september 2015 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' (Didam) vastgesteld. Tegen uw besluit is beroep ingesteld. Onlangs is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: ABRS) een tussenuitspraak gedaan. Hiermee wordt u in de gelegenheid gesteld om een gebrek in het bestemmingsplan te herstellen.

Aanleiding:

Op 24 september 2015 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' (Didam) vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden en in pandige bijgebouwen in het kader van functieverandering naar wonen aan de Friesickweg 2 te Didam naast de bestaande woning.

Tegen uw besluit is beroep ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend door Poelmann Van den Broek advocaten namens de heer W.J. Wiendels, wonende Friesickweg 3 te Didam. Indiener van beroep heeft onder andere betoogd dat:

1. de in het plan voorziene ontwikkeling in strijd is met de Omgevingsverordening Gelderland nu het plan niet past in het Kwalitatief Woonprogramma of de kwantitatieve woonopgave voor de betreffende regio;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte niet is uitgegaan van het gemeentelijk beleid zoals dat gold ten tijde van het bestreden besluit (Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied);
3. de gestelde oppervlakte aan gebouwen niet aanwezig is;
4. bijlage 2 bij de regels (erfinrichtingsplan) te globaal is en onvoldoende verzekerd is dat het plangebied zal worden ingericht in overeenstemming met het in bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan.

Het verzoek om voorlopige voorziening is bij uitspraak van 1 februari 2016 door de voorzieningenrechter van de ABRS toegewezen. De ABRS heeft op 7 september jl. een tussenuitspraak gedaan op het ingestelde beroep. Beide uitspraken zijn in het raadsdossier toegevoegd.

Met de tussenuitspraak zijn de beroepsgronden onder 1 t/m 3 door de ABRS ongegrond verklaard.

Voor wat betreft beroepsgrond 4 heeft de ABRS geconstateerd dat de planregels niet uitsluiten dat gronden met de bestemming "Wonen - Woongebouw", maar zonder de aanduiding "groen", in gebruik worden genomen voor het oprichten van een woongebouw en het bewonen daarvan zonder dat de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in overeenstemming met het in bijlage 2 bij de planregels opgenomen erfinrichtingsplan. Uw raad wordt in de gelegenheid gesteld om dat gebrek te herstellen.

Situatie/ probleem:

De ABRS heeft uw raad opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak het geconstateerde gebrek te herstellen door het besluit te wijzigen en daarin een sluitende voorwaardelijke verplichting op te nemen.

**Oplossing:**

Het gebrek kan worden hersteld door een enkele wijziging in artikel 6 (algemene gebruiksregels) van de planregels.

Om gehele effectuering van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels te kunnen waarborgen (en dus ook binnen de bestemming 'wonen'), zal in de algemene gebruiksregels als een strijdig gebruik met het bestemmingsplan moeten worden aangemerkt:

'het niet voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 2 van deze regels binnen 2 jaar na het gereedkomen van het woongebouw als bedoeld in artikel 4, doch uiterlijk binnen 3 jaar na start van de bouw daarvan, alsmede de instandhouding van deze landschappelijke inpassing na realisatie daarvan'.

Artikel 6 van het bestemmingsplan komt hiermee als volgt te luiden:

Artikel 6 Algemene gebruiksregels**6.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met deze regels wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van seksbedrijven;*
- b. het niet voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 2 van deze regels binnen 2 jaar na het gereedkomen van het woongebouw als bedoeld in artikel 4, doch uiterlijk binnen 3 jaar na start van de bouw daarvan, alsmede de instandhouding van deze landschappelijke inpassing na realisatie daarvan.*

Deze toevoeging (onder b.) wordt tevens beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting (juridische aspecten). Zie hiervoor het concept bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' (va02) waarin de wijzigingen zijn opgenomen.

De wijziging heeft geen gevolgen voor de bestaande regels in het bestemmingsplan. Deze kunnen behouden blijven.

Naar het oordeel van de ABRS heeft uw raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bijlage 2 niet zodanig globaal van aard is dat dit de planregeling rechtsonzeker maakt. In het erfinrichtingsplan staat aangegeven waar bomengroepen, struiken en hagen moeten worden aangebracht of in stand moeten worden gelaten. Volgens de ABRS is door appellant niet aannemelijk gemaakt dat met deze groenvoorzieningen niet kan worden voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing.

Communicatieparagraaf:

De voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Awb hoeft niet opnieuw te worden toegepast. Het besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt. Overeenkomstig de tussenuitspraak blijft de voorlopige voorziening in stand totdat definitief uitspraak is gedaan in het beroep.

Financiële consequenties:

-



Advies:

1. instemmen met de voorgestelde wijziging in het bij besluit van 24 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' een en ander naar aanleiding van de tussenuitspraak van de ABRS van 7 september 2016 inzake het ingestelde beroep tegen bovengenoemd besluit;'
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgfwofrieckwg2-va01 opnieuw vast te stellen met inachtneming van de wijziging, zoals bedoeld onder 1;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Didam, 4 oktober 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,
T.M.J.M. Evers

De burgemeester,
C.C. Leppink-Schuitema

Bijlagen:

Vermeld hier de onderwerpen van de stukken die als bijlage bij het raadsvoorstel zijn gevoegd zodat de gemeenteraad een compleet overzicht heeft van alle stukken die door het college worden aangeboden.

1. Besluit college;
2. Raadsbesluit 24 september 2015;
3. Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'
4. Uitspraak voorzieningenrechter ABRS d.d. 1 februari 2016;
5. Brief van 3 juni 2016 (toezending nadere stukken voor behandeling beroep) aan ABRS;
6. Tussenuitspraak ABRS d.d. 7 september 2016;
7. Opsomming wijzigingen bestemmingsplan Friesickweg 2 n.a.v. tussenuitspraak.

Wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

Wijzigingen in hoofdstuk 4 Toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' (wijzigingen zijn geel gearceerd)

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Regels

Dit bestemmingsplan voorziet in een functieverandering naar wonen aan de Friesickweg 2 te Didam. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor een kleiner woongebouw met twee wooneenheden van ieder max 50 m² grondvloeroppervlak.

De planlocatie wordt in de nieuwe situatie voorzien van twee hoofdbestemmingen:

1. Wonen
2. Wonen - woongebouw

Ad 1. Binnen de bestemming 'wonen' is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 800 m³, een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 9 meter. Voor zover de maatvoering van de bestaande woning groter is, is ook die maatvoering toegestaan. Herbouw van de woning is mogelijk binnen het bouwvlak.

Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een beroep aan huis toegestaan. Een bedrijf aan huis is onder voorwaarden toegestaan. Bed & breakfast is mogelijk voor zover dit plaatsvindt in de woning. Er kan tevens van de regels worden afgeweken ten einde een zelfstandige inwoningsituatie te realiseren.

Binnen het bestemmingsvlak 'wonen' is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Ad 2. Binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' is binnen het daartoe opgenomen bouwvlak een woongebouw toegestaan van maximaal 160 m² inclusief 2 inpandige bergingen met een maximaal grondvloeroppervlak van 30 m² per wooneenheid. In het woongebouw zijn minimaal en maximaal 2 wooneenheden toegestaan. De wooneenheden hebben ieder een maximaal grondvloeroppervlak van 50 m² en een maximale inhoud van 400 m³. De oppervlakte aan bijgebouwen mag uitsluitend inpandig worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van het woongebouw bedragen maximaal 3,5 resp. 8 m. De dakhelling bedraagt minimaal 40 en maximaal 45 graden.

Bouwwerken geen gebouw zijnde worden niet toegestaan. Het te behouden en te versterken groen binnen het bestemmingsvlak 'wonen-woongebouw' is voorzien van de nadere functieaanduiding 'groen'.

Ten einde de gewenste landschappelijke inpassing en erfinrichting van het plangebied van dit bestemmingsplan in de nieuwe situatie te kunnen waarborgen is het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, gekoppeld aan de algemene gebruiksregels. Hierin is opgenomen dat onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt verstaan 'het niet voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 2 van deze regels binnen 2 jaar na het gereedkomen van het woongebouw als bedoeld in artikel 4, doch uiterlijk binnen 3 jaar na start van de bouw daarvan, alsmede de instandhouding van deze landschappelijke inpassing na realisatie daarvan'.

4.2 Verbeelding

De verbeelding betreft de kaart bij de regels. Beide dienen met elkaar in samenhang te worden gelezen. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De kaart is volgens IMRO 2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners, en is het plan via internet te raadplegen.

Op de verbeelding is sprake van twee bestemmingsvlakken. Het noordelijke bestemmingsvlak heeft de bestemming 'wonen-woongebouw', het zuidelijke vlak de bestemming 'wonen'. Binnen beide bestemmingsvlakken is een bouwvlak opgenomen. Het te realiseren aantal wooneenheden is op de verbeelding weergegeven.

Wijzigingen in regels bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

De algemene gebruiksregels zijn als volgt opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze regels wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van seksbedrijven;

De algemene gebruiksregels worden als volgt gewijzigd:

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze regels wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van seksbedrijven;
- b. het niet voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 2 van deze regels binnen 2 jaar na het gereedkomen van het woongebouw als bedoeld in artikel 4, doch uiterlijk binnen 3 jaar na start van de bouw daarvan, alsmede de instandhouding van deze landschappelijke inpassing na realisatie daarvan.

Raad van de gemeente Montferland
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Datum 7 september 2016 Ons nummer 201508382/1/R2

Inlichtingen
Mw. M.W. Abbas
070-4264901

Procedure
Beroep

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling
Ingekomen: - 8 SEP, 2016	
GEZIEN	afdoen voor:
Burgem.	atomef
woth.	class. Nr.
Uw kenmerk	ovs.

Onderwerp
Montferland
bp. Buitengebied herziening Friesickweg 2
(Didam)

15-17022

u Grip

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is een uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer: 201508382/3.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Aangezien deze brief geautomatiseerd is aangemaakt, is deze niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

W.J. Wiendels, wonend te Didam, gemeente Montferland,
appellant,

en

de raad van de gemeente Montferland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 september 2015, kenmerk 15INT01908, heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Friesickweg 2" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Wiendels beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

G.J.A. Verbücheln en W.T. Verbücheln-Bruns (hierna tezamen en in enkelvoud: Verbücheln) hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De raad heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 juni 2016, waar Wiendels, vertegenwoordigd door mr. A.P. Loo, advocaat te Nijmegen, en de raad, vertegenwoordigd door L. Bosch en P.Th.M. Overbeek, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Tevens is Verbücheln gehoord.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
3. Het plan voorziet voor het perceel Friesickweg 2 in een woonbestemming. Op dat perceel worden een vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden mogelijk gemaakt. De vrijstaande woning is een reeds bestaande woning. Het woongebouw met twee wooneenheden komt in de plaats van agrarische bedrijfsbebouwing, die ten behoeve van die ontwikkeling moet worden gesloopt.
4. Wiendels woont in de directe omgeving van het plangebied en kan zich niet verenigen met de in het plan voor het perceel Friesickweg 2 opgenomen regeling.

Ontvankelijkheid

5. In de door hem ingediende schriftelijke uiteenzetting neemt Verbücheln, de initiatiefnemer van de in het plan voorziene ontwikkeling, het

standpunt in dat het beroep van Wiendels niet-ontvankelijk is omdat Wiendels niet als belanghebbende kan worden aangemerkt bij die ontwikkeling. Hiertoe wijst Verbücheln erop dat Wiendels op enige afstand van het voorziene woongebouw woont en daarop geen zicht heeft door de aanwezigheid van grote hagen. Ook anderszins kan Wiendels geen gevolgen ondervinden van de voorziene ontwikkeling, aldus Verbücheln.

5.1. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

5.2. Het woonhuis van Wiendels staat op een afstand van ongeveer 70 tot 75 meter van het voorziene woongebouw waarmee hij zich niet kan verenigen. Zijn gronden zijn door een weg gescheiden van het perceel waarop het woongebouw is voorzien. Weliswaar heeft Wiendels vanuit zijn huis mogelijk slechts beperkt zicht op het voorziene woongebouw door de aanwezigheid van hagen, maar gelet op de beperkte afstand tot het voorziene woongebouw acht de Afdeling het niet onaannemelijk dat Wiendels effecten zal ondervinden van de ruimtelijke uitstraling van het voorziene woongebouw. Gelet hierop kan Wiendels naar het oordeel van de Afdeling worden aangemerkt als belanghebbende en is er geen reden zijn beroep niet-ontvankelijk te verklaren.

Het beroep inhoudelijk

Omgevingsverordening Gelderland

6. Wiendels betoogt dat de in het plan voorziene ontwikkeling in strijd is met artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening). Daartoe voert Wiendels aan dat de Omgevingsverordening nieuwe woonlocaties slechts toestaat wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma of de kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Daarvan is in het voorliggende geval volgens Wiendels geen sprake. Hij wijst er in dit verband op dat Montferland een krimpregio is, waar een groot aantal woningbouwprojecten voorlopig of definitief geen doorgang kan vinden. Ook voert hij aan dat in de plantoelichting wordt opgemerkt dat de woningen zijn bedoeld voor starters en senioren omdat de te realiseren woningen zullen behoren tot een goedkopere categorie, maar dat dit gelet op de potentiële omvang van de met het plan mogelijk gemaakte woningen onwaarschijnlijk is: woningen van een dergelijk formaat vallen volgens Wiendels over het algemeen in een hogere prijscategorie.

6.1. Ingevolge artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door gedeputeerde staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door gedeputeerde staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

6.2. Ter uitvoering van het woonprogramma van de provincie Gelderland heeft het gemeentebestuur van Montferland afspraken gemaakt

met de besturen van andere gemeenten in de regio, heeft de raad toegelicht. De raad heeft uiteengezet dat op basis van die regionale afspraken woningbouwlijsten zijn opgesteld waarin alle woningbouwprojecten in de gemeente Montferland zijn opgenomen. Projecten die doorgang mogen vinden zijn daarin op groen gezet, zoals dat in de woningbouwlijsten wordt genoemd. De in het plangebied voorziene woningbouw is één van die projecten, terwijl andere projecten geen doorgang meer kunnen vinden. Met betrekking tot de aard en omvang van de geplande woningen hebben de raad en de initiatiefnemer erop gewezen dat de oppervlakte van een wooneenheid maximaal 50 m² mag bedragen. Daarom zullen die wooneenheden volgens hen tot een goedkopere categorie behoren, een categorie woningen waarvoor binnen het regionaal afgestemde woningbouwprogramma van Montferland ruimte bestaat. In hetgeen Wiendels heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding het voorgaande onaannemelijk te achten. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening, nu de daarin voorziene ontwikkeling past binnen de woonprogrammering van de provincie.

Het betoog faalt.

Gemeentelijk beleid

7. Wiendels betoogt dat de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte niet is uitgegaan van het gemeentelijk beleid zoals dat gold ten tijde van het bestreden besluit, maar van het beleid zoals dat gold ten tijde van de aanvraag van de initiatiefnemer. In dit verband wijst hij erop dat het gemeentelijk beleid in de tussentijd aanmerkelijk is aangescherpt, in die zin dat aan strengere criteria moet worden voldaan voordat in het buitengebied nieuwe woonbebouwing kan worden toegestaan. In het bijzonder acht Wiendels hiervoor de gemeentelijke beleidsnotitie "Herijking 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'" (hierna: de Herijking) van belang. In de Herijking staat dat de ondergrens voor de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die moet worden gesloopt om nieuwe woningen te kunnen bouwen is verhoogd van 400 m² naar 600 m². In het plangebied is niet alleen te weinig bedrijfsbebouwing aanwezig om aan de laatstgenoemde ondergrens te kunnen voldoen, aldus Wiendels, maar ook onvoldoende om aan de oude ondergrens van 400 m² te kunnen voldoen.

7.1. De raad stelt dat het verzoek van de initiatiefnemer ertoe heeft geleid dat het college van burgemeester en wethouders op 10 januari 2012 een principebesluit tot medewerking heeft genomen. Volgens de raad is dat verzoek beoordeeld aan de hand van het toen geldende functieveranderingsbeleid en doet het feit dat naderhand een nieuw functieveranderingsbeleid tot stand is gekomen, niet af aan de waarde die door initiatiefnemer mag worden gehecht aan het principebesluit van het college.

7.2. In de Herijking is vermeld dat gelet op de geconstateerde beperkingen aan de voorheen geldende ondergrens van 400 m² om voor

functieverandering in aanmerking te komen, maar vooral ook gelet op de noodzaak het functieveranderingsbeleid met betrekking tot wonen enigszins te versoberen, de ondergrens voor functieverandering naar wonen met de Herijking wordt opgehoogd naar 600 m². Dit betekent dat op een perceel ten minste 600 m² aan gebouwen (niet zijnde bestaande woningen) aanwezig moet zijn om voor functieverandering naar wonen in aanmerking te komen.

7.3. De raad heeft het standpunt ingenomen dat in het voorliggende geval sprake is van omstandigheden die maken dat voor Verbücheln het oude functieveranderingsbeleid kon worden toegepast. Hiervoor acht de raad van doorslaggevend belang dat het verzoek van de initiatiefnemer van de voorziene ontwikkeling en het principebesluit van het college aan die ontwikkeling mee te werken dateren van vóór de vaststelling van het gewijzigde functieveranderingsbeleid door de raad. Verbücheln heeft uit verschillende uitlatingen van het gemeentebestuur mogen opmaken dat het gemeentebestuur medewerking zou verlenen aan de door Verbücheln gewenste ontwikkeling, zo heeft de raad toegelicht. Op basis van die uitlatingen heeft Verbücheln investeringen gedaan door gronden en bebouwing aan te kopen om aan de eisen uit het oude functieveranderingsbeleid te kunnen voldoen. Verder heeft de raad daarbij betrokken dat het thans voorliggende geval in de hele gemeente het enige is waarin een initiatief voor functieverandering is ingediend vóór de Herijking tot stand kwam, maar pas daarna door hem over dat initiatief wordt besloten. Daarom hoeft er volgens de raad niet voor te worden gevreesd dat in andere gevallen ook een lagere ondergrens voor de te slopen bebouwing moet worden gehanteerd.

Onder de hiervoor genoemde omstandigheden heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat voor Verbücheln nog het oude functieveranderingsbeleid moest worden gehanteerd. De raad heeft dan ook in redelijkheid de bij het oude beleid behorende voorwaarden kunnen hanteren. Voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het plan moet worden vernietigd omdat de raad niet in overeenstemming handelt met de Herijking ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding.

Het betoog faalt.

Hoeveelheid aanwezige bebouwing

8. Wiendels voert aan dat ook als slechts 400 m² aan bestaande bebouwing moet worden ingezet om een nieuw woongebouw met twee wooneenheden te kunnen toestaan, niet aan die ondergrens kan worden voldaan. In dit verband wijst hij erop dat één van de desbetreffende bijgebouwen al is verwijderd en niet mag worden meegeteld, en dat de oppervlakte van de overige gebouwen is overschat. Voorts betoogt Wiendels dat twee andere bijgebouwen niet als gebouw kunnen worden gekwalificeerd en daarom niet kunnen worden ingezet om een woongebouw mogelijk te maken. In dit verband wijst hij erop dat een gebouw in de Woningwet en in de planregels wordt gedefinieerd als een "bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt" en dat laatstgenoemde bijgebouwen niet aan die

definitie voldoen. Het ene bijgebouw mist een dak en is dus niet overdekt en het andere is te laag om voor mensen toegankelijk te zijn en mist wanden, aldus Wiendels.

8.1. In het functieveranderingsbeleid wordt ervan uitgegaan dat een bepaalde oppervlakte aan gebouwen moet worden ingezet om een perceel voor functieverandering in aanmerking te laten komen. Het slopen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is dus niet voldoende. Enerzijds heeft Wiendels betoogd dat één meegerekend gebouw al is gesloopt en dus niet kan worden ingezet in het kader van het functieveranderingsbeleid en dat de oppervlakte van de andere gebouwen is overschat. Anderzijds heeft Wiendels ter discussie gesteld of alle bouwwerken die de raad heeft meegerekend bij zijn besluit een functiewijziging toe te staan, als gebouwen kunnen worden beschouwd.

Ten aanzien van het eerste betoog van Wiendels heeft de raad uiteengezet dat het gebouw dat volgens Wiendels al is verwijderd, te zien is op recente luchtfoto's en dus wel degelijk aanwezig is. Voorts heeft de raad toegelicht dat waar Wiendels bij het berekenen van de aanwezige oppervlakte aan gebouwen is uitgegaan van een digitale weergave van de verbeelding, de raad rekening heeft gehouden met de feitelijk aanwezige oppervlakte aan gebouwen. Die bedraagt volgens de raad meer dan hetgeen in de verbeelding is te zien. Dat heeft Wiendels niet weersproken. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de raad een gebouw heeft meegerekend dat niet meer aanwezig is of de oppervlakte van de genoemde gebouwen heeft overschat.

Ten aanzien van het tweede betoog van Wiendels overweegt de Afdeling het volgende. Ter zitting is beeldmateriaal getoond van het perceel van Wiendels en is verder toegelicht waaruit de te slopen bebouwing in het plangebied bestaat. Over het bijgebouw dat volgens Wiendels een dak mist is uiteengezet dat van dat gebouw de dakplaten recent zijn verwijderd met het oog op de geplande sloop, maar dat de dakspanten nog aanwezig zijn. Met betrekking tot het bijgebouw dat volgens Wiendels te laag zou zijn om voor mensen toegankelijk te zijn hebben de raad en Verbucheln aan de hand van foto's toegelicht dat dit bijgebouw hoog genoeg is om voor mensen toegankelijk te zijn. Ook is toegelicht dat dit bijgebouw wel degelijk van wanden is voorzien. De raad heeft aan het voorgaande nog toegevoegd dat enkele jaren geleden van gemeentewege een inspectie van de opgegeven oppervlakte aan te slopen gebouwen heeft plaatsgevonden en dat bij die inspectie geen onregelmatigheden zijn geconstateerd.

Deze uitleg van de raad en de initiatiefnemer heeft Wiendels niet gemotiveerd weersproken. Gelet op het voorgaande heeft Wiendels naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat de benodigde te slopen oppervlakte aan bijgebouwen niet in het plangebied aanwezig is en dat daarom niet aan het functieveranderingsbeleid kan worden voldaan.

De betogen falen.

Landschappelijke inpassing

9. Wiendels betoogt tot slot dat in het plan onvoldoende is verzekerd dat een landschappelijke inpassing van het voorziene woongebouw zal

plaatsvinden. In dit verband wijst hij erop dat het gemeentebestuur inpassing in de landschappelijke structuur en het aanbrengen van erfbeplanting van groot belang acht, zoals ook is uiteengezet in het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied" en is opgenomen in de plantoelichting en de reactie op de zienswijzen. Het in de planregels opgenomen voorschrift met betrekking tot het inrichten van gronden met de functieaanduiding "groen" acht Wiendels ontoereikend, omdat dat voorschrift volgens hem verwijst naar een te globale en daarmee rechtsonzekere bijlage. Ook kan volgens hem niet handhavend worden opgetreden als deze regel wordt overtreden, enerzijds omdat het bestaande gebruik van de groenlocaties onder de werking van het overgangsrecht valt en anderzijds omdat de in de planregels opgenomen verplichting niet is gekoppeld aan de bouw van het woongebouw met twee wooneenheden.

9.1. Aan een strook grond aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied is naast de bestemming "Wonen - Woongebouw" de functieaanduiding "groen" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder a en b, van de planregels zijn de voor "Wonen - Woongebouw" aangewezen gronden bestemd voor wonen. Daarnaast zijn de voor die bestemming aangewezen gronden bestemd voor groenvoorzieningen en houtopstanden, een en ander zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels, ter plaatse van de aanduiding "groen".

Ingevolge lid 4.3, aanhef en onder d, wordt onder strijdig gebruik met deze bestemming [de bestemming "Wonen - Woongebouw"] in ieder geval begrepen het gebruik c.q. inrichten van gronden welke zijn voorzien van de functieaanduiding "groen" in afwijking van het gestelde in bijlage 2 bij deze regels.

Als bijlage 2 bij de planregels is het "Erfinrichtingsplan Friesickweg 2 Didam" opgenomen, bestaande uit een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving waarop nieuwe en bestaande bomen en beplanting zijn ingetekend.

9.2. Wiendels heeft betoogd dat de bij de planregels behorende bijlage 2 te globaal en daarmee rechtsonzeker is. In dit verband heeft hij erop gewezen dat in bijlage 2 niet is opgenomen hoe hoog en dicht de beplanting moet zijn om tot een goede landschappelijke inpassing van het voorziene woongebouw te komen. De raad heeft zich daarentegen op het standpunt gesteld dat met bijlage 2 voldoende duidelijk is welke groenvoorzieningen moeten worden gerealiseerd of in stand moeten worden gelaten.

Weliswaar is in bijlage 2 niet tot op detailniveau opgenomen welke bomen en struiken moeten worden gerealiseerd, maar op de in bijlage 2 opgenomen afbeelding staat aangegeven waar bomengroepen, struiken en hagen moeten worden aangebracht of in stand moeten worden gelaten. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich gelet hierop in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bijlage 2 niet zodanig globaal van aard is dat dit de planregeling rechtsonzeker maakt. Voorts heeft Wiendels naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat met deze groenvoorzieningen niet kan worden voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing.

Het betoog faalt.

9.3. Daarnaast heeft Wiendels betoogd dat in het plan onvoldoende is verzekerd dat het plangebied zal worden ingericht in overeenstemming met het in bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan. De raad heeft dienaangaande gesteld dat inrichting van het plangebied in overeenstemming met bijlage 2 bij de planregels is verzekerd door een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517) biedt een civielrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van gronden waarop een voorziening moet worden gerealiseerd echter onvoldoende zekerheid dat de benodigde voorziening ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Als de raad realisering van de voorziening noodzakelijk acht in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentebestuur het niet zelf in zijn macht heeft de noodzakelijke maatregelen te treffen, zoals in deze zaak het geval is, is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels nodig. De Afdeling ziet zich naar aanleiding van het betoog van Wiendels voor de vraag gesteld of artikel 4, lid 4.3, aanhef en onder d, van de planregels in dat licht voldoet.

Met genoemd artikeldeel heeft de raad beoogd te verzekeren dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Artikel 4, lid 4.3, aanhef en onder d, van de planregels merkt het gebruiken of inrichten van gronden waaraan de functieaanduiding "groen" is toegekend in afwijking van het gestelde in bijlage 2 aan als gebruik dat strijdig is met de bestemming "Wonen - Woongebouw". Dit artikeldeel sluit echter niet uit dat gronden met de bestemming "Wonen - Woongebouw", maar zonder de aanduiding "groen", in gebruik worden genomen voor het oprichten van een woongebouw met twee wooneenheden en het bewonen daarvan zonder dat de groenvoorzieningen (eventueel binnen een bepaalde termijn) worden gerealiseerd in overeenstemming met het in bijlage 2 bij de planregels opgenomen erfinrichtingsplan. Gelet op het voorgaande heeft de raad met artikel 4, lid 4.3, aanhef en onder d, van de planregels niet geregeld hetgeen hij heeft beoogd te regelen. Het besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en is in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Conclusie

10. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil dat de Afdeling de raad opdragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak het hiervoor onder 9.3 geconstateerde gebrek te herstellen door het besluit te wijzigen en daarin een sluitende voorwaardelijke verplichting op te nemen. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van het nieuwe besluit niet opnieuw te worden toegepast. Het besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt. Daarbij wijst de Afdeling erop dat de bij de uitspraak van de voorzieningenrechter van 1 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:347, getroffen voorlopige voorziening in stand blijft.

Proceskosten

11. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Montferland op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin onder 9.3 is overwogen het bestreden besluit te herstellen, de Afdeling en de andere partijen in het geding de uitkomst mede te delen en het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, voorzitter, en mr. F.D. van Heijningen en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. G. Klapwijk, griffier.

w.g. Uylenburg
voorzitter

w.g. Klapwijk
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 7 september 2016

726.

Verzonden: 7 september 2016



RAADSBESLUIT

Registratienr: 15INT01908
Onderwerp: Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juli 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

Overwegende:

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' met ingang van 19 februari 2015 gedurende 6 weken (tot en met 1 april 2015) ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van ter inzage legging één zienswijze is ingediend;
- dat de ingekomen zienswijze is samengevat en van een reactie is voorzien in het bijgevoegde zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'
- dat de ingekomen zienswijze aanleiding geeft tot de volgende aanpassingen in de toelichting c.q. de regels van het bestemmingsplan:
 - In de toelichting van het bestemmingsplan (provinciaal beleid) wordt voor wat betreft de toets aan de omgevingsverordening opgenomen dat de ontwikkeling is meegenomen in het in regionaal verband afgestemde woningbouwprogramma van de gemeente. Dit wordt tevens opgenomen in de conclusie onder 2.5.
 - Artikel 4.1 sub b wordt als volgt gewijzigd:
 - b. groenvoorzieningen en houtopstanden, een en ander zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, ter plaatse van de aanduiding 'groen'.
 - In de bouwregels bij de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt de maximale goothoogte van 4,5 m verlaagd naar 3,5 m, de maximaal toegestane bouwhoogte wordt verlaagd van 9 m naar 8 m en voorts wordt opgenomen dat (overeenkomstig het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied') de dakhelling minimaal 40 en maximaal 45 graden bedraagt. Dit wordt tevens beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting.
 - In de specifieke gebruiksregels bij de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt opgenomen dat onder een strijdig gebruik wordt verstaan, het inrichten/gebruiken van de gronden welke zijn voorzien van de nadere functieaanduiding 'groen' in afwijking van het gestelde in bijlage 2 bij deze regels.
- dat hiernaast aanleiding bestaat tot enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- dat deze aanpassingen inhouden dat:
 - in de toelichting in paragraaf 1.4 (gewenste situatie) en paragraaf 4.1 van het hoofdstuk juridische aspecten duidelijker wordt aangegeven dat naast de grote schuur ook nog enkele kleinere bijgebouwen worden gesloopt;
 - subparagraaf 5.1.2 (zienswijzen) nader wordt aangevuld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.
- dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;
- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd.

BESLUIT:

1. Instemmen met de reactie op de zienswijze en de naar aanleiding daarvan voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan, een en ander zoals opgenomen in het zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' en de overwegingen bij dit besluit;
2. Instemmen met de ambtshalve aanpassingen in het bestemmingplan overeenkomstig de overwegingen bij dit besluit;




3. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgfwofrieckwg2-on01 met de bijbehorende bestanden, overeenkomstig de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en de ambtshalve aanpassingen als bedoeld onder 1 en 2;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

's-Heerenberg, 24 september 2015

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier,


D. Befends

De voorzitter,


C.C. Leppink-Schuitema



Zienswijzen verslag bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2'

Algemeen

In het kader van functieverandering is voor de locatie Friesickweg 2 te Didam een ontwerp bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in de mogelijkheid tot de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden en inpandige bijgebouwen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door Poelmann Van den Broek advocaten namens W.J. Wiendels, wonende Friesickweg 3 te Didam, d.d. 31 maart 2015, ingekomen d.d. 1 april 2015. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het door de gemeente gehanteerde toetsingskader is onjuist. Een (nog te nemen) vaststellingsbesluit moet worden beoordeeld aan de hand van het recht dat op dat moment geldt en niet zoals dat gold in december 2011. Het gemeentelijk beleid is op essentiële onderdelen gewijzigd.
2. De voorgenomen ontwikkeling is niet getoetst aan de provinciale omgevingsverordening en is daarmee bovendien niet in overeenstemming. In de omgevingsverordening wordt in artikel 2.2.1.1 bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Ten onrechte is niet beoordeeld of de toegevoegde wooneenheden daar binnen passen. Geconstateerd wordt dat de toevoeging van meerdere wooneenheden in het buitengebied hier niet binnen past. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
3. Voor zover de gemeente van oordeel is dat de voorgestane ontwikkeling wel in overeenstemming is met de omgevingsverordening, zal de gemeente alvorens zij tot vaststelling kan overgaan, quod non, eerst een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage moeten leggen aangezien niet uitgesloten is dat overige belanghebbenden door deze onrechtmatigheid in hun belangen zijn geschaad.
4. De voorgestane ontwikkeling is op meerdere punten evident in strijd met het door de gemeente gehanteerde (en recent aanzienlijk verscherpte) functieveranderingsbeleid. Aanleiding voor de inperking van de functieveranderingsmogelijkheden is dat er in het buitengebied tal van nieuwe woningen en wooneenheden zijn ontstaan, de stagnatie op de woningmarkt en de concurrentie van VAB-initiatieven met woningbouw in de kernen. In dit geval is concreet van belang dat sinds de herziening de ondergrens voor functieverandering naar wonen zeer bewust is opgehoogd van 400 m² naar 600 m². Het ontwerp bestemmingsplan rept met geen woord over deze aanscherping. Het enige dat wordt aangegeven is dat, aangezien het verzoek dateert van december 2011, het toen geldende functieveranderingsbeleid zou gelden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat slechts 320 m² wordt gesloopt. In de toelichting van het plan zou ten minste gemotiveerd moeten worden waarom deze ontwikkeling toch wenselijk wordt geacht en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot aangescherpte lijn met betrekking tot woonbebouwing in het buitengebied. Het spreekt voor zich dat de voorgenomen realisatie van meerdere wooneenheden, waarbij slechts zeer beperkt (ca. 320 m²) plaatsvindt in strijd is met de door de raad zelf geformuleerde uitgangspunten.

5. De voorgestane ontwikkeling verdraagt zich niet met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. 22 april 2010. Daarin wordt voorgeschreven dat er gebouwd dient te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie tot de landschappelijke kwaliteiten. Gelet op de maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan is het toegestaan om een woongebouw met meerdere bouwlagen te realiseren. Aldus is hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt in strijd met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Bebouwing met deze omvang is ruimtelijk niet aanvaardbaar.
Bij functieverandering binnen het kampenlandschap wordt voorgeschreven dat minimaal één zijde van het bouwblok aangeplant dient te worden met gebiedseigen beplanting. Op geen enkele wijze is de voorgeschreven inrichting planologisch verankerd. Nu het hier elementen betreft om het plan ruimtelijk aanvaardbaar te achten, dienen deze elementen planologisch gewaarborgd te zijn. Gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dienen dergelijke maatregelen in het bestemmingsplan verankerd te zijn. Ook hierom is het plan ruimtelijk niet aanvaardbaar.
6. Gelet op het bovenstaande verzoekt indiener van de zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen. Indiener van de zienswijze wordt graag in de gelegenheid gesteld de zienswijze mondeling toe te lichten.

Reactie gemeente:

Algemeen:

Reeds voorafgaand aan de indiening van het principeverzoek d.d. 2 december 2011 zijn met initiatiefnemer van de ontwikkeling en diens vertegenwoordiger van 't Bonte Paard Advies voorbereidende gesprekken gevoerd inzake de mogelijkheden voor functieverandering bij aankoop van de schuur op het toen nog naastgelegen perceel. Op dat moment gold het beleid voor functieverandering zoals opgenomen in de 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' (vastgesteld door de raad op 22 april 2010). Een en ander heeft initiatiefnemer aanleiding gegeven om de schuur in eigendom te verwerven en de gemeente bij brief van 2 december 2011 te verzoeken tot een herontwikkeling van het perceel. Op 10 januari 2012 besluit het college in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, waarbij gelet op de bestaande oppervlakte aan gebouwen, de oppervlakte aan nieuw te bouwen gebouwen (exclusief de bestaande c.q. te herbouwen woning) wordt bepaald op 260 m². In deze oppervlakte is 100 m² gereserveerd voor het bijgebouw bij de bestaande (nieuw te bouwen) woning en resteert 160 m² voor het woongebouw bestaande uit twee wooneenheden met bijbehorende inpandige bergingen. Ook bestond de bereidheid om uitsluitend medewerking te verlenen aan een functieverandering, waarbij de bestaande woning gehandhaafd zou blijven.

Gelet op de beperkt beschikbare oppervlakte voor de wooneenheden stemt het college op 21 augustus 2012 in met het verzoek om 20 m² van de oppervlakte van de afzonderlijke inpandige bergingen in te zetten om daarmee de afzonderlijke wooneenheden met 20 m² te vergroten. Wanneer de ruimtelijke onderbouwing nagenoeg is afgerond, besluit initiatiefnemer de bestaande woning te willen behouden en uitsluitend gebruik te willen maken van de mogelijkheid tot functieverandering. Aangezien het woongebouw in het aangepaste plan wordt geprojecteerd op de locatie van de te slopen varkensschuur, volgt een nieuwe erfinrichtingsschets. De oppervlakte verharding wordt aanzienlijk gereduceerd en tevens wordt een landschappelijke kwaliteitsbijdrage geleverd. De landschappelijke aankleding zoals opgenomen in het ervenadvies van het Gelders Genootschap d.d. 24 januari 2013 blijft daarbij nagenoeg geheel in stand. De bestaande volwassen bomen op de locatie worden zoveel mogelijk behouden en aangevuld met nieuw hoogstamfruit. De openheid van de es wordt benadrukt door het aanbrengen van nieuwe (transparante) laanbeplanting aan de Friesickweg.

In het kader van het nieuwe provinciale beleid is de ontwikkeling in augustus 2014 afgestemd met de provincie. De provincie geeft in haar reactie aan dat de betreffende ontwikkelingen m.b.t. functieverandering niet langer worden gezien als een provinciaal belang gelet op het kleinschalige karakter van deze plannen. Het college besluit op 4 november 2014 met in acht name van eerdere besluitvorming, planologische medewerking te willen verlenen aan het gewijzigde plan voor de Friesickweg 2 te Didam.

Ad 1:

Ten tijde van het principeverzoek gold het beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied'. In navolging van de besprekingen en de eerste toetsing aan de toen geldende uitgangsvoorwaarden voor functieverandering, besluit het college op 10 januari 2012 in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling c.q. een functieverandering naar wonen aan de Friesickweg 2 te Didam.

Op 27 september 2012 stelt de gemeenteraad het gewijzigde functieveranderingsbeleid 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' vast. Lopende initiatieven waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden en welke zich in het stadium van nader onderzoek bevinden, worden overeenkomstig de eerdere besluitvorming afgehandeld. Nieuwe verzoeken worden beoordeeld aan de hand van het nieuwe beleid.

Nu:

- a. Het oorspronkelijke verzoek dateert van vóór de vaststelling van het gewijzigde functieveranderingsbeleid (2 december 2011);
 - b. Het oorspronkelijke verzoek eveneens dateert van vóór de ter inzage legging van het ontwerp van dat beleid (22 maart 2012);
 - c. op 10 januari 2012 al is besloten medewerking te willen verlenen aan het initiatief;
 - d. de latere wijziging in het verzoek uitsluitend voorziet in het behoud van de bestaande woning in plaats van deze te betrekken in de herontwikkeling;
- wordt het gepast geacht dat het initiatief volgens de eerdere besluitvorming inzake het initiatief en het voorheen geldende functieveranderingsbeleid wordt afgewikkeld.

De beleidsnotitie 'Herijking ruimte voor Vernieuwing' is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' dat op 30 oktober 2014 is vastgesteld en op 8 januari 2015 in werking is getreden. In dit bestemmingsplan zijn de voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering aangepast aan de vastgestelde beleidsnotitie. Voor zover niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (bevoegdheid college), maar medewerking gelet op de aard van de afwijking of gelet op eerdere besluitvorming desondanks in de rede ligt, is de gemeenteraad het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. De argumenten om ondanks de afwijking van het aangepaste beleid tot herziening van het bestemmingsplan over te gaan zijn bovenstaand weergegeven.

Uit de zienswijze blijkt overigens niet dat de heer Wiendels bezwaren heeft tegen het plan. Indien de feitelijke situatie wordt beschouwd, dan moet worden geconstateerd dat de afstand van het op te richten woongebouw tot de woning van de heer Wiendels ca. 70 meter bedraagt. Mede gelet op de groene inpassing van het perceel van de heer Wiendels, alsmede de groene inpassing van het nieuwe woongebouw heeft de heer Wiendels geen dan wel nagenoeg geen zicht op het nieuw te realiseren woongebouw. Zie de onderstaande afbeelding.



Afstand woning Friesickweg 3 tot locatie nieuw woongebouw.

Ad 2:

Het initiatief is in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan getoetst aan het nieuwe provinciale beleid zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. In die paragraaf wordt tevens ingegaan op de omgevingsverordening. In augustus 2014 heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie inzake onderhavige ontwikkeling, waarbij zijdens de provincie is aangegeven dat gelet op de kleinschaligheid van dit soort initiatieven geen sprake is van een provinciaal belang. Een expliciete afweging met de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking' is daarom niet aan de orde. Het plangebied ligt voorts niet binnen een gebied waarop provinciale sturing wordt uitgeoefend, waardoor er ook op dat gebied geen provinciaal belang in het geding is.

Voor wat betreft de verwijzing naar artikel 2.2.1.1 (nieuwe woonlocaties) van de omgevingsverordening wordt opgemerkt dat de onderhavige locatie is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, zoals deze regionaal is afgestemd. Voor nieuwe functieveranderingsinitiatieven die hierin niet zijn opgenomen heeft de gemeente een verantwoordingsplicht. Dit kan in het kader van de monitoring leiden tot bijstelling van woningbouwaantallen in andere plannen, zodat het aantal nieuw te bouwen woningen per saldo gelijk blijft.

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is tevens kenbaar gemaakt richting de provincie. De kennisgeving heeft de provincie geen aanleiding gegeven om tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Aanpassing bestemmingsplan:

In de toelichting van het bestemmingsplan (provinciaal beleid) zal voor wat betreft de toets aan de omgevingsverordening worden opgenomen dat de ontwikkeling is meegenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering die regionaal is afgestemd. Dit wordt tevens opgenomen in de conclusie onder 2.5.

Ad 3:

In het ontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 2.2.2 ingegaan op het nieuwe provinciale beleid. Ook de nieuwe omgevingsverordening wordt daarin genoemd. De omgevingsverordening bevat regels ten aanzien van zaken die de provincie van provinciaal belang acht en waar gemeenten rekening mee moeten houden bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid en de woningbouwprogrammering. De relatie van onderhavige ontwikkeling tot de woningbouwprogrammering zal in de toelichting nader worden beschreven (zie eindconclusie ad 2). Dat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid blijkt tevens uit de reactie van de provincie welke als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en het gegeven dat de provincie geen aanleiding heeft gezien om op het ontwerpplan te reageren. Er bestaat dan ook geen aanleiding gezien om het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Aan de terinzagelegging is bovendien op een juiste wijze gevolg gegeven door een kennisgeving in Montferland Nieuws, de Staatscourant en via de website van de gemeente. De stukken waren voor een ieder zowel te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, alsmede fysiek bij de receptie van het gemeentehuis.

Ad 4:

Het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in de notitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' en zoals beschreven in paragraaf 2.4.3 van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Friesickweg 2' is gelet op het reeds op 10 januari 2012 genomen principebesluit niet van toepassing. De notitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' vormt eerst een toetsingskader voor verzoeken die na de terinzagelegging van het ontwerp beleid zijn ingediend. Verzoeken waarop vóór dat tijdstip besluitvorming heeft plaatsgevonden (zoals in het onderhavige geval) worden afgehandeld overeenkomstig het daarop genomen principebesluit.

Ad 5:

Het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' voorziet onder meer in richtlijnen voor beeldkwaliteit bij functieveranderingsinitiatieven. Het gaat daarbij om richtlijnen op landschapsniveau, erfniveau en bebouwingsniveau. Het beeldkwaliteitsplan biedt een handreiking voor initiatiefnemers tot functieverandering om te komen tot een aanvaardbaar erfinrichtingsvoorstel en bebouwing welke passend wordt geacht. Hoewel de toegestane goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan het niet onmogelijk maken om tevens te voldoen aan de richtlijnen voor beeldkwaliteit op bebouwingsniveau, zal de maximaal toegestane goothoogte van het woongebouw in het bestemmingsplan worden aangepast naar 3,5 m, zal de maximale bouwhoogte worden aangepast naar 8 meter en zal een minimale en maximale dakhelling worden opgenomen van 40 resp. 45 graden.

De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een met initiatiefnemer afgesloten realisatieovereenkomst. Daar waar behoud en ontwikkeling van het bestaande groen evident van ruimtelijk belang is binnen het plangebied, is een en ander in het bestemmingsplan opgenomen met de functieaanduiding 'groen'. Voor een groot deel zal hier sprake zijn van behoud van het bestaande volwassen groen. Enig groen zal gelet op de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van het woongebouw ook moeten verdwijnen. Ten einde de gewenste inpassing planologisch te borgen, zal in lid 4.1 onder b een relatie worden gelegd met deze erfinrichtingsschets. Dit lid zal als volgt worden gewijzigd:

'De voor 'Wonen-woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

b. groenvoorzieningen en houtopstanden, een en ander zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, ter plaatse van de aanduiding 'groen'.

In de bovengenoemde realisatieovereenkomst is bepaald dat binnen 2 jaar na oplevering van het woongebouw de nieuwe beplanting dient te zijn toegevoegd, zoals weergegeven in het erfinrichtingsplan. Een groot deel van de bestaande boomgroep blijft sowieso behouden, waardoor voor de heer Wiendels nauwelijks zicht zal bestaan op het nieuwe woongebouw. Onder de specifieke gebruiksregels zal worden opgenomen dat onder een strijdig gebruik wordt verstaan, *het inrichten/gebruiken van de gronden met de bestemming 'wonen-woongebouw' welke zijn voorzien van de nadere functieaanduiding 'groen' in afwijking van het gestelde in bijlage 2 bij deze regels.*

Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden wanneer aanvrager van de planologische wijziging achterblijft in het realiseren van de landschappelijke inpassing zoals dat in bijlage 2 bij de regels is aangegeven.

Aanpassing bestemmingsplan

- *Artikel 4.1 sub b wordt als volgt gewijzigd:*
 - b. groenvoorzieningen en houtopstanden, een en ander zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, ter plaatse van de aanduiding 'groen'.*
- *In de bouwregels bij de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt de maximale goothoogte van 4,5 m verlaagd naar 3,5 m, de maximaal toegestane bouwhoogte wordt verlaagd van 9 m naar 8 m en voorts wordt opgenomen dat (overeenkomstig het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied') de dakhelling minimaal 40 en maximaal 45 graden bedraagt. Dit wordt tevens beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting;*
- *In de specifieke gebruiksregels bij de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt opgenomen dat onder een strijdig gebruik wordt verstaan, het inrichten/gebruiken van de gronden welke zijn voorzien van de nadere functieaanduiding 'groen' in afwijking van het gestelde in bijlage 2 bij deze regels.*

Ad 6.

Indiener van de zienswijze wordt in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze bij de commissie en raadsvergadering nader mondeling toe te lichten.

1 juli 2015