

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012".

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 5 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012 voor een ieder digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.borsele.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De terinzagelegging is vooraf aangekondigd in de Bevelandse Bode en de Staatscourant van 14 maart 2012. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website geplaatst.

In de kennisgeving is, onder meer, bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen.

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen daarom voor inhoudelijke behandeling in aanmerking. Met overneming van de motivatie door burgemeester en wethouders, zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel, worden geen redenen aanwezig geacht het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen aan te passen.

BESLUIT

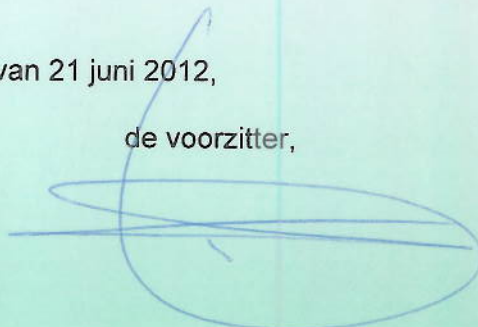
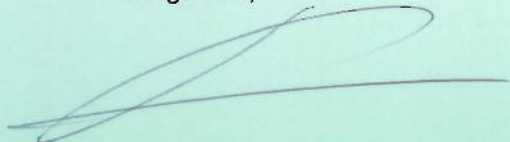
Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt:

- A. niet tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen;
- B. het (digitale) bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" (NL.IMRO.0654.BPBBZW372012-0005) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- C. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- D. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juni 2012,

de griffier,

de voorzitter,



Voorstel B 2

Heinkenszand, 5 juni 2012

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012"

(portefeuille wethouder Schenk)

Gemeenteraad	datum 21/6/12	
overeenk. voorstel E en W		besloten
voor kennisg. aangenomen		paraaf
		

Geachte raad,

Voorstel

In een voormalige agrarische veldschuur aan de Zuidweg 37 in Nisse wordt de realisatie van kleinschalige verblijfsrecreatieve accommodatie en opslagruimte voorgestaan, alsmede natuureducatief gebruik van het bijbehorende perceel. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In dit kader is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Wij stellen voor:

- A. om, op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, niet tegemoet te komen aan de zienswijzen;
- B. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" vast te stellen;
- C. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van het besluit tot vaststelling geldt;
- D. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Voorgeschiedenis

De veldschuur/het perceel Zuidweg 37 in Nisse (voor hernummering: Zuidweg 33a in 's-Heer Abtskerke) is onderwerp van geschil geweest in jarenlange gerechtelijke procedures aangespannen door de vorige eigenaren tegen de gemeente. U bent hierover regelmatig geïnformeerd.

In juni 2005 heeft de gemeente de huidige eigenaar op de hoogte gesteld van haar voornemen handhavend te gaan optreden vanwege het verbouwen zonder bouwvergunning. Op dit schrijven is door de eigenaar uitgebreid gereageerd. In augustus van dat jaar heeft hij ondermeer zijn zienswijze op 'de zaak Zuidweg 33a' kenbaar gemaakt tijdens een raadsledenspreekuur. De eigenaar heeft vervolgens een beroep gedaan op het (destijds nieuwe) beleid met betrekking tot Nieuwe Economische Draggers (NED's), waarmee hij in aanmerking zou komen voor legalisering. Aanvankelijk was het idee van de eigenaar om de veldschuur Zuidweg 37 aan te wenden als/voor een multifunctionele ruimte, opslagruimte en een beperkte kantoor- en archieffaciliteit. Door persoonlijke en professionele omstandigheden is het plan van de eigenaar echter gewijzigd en is (in 2009) verzocht om medewerking te verlenen aan een andere invulling van de veldschuur.

Beoogde ontwikkeling

De veldschuur met bijbehorend perceel is gelegen nabij de Hoeve Van der Meulen. Met de restauratie van deze boerderij, de mogelijkheid tot logies en het uitzetten van wandelroutes is een recreatieve impuls aan het gebied tussen 's-Heer Abtskerke en Nisse gegeven. De eigenaar wil hierop inspelen door de realisatie van één recreatieve verblijfsaccommodatie (voor maximaal 6 personen) in de veldschuur. De intentie is een duurzaam en ecologisch verantwoorde, kleinschalige verblijfsvoorziening voor natuurtoerisme te realiseren.

Daarnaast blijft de schuur in gebruik voor opslag. Verder wil de eigenaar het perceel mogelijk gaan gebruiken voor natuureducatieve doeleinden. Gedacht wordt aan excursies, demonstraties hoogstamfruitbomen snoeien, wilgen knotten, extensief beheer, bevordering natuurdiversiteit, e.d. Nagegaan is of de door de eigenaar beoogde ontwikkeling past in het provinciale en gemeentelijke beleid. In de Structuurvisie gemeente Borsele 2009-2014 staat ondermeer ten aanzien van het Nationaal landschap dat de landschappelijke kwaliteiten en de aanwezige rust kansen bieden voor extensieve dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie. Op pagina 15 staat letterlijk: "Voormalige agrarische gebouwen kunnen op basis van provinciale regelgeving voor Nieuwe Economische Draggers worden omgevormd naar kleinschalige voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie". In de (overigens niet limitatieve) positieve lijst van NED's, die zowel onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 als van het bestemmingsplan "Borsels Buiten", is onder het kopje 'verblijfsrecreatie' appartementen(verhuur) in karakteristieke panden opgenomen. Bij de Boerderijen Stichting Zeeland (BSZ) is advies aangevraagd in hoeverre de veldschuur Zuidweg 37 aangemerkt kan worden als een karakteristiek pand. Conclusie van de BSZ is dat de schuur karakteristiek is, maar met enkele aanpassingen de karakteristieke uitstraling nog kan worden versterkt. De eigenaar heeft te kennen gegeven bereid te zijn de genoemde aanpassingen aan te brengen.

Zowel ruimtelijk (instandhouding en versterking van een karakteristiek pand) als functioneel (versterking van de verblijfsrecreatie in het Nationaal landschap op een duurzame en kleinschalige wijze) wordt de voorgestane invulling van het perceel Zuidweg 37 door ons college passend geacht.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan en regelt het hiervoor genoemde beoogde gebruik van het gebouw/perceel. In het plan zijn specifieke regelingen opgenomen om de karakteristieke waarde van het pand en de archeologische waarden van de gronden te beschermen. Verder is permanente bewoning van het pand expliciet verboden.

Financiën

Geen exploitatieplan vereist

De verbouwing van een voormalige agrarische veldschuur tot recreatieappartement is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Particuliere financiering

De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. De verbouw van de veldschuur wordt uit eigen middelen betaald. Met de ontwikkeling gaat geen overheidsgeld gemoeid.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraak geweest. Dit heeft niet geleid tot wijziging van het plan.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" was in de periode 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het plan op www.borsele.nl in te zien. Ook heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende de genoemde termijn voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Heinkenszand. Van het voorgaande is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant, de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen en overwegingen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn met betrekking tot het bestemmingsplan twee zienswijzen ontvangen. De samenvatting van en de overwegingen/reacties op de

zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex opgenomen. Deze bijlage met annex maken onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Hoorzitting

Wegens persoonlijke omstandigheden hebben de indieners van de zienswijzen zich afgemeld voor de geplande hoorzitting van de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen". De hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Besluit

Besloten wordt om:

- A. niet tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen;
- B. het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen;
- C. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- D. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Een en ander conform het gestelde in het ontwerp raadsbesluit.

Ter inzage liggende stukken

Het ontwerp besluit en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bijlage(n)

- Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012"
- Annex "Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012""

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.

Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012"

Het ontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" was van 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012 voor een ieder digitaal raadpleegbaar. Daarnaast was het plan op het gemeentehuis van Borsele in te zien. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn twee zienswijzen ingediend. Hierna volgt steeds een puntsgewijze samenvatting van een zienswijze, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indieners A

Brief van 23 april 2012 (ingeboekt 25 april 2012)

Zienswijze

Indieners kunnen zich niet vinden in de beantwoording van hun inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan van oktober 2011. Deze inspraakreactie dient in zijn geheel als ingelast en herhaald in de voorliggende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan te worden beschouwd. Zij dragen daarnaast het volgende aan:

1. Indieners stellen dat de gemeente in de beantwoording van de inspraakreactie een verkeerd en onvolledig beeld heeft neergezet, met name ten aanzien van de gerechtelijke procedures, het niet handhavend optreden tegen de initiatiefnemer en het tijdstip/de aard van de planvorming/-uitvoering van de initiatiefnemer.
2. Indieners beschuldigen de gemeente ervan dat zij de rechtelijke macht en de betrokken ministeriële instanties vals heeft voorgelicht wat betreft het (beoogde) gebruik van het pand. Volgens hen is er, met medeweten/medewerking van de gemeente, sprake van permanente bewoning door de initiatiefnemer en dient de beoogde verhuur enkel om de schijn op te houden dat er geen permanente bewoning plaatsvindt.
3. Indieners stellen dat de in november 2000 verleende bouwvergunning niet enkel het plaatsen van kozijnen bevatte, maar ook de herbouw van het woongedeelte.
4. De gemeente doet valselijk voorkomen alsof de initiatiefnemer de initiator en investeerder is van het streekeigen erf. Volgens de indieners heeft hij slechts een klein gedeelte (circa 25%) in het erf geïnvesteerd. De overige investeringen in het erf zijn door de indieners gedaan.
5. Indieners stellen dat er voor de afgestorven perenboom geen kapvergunning is aangevraagd.
6. Indieners maken melding van het feit dat zij per brief van februari jl. nietigheid van rechtswege ex artikel 3:40 BW van het NED-contract hebben ingeroepen. Dit in verband met strijdigheid met de goede zeden. Indieners staan op het standpunt dat zij eigenaren zijn van het betreffende pand, aangezien dit met vals beslag van hen is afgenomen. Conversie van de nietigheid kan hun inziens enkel plaatsvinden als alle schades, kosten en rentes aan hen zijn vergoed.
7. Indieners beweren, ondermeer verwijzend naar mededelingen door derden, dat het NED-contract geantidateerd is.
8. Indieners staan op het standpunt dat het inspraakrapport bevestigt dat de gemeente door de initiatiefnemer is omgekocht en met twee maten meet.
9. Indieners zijn van mening dat de gemeente destijds medewerking had moeten verlenen aan de legalisering van hun agrarisch bedrijf (met bedrijfswoning). Zeker gelet op het gegeven dat de gemeente hen wel onroerend zaakbelasting voor een agrarisch bedrijf met woonruimte liet betalen. Met legalisatie was hen gedwongen verkoop bespaard gebleven.
10. Indieners geven aan dat de gemeente de wettelijke plicht had, ex artikel 44 Woningwet, de bouwvergunning voor de raamkozijnen te weigeren, omdat in de bouwtekeningen een woongedeelte was ingetekend. Verlening van de vergunning getuigt van corruptie.
11. Het bestemmingsplan mag volgens de indieners geen doorgang vinden, omdat hiermee hun bestemming voor agrarisch gebruik van het perceel ontnomen wordt.

Overwegingen/reacties

De gemeente constateert dat de indieners in hun zienswijze geen nieuwe ruimtelijk relevante zaken naar voren brengen. De strekking van de zienswijze is bovenal dat de gemeente volhardt in het geven van valse voorlichting c.q. een onjuist beeld van hetgeen is gepasseerd c.q. de feitelijkeheid. De gemeente werpt alle beschuldigingen verre van zich. De gemeente blijft dan ook achter haar beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan staan. Het aan deze bijlage toegevoegde inspraakrapport (d.d. 15 februari 2012), in casu het geschrevene onder "Insprekers A", maakt derhalve integraal onderdeel uit van voorliggende overwegingen/reacties op de ingediende zienswijze. Daarnaast, analoog aan de door indieners aangedragen punten, het volgende:

- ad 1. De gemeente heeft van het standpunt van de indieners kennis genomen, maar is het hiermee niet eens. De gemeente heeft naar eer en geweten, zich baserend op feitelijke gegevens, de inspraakreactie beantwoord. De uitkomsten van de diverse gerechtelijke procedures, waarbij de gemeente steeds in het gelijk is gesteld, spreken voor zich.
- ad 2. In de zienswijze komt een groot wantrouwen richting de gemeente naar voren. Van vals voorliegen van de rechtelijke macht en ministeriële instanties door de gemeente wat betreft het (beoogde) gebruik van het pand, en overigens ook wat betreft andere zaken, is geen sprake. Zoals ook in het inspraakrapport gesteld, heeft de gemeente bij controles niet geconstateerd dat de voormalige veldschuur wordt bewoond. Evenmin maakt voorliggend bestemmingsplan permanente bewoning planologisch-juridisch mogelijk. De aantijging dat de gemeente willens en wetens meewerkt aan permanente bewoning van de voormalige veldschuur, waarbij de verhuur als recreatieaccommodatie gedurende enkele weken per jaar enkel als 'dekmantel' dient, is onjuist. De beoogde verblijfsrecreatieve ontwikkeling past in de thans vigerende wet- en regelgeving. De gemeente heeft geen redenen te veronderstellen dat de initiatiefnemer het pand/perceel anders in gebruik gaat nemen dan datgene wat op basis van voorliggend bestemmingsplan is toegestaan. Permanente bewoning valt daar expliciet niet onder.
- ad 3. Een eerdere bouwvergunningverlening is niet relevant is voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Overigens hebben de indieners van de zienswijze destijds geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden om bezwaar en beroep in te dienen tegen de bouwvergunning. De bouwvergunning is dan ook onherroepelijk geworden.
- ad 4. De aanwezigheid van een streekeigen erf, en de door de initiatiefnemer gedane investeringen daarin, is in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure op twee wijzen relevant. Enerzijds is het gewenst dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk-visueel passend is in zijn omgeving. Behoud van het reeds aanwezige, en door de initiatiefnemer geïnvesteerde, streekeigen erf draagt daaraan bij. Anderzijds schrijft het provinciale beleid voor dat bij het toelaten van een Nieuwe Economische Drager in het landelijk gebied als tegenprestatie een investering moet worden gedaan in de omgevingskwaliteit (vereveningsprincipe). Daarbij wordt als basisinvestering uitgegaan van een bedrag van € 8.000,--. In die gevallen waar in het recente verleden al aanzienlijke investeringen zijn gedaan kan dit bedrag worden gehalveerd tot € 4.000,--. Het beoogde initiatief is voorgelegd aan de toetsingscommissie NED. Zij hebben de 'investering in ruimtelijke kwaliteit' beoordeeld. Nota's van de initiatiefnemer met betrekking tot gedane investeringen in het streekeigen erf zijn toegestuurd aan de toetsingscommissie. Op basis daarvan komt de commissie tot het oordeel dat thans volstaan kan worden met een investeringsbedrag in de ruimtelijke kwaliteit van € 4.000,--. Kosten die gemaakt gaan worden om de voormalige veldschuur nog meer een karakteristieke uitstraling te geven, kunnen – volgens de toetsingscommissie – als dusdanig worden opgevoerd. De kosten voor aanpassingen van gevels, deuren en ramen zijn begroot op een bedrag van minimaal € 35.000,--. Hiermee wordt, ook als de investeringen in het streekeigen erf niet worden meegenomen, ruimschoots voldaan aan de voorgeschreven basisinvestering in omgevingskwaliteit.
- ad 5. De stelling dat er voor de afgestorven perenboom geen kapvergunning is aangevraagd is juist. Of er destijds vergunning had moeten worden aangevraagd, was afhankelijk van de stamdikte van de boom gemeten op een bepaalde hoogte vanaf

maaiveld en of de dode boom op omvallen stond en daarmee direct gevaar opleverde voor mensen en gebouwen. Dit is nu niet meer na te gaan. Daarbij wordt opgemerkt dat dit ook niet relevant is voor de voorliggende ruimtelijk-planologische procedure.

- ad 6. Per brief van 2 maart 2012 heeft advocatenkantoor Adriaanse van der Weel, namens de gemeente, ondermeer gereageerd op het verzoek van de indieners tot het invoeren van nietigheid van het NED-contract. De gemeente herhaalt dat zij betwist dat er sprake is van nietigheid. Er is rechtmatig en bevoegd gecontracteerd. De indieners van de zienswijze zijn geen contractpartij in deze.
- ad 7. Van antidatering van het NED-contract is geen sprake. Indieners lichten in hun zienswijze de ter zake genoemde mededelingen van derden niet verder toe. Daarmee is niet helder waarop de indieners hun beschuldiging baseren. De gemeente ziet overigens niet in welk belang zij zou hebben bij de antidatering van het contract.
- ad 8. Van de zienswijze van de indieners is kennis genomen. De gemeente herhaalt dat van omkoping en het meten met twee maten geen sprake is.
- ad 9. In diverse gevoerde gerechtelijke procedures, waarbij dit punt door de indieners tegen de gemeente werd ingebracht, is door de rechtsprekende instanties uitgesproken dat de stelling dat de activiteiten van de indieners door de gemeente hadden kunnen/hadden moeten worden gelegaliseerd niet opgaat. De uitspraken bevestigen dat de gemeente bij het handhavend optreden richting de indieners in haar recht stond. Niet de gemeente, maar de Rabobank heeft executoriaal beslag op (het perceel van) de voormalige veldschuur gelegd en is tot onderhandse verkoop overgegaan.
- ad 10. De gemeente werpt wederom de beschuldiging van corruptie verre van zich. Verder wordt verwezen naar het gestelde onder ad. 4.
- ad 11. Het rechtmatig eigendom van het perceel/pand Zuidweg 37 ligt, anders dan indieners ervaren/beweren, niet meer bij de indieners van de zienswijze. Zij hebben formeel gezien dan ook geen belang bij het al dan niet handhaven van de agrarische bestemming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Indiener B

Brief van 24 april 2012

Zienswijze

Indiener vraagt aan de gemeenteraad om zijn inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan te betrekken in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor zover in de inspraakreactie het woord “voorontwerp” wordt gebruikt, dient dit nu te worden gelezen als “ontwerp”.

Indiener dringt er bij de raad op aan om het plan niet vast te stellen. Dit omdat een apart postzegelplan wordt gecreëerd ten gunste van één individu. Dit is, volgens de indiener, in strijd met het algemene doel/toepassing en gebruik van het bestemmingsplan “Borsels Buiten” als zijnde een gebied met een agrarische bestemming. Indiener is van mening dat de oorspronkelijke agrarische functie van het perceel Zuidweg 37 onnodig ongedaan wordt gemaakt, enkel ter begunstiging van de huidige eigenaar.

Overwegingen/reacties

De indiener verzoekt om zijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan als herhaald en ingelast te beschouwen. Hij draagt daarbij geen nieuwe ruimtelijk relevante feiten aan. De gemeente blijft achter haar beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan staan. Het aan deze bijlage toegevoegde inspraakrapport (d.d. 15 februari 2012), in casu het geschrevene onder “Inspreker B”, maakt derhalve integraal onderdeel uit van voorliggende overwegingen/reacties op de ingediende zienswijze.

Verder ten aanzien van de ingediende zienswijze het volgende. Zoals ook reeds bij de beantwoording van de inspraakreactie door de gemeente aangedragen, is het niet ongebruikelijk om voor één specifieke ruimtelijke ontwikkeling een klein bestemmingsplan (postzegelplan) op te stellen. Verder past de betreffende ontwikkeling, waarbij ruimte wordt geboden aan de vestiging van een Nieuwe Economische Drager, in het provinciaal en gemeentelijk beleid, zoals dat ondermeer is vastgelegd in het bestemmingsplan “Borsels Buiten”. Van strijdigheid met het doel van het bestemmingsplan “Borsels Buiten” is geen sprake. De gemeente staat op het standpunt dat er geen bezwaren zijn tegen het laten vervallen van de agrarische bestemming ten gunste van een Nieuwe Economische Drager. Zie in dit kader ook de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan onder ad. 4, sub c en d. De gemeente ziet in de door de indiener aangedragen argumenten geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoorzitting

De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd voor een hoorzitting van de “Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen”. Dit om hen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze mondeling toe te lichten. Wegens persoonlijke omstandigheden hebben de indieners zich voor de geplande zitting van 22 mei 2012 afgemeld en heeft deze niet plaatsgevonden.

GEMEENTE BORSELE

INSPRAAKRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
“Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012”

15 februari 2012

1. Inleiding

In een voormalige agrarische veldschuur aan de Zuidweg 37 in Nisse wordt de realisatie van een kleinschalige recreatieve verblijfsaccommodatie en opslagruimte voorgestaan. Daarnaast bestaat het voornemen het bijbehorende perceel te gebruiken voor natuureducatieve doeleinden. Het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" heeft als doel de ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

2. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is met ingang van 13 oktober 2011 gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.borsele.nl. Tevens was het plan in de (inspraak)periode van 13 t/m 26 oktober 2011 te zien op het gemeentehuis van Borsele. Gedurende de inspraakperiode is de gelegenheid geboden om schriftelijke inspraakreacties in te dienen.

3.1 Algemeen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee inspraakreacties ingediend. Hierna zijn de inspraakreacties steeds samengevat en beantwoord. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de inspraakreacties geanonimiseerd, omdat het niet toegestaan is persoonsgegevens van indieners digitaal openbaar te maken.

Het accent van de beantwoording van de ingediende inspraakreacties ligt op die gedeelten van de reacties die in het kader van de planologische procedure relevant zijn. In casu ligt de vraag voor of de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Anders gezegd, bij deze procedure gaat het er om of de beoogde ontwikkeling aan de Zuidweg 37 ruimtelijk-functioneel verantwoord is én, met oog daarop, of de gemeenteraad het plan op goede gronden – binnen de relevante wettelijke kaders – vaststelt.

3.2 Schriftelijke reacties

- Insprekers A
Brief ingeboekt 26 oktober 2011

Reactie

1. Insprekers betogen dat het onroerend goed met vals beslag van de rechtmatige eigenaresse (één van de insprekers) is afgenomen en dat de gemeente derhalve geen medewerking mag/kan verlenen aan de ideeën van de initiatiefnemer. Dit omdat de door hun geleden schade nooit is vergoed dan wel dat de onroerende goederen dienen te worden teruggegeven, zodat de agrarische bestemming weer haar invulling krijgt.
2. Insprekers dragen aan dat de gemeente in november 2000 onrechtmatig een bouwvergunning heeft afgegeven en dat het pand sindsdien, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, door de initiatiefnemer in gebruik is genomen als burgerwoning. Uit inspecties is immers gebleken dat het pand gedeeltelijk is ingericht als woning. Insprekers zijn van mening dat de gemeente met twee maten meet door (11 jaar lang) niet handhavend op te treden tegen de initiatiefnemer, terwijl tegen hen wel bestuursrechtelijke dwangmiddelen zijn ingezet.
3. Insprekers beschuldigen de gemeente van voorliegen en omkoping door de initiatiefnemer (corruptie). Dit zien zij bevestigd doordat het voorliggende bestemmingsplan een verblijfsruimte toestaat. De gemeente heeft eerder richting instanties en in gerechtelijke procedures aangegeven dat het pand gebruikt zou gaan worden als kantoor-/archiefruimte en vergaderaccommodatie. Nu wordt,

volgens de insprekers, het pand gebruikt/ingericht voor dezelfde activiteit waarvoor destijds tegen hen handhavend is opgetreden. Insprekers concluderen dat dit optreden tegen hen een gevolg is van omkoperij en enkel tot doel had de initiatiefnemer te bevoordelen.

4. Insprekers zijn van mening dat de ten onrechte afgegeven bouwvergunning niet mag dienen als basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Zij staan op het standpunt dat de gemeente met dit plan de initiatiefnemer bevoordeelt, omdat die hierdoor zijn doel, te weten permanente bewoning van het pand, bereikt.
5. Insprekers suggereren dat de tekst van het "Overgangsrecht gebruik" (lid 12.2, sub a van de regels van het voorontwerp plan) zo is opgezet om de initiatiefnemer een uitweg te geven.
6. Insprekers vragen zich af of het wettelijk mogelijk is om tweemaal een officiële bouwvergunning af te geven dan wel om legalisatie via het bestemmingsplan te realiseren.
7. Insprekers spreken van een schijnvertoning, omdat het voorontwerp bestemmingsplan voor buitenstaanders overkomt alsof de verblijfsruimte nog gebouwd moet worden.
8. Insprekers merken op dat zij belanghebbenden zijn, zoals bedoeld in artikel 1:2, lid 1 Algemene wet bestuursrecht, bij het te nemen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
9. Insprekers betogen dat de toelichting veel onwaarheden bevat. Zo stellen zij dat niet de initiatiefnemer, maar zij verantwoordelijk zijn voor de streekeigen inrichting van het perceel (met uitzondering van de veedrinkput en hoogstamfruitbomen). Bij de inspraakreactie meegestuurde afschriften van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland inzake het meidoornheggenherstelproject vormen daarvoor het bewijs. De insprekers stellen dat de initiatiefnemer pronkt met andersmans veren.
10. Insprekers vragen zich af waar de pruimen- en perenbomen zijn gebleven die zij ter hoogte van de keuken hadden aangeplant. Is voor de verwijdering indertijd een kapvergunning aangevraagd?
11. Insprekers zijn van mening dat het rechtmatig eigendom van het onroerend goed bij hun ligt totdat de gemeente alle door haar veroorzaakte schades, kosten en rentes aan hen heeft uitbetaald. De zinsnede uit de toelichting "De gronden zijn in bezit van de initiatiefnemer." achten zij in strijd met de waarheid. Daarmee samenhangend maken zij bezwaar tegen een verbouwing van het pand totdat zij financieel zijn gecompenseerd.

Beantwoording

ad 1. Dit door insprekers ingebrachte standpunt is onderwerp van geschil geweest in diverse gerechtelijke procedures (bestuursrechtelijk, civielrechtelijk, een strafrechtelijke klachtprocedure vanwege niet-vervolgving en een procedure bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens). De laatste (civiele) procedure is uitgemond in een arrest van het Hof 's-Gravenhage d.d. 30 november 2010 (LJN: BP2247). In dit arrest is via de band van de onrechtmatige daad het hele scala aan beschuldigingen de revue gepasseerd. Bestuursrechtelijk, en dus ook voor de nu lopende ruimtelijke procedure, is het bepaalde in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) relevant (vergelijk ABRvS 10 februari 2010, LJN: BL3333). In dit artikel is de eis neergelegd van taakvervulling door een bestuursorgaan zonder vooringenomenheid. Mede gelet op de reeds gevoerde juridische procedures komen wij tot de conclusie dat er geen feiten of omstandigheden zijn die een aanknopingspunt zouden kunnen zijn voor het oordeel dat het college en/of de raad niet hebben voldaan aan de in artikel 2:4 van de Awb neergelegde norm. De insprekers zijn immers steeds in het ongelijk gesteld. De initiatiefnemer is momenteel formeel eigenaar van het onroerend goed. Noch qua eigendomssituatie noch anderszins is er voor de gemeente reden om niet mee te werken aan de ideeën van de initiatiefnemer. Een en ander zal

hierna per reactie nog kort worden uitgewerkt, waarbij hetgeen hiervoor is gesteld mutatis mutandis ook geldt voor de overige punten.

In dit kader is het tenslotte ook goed om te melden dat de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) (voorheen: Inspectie VROM) actief wordt geïnformeerd over de lopende procedure.

- ad 2. Ook dit punt is onderwerp van geschil geweest in de gerechtelijke procedures. Daarbij is aan de orde gekomen, en door de uitspraken van de gerechtelijke instanties bevestigd, dat de vergelijking tussen de toenmalige (handhaving)situatie van de insprekers en de huidige situatie van de initiatiefnemer niet opgaat. Bij controles door de gemeente is, anders dan de insprekers beweren, immers niet gebleken dat de initiatiefnemer de voormalige veldschuur bewoont. Ten aanzien van door de gemeente geconstateerde overtredingen van bouwkundige aard (de aanwezigheid van voorzieningen die bewoning mogelijk maken) is een (handhavings)traject gestart. De initiatiefnemer heeft vervolgens een beroep gedaan op het (nieuwe) beleid met betrekking tot Nieuwe Economische Draggers (NED's), waarmee hij in aanmerking zou komen voor legalisering. De gemeente heeft geconstateerd dat het beoogde initiatief – anders dan permanente bewoning – past binnen het vigerende provinciale en gemeentelijke (NED-)beleid. Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis daarvan haar medewerking aan de beoogde ontwikkeling toegezegd. In constante jurisprudentie wordt als volgt overwogen: *"Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien."* (zie bijvoorbeeld recentelijk ABRvS 20 juli 2011, LJN: BR2292). Voor de vraag of concreet zicht op legalisatie bestaat, is bereidheid van het bevoegde bestuursorgaan om mee te werken aan de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen, uiteraard binnen de daarvoor beschikbare kaders, relevant (zie bijvoorbeeld ABRvS 3 maart 2010, 200904596/1/H1). Het nu in procedure gebrachte bestemmingsplan is daarvan de resultante. Indien derhalve voldaan wordt aan het hiervoor geciteerde criterium en de plannen van de initiatiefnemer (ruimtelijk-functioneel en beleidsmatig) passend zijn, staat het de gemeente niet vrij om handhavend op te treden. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de door insprekers aangedragen stelling dat de gemeente met twee maten meet.
- ad 3. De gemeente werpt de beschuldigingen van voorliegen en corruptie verre van zich. Het klopt dat in eerste instantie sprake was van het in gebruik nemen van de voormalige veldschuur als kantoor-/archiefruimte en vergaderaccommodatie. Door wijzigingen in de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer zijn zijn plannen in deze echter gewijzigd en heeft hij de gemeente, als alternatief, verzocht medewerking te verlenen aan het nu voorliggende plan: de ingebruikname/verbouw van de schuur tot een recreatieve verblijfsaccommodatie met opslagruimte en het gebruik van het perceel voor natuureducatieve doeleinden. Zoals al eerder aangegeven past dit (gewijzigde) plan – anders dan permanente bewoning – in het vigerende ruimtelijke beleid. De bewering van de insprekers dat het pand nu gebruikt gaat worden voor dezelfde activiteit als waarvoor destijds tegen hen handhavend is opgetreden, gaat dan ook niet op.
- ad 4. De in het verleden door de gemeente afgegeven bouwvergunning vormt geen basis voor het voorliggende bestemmingsplan. De basis vormt een beoogde ruimtelijke ontwikkeling die passend is binnen de vigerende wettelijke kaders op het gebied van de ruimtelijke ordening. Nogmaals herhalen wij dat permanente

bewoning van het pand niet aan de orde is. In de regels van het bestemmingsplan (lid 4.4.1) is dit expliciet in een gebruiksverbod vastgelegd.

Hoewel niet relevant in het kader van de voorliggende procedure, merken wij ten aanzien van de bewering van de insprekers dat de gemeente in 2000 onrechtmatig een bouwvergunning aan de initiatiefnemer heeft afgegeven het volgende op. Het destijds door de initiatiefnemer ingediende bouwplan voor het plaatsen van raamkozijnen was in overeenstemming met de bouwverordening, het bouwbesluit en het bestemmingsplan. De gemeente had dan ook geen gronden om de vergunningaanvraag hiervoor te weigeren.

- ad 5. De overgangsregels (artikel 12 van het voorontwerp bestemmingsplan) zijn landelijk voorgeschreven standaardregels voor bestemmingsplannen. De regels "Overgangsrecht gebruik" zijn, conform de wettelijke verplichting, letterlijk overgenomen uit artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- ad 6. Een bestemmingsplan legaliseert geen illegaal gebouwde bouwwerken of illegaal getroffen bouwkundige voorzieningen. Voor legalisatie van illegale bouwwerken/bouwkundige voorzieningen dient altijd een bouwvergunning (tegenwoordig: omgevingsvergunning activiteit bouwen) te worden aangevraagd en verleend.
In aanvulling op het geschrevene onder ad. 4 merken wij op dat de in 2000 verleende bouwvergunning voor plaatsing van raamkozijnen in de voormalige veldschuur formele rechtskracht heeft. De geplaatste raamkozijnen zijn derhalve legaal aanwezig.
- ad 7. De gemeente ontkent niet dat er thans voorzieningen in het pand aanwezig zijn die het verblijfsrecreatief gebruik mogelijk maken. De voormalige agrarische veldschuur is echter momenteel niet als dusdanig in gebruik. Na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning activiteit bouwen aanvragen voor de voorgestane verbouwing van de veldschuur. Naast een interne verbouwing omhelst dit ook gevelaanpassingen. De vergunningaanvraag zal gedeeltelijk betrekking hebben op de legalisering van thans, naar oordeel van de gemeente, illegaal aanwezige bouwkundige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de natte cel, het toilet en de vaste trap.
- ad 8. Of insprekers in het kader van de bestemmingsplanprocedure belanghebbenden zijn in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht wordt nu nog niet getoetst. Iedereen mag zijn/haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan bij het college van B&W kenbaar maken. Ook kan iedereen in de volgende fase, wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt, zijn/haar zienswijze over het plan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Pas in een eventuele beroepsfase wordt door de Raad van State beoordeeld of diegene die beroep heeft ingesteld een belanghebbende, als bedoeld in eerdergenoemd artikel, is.
- ad 9. Voor de gemeente is lastig na te gaan wat exact qua inrichting/beplanting van het perceel door de insprekers is gerealiseerd en wat door de initiatiefnemer. Ook de initiatiefnemer heeft aan de gemeente kopieën van nota's toegestuurd, waaronder ook van Stichting Landschapsbeheer Zeeland, waaruit blijkt dat geïnvesteerd is in een streekeigen erf.
- ad 10. Bij navraag bij de initiatiefnemer heeft deze gemeld dat de pruimenbomen nog aanwezig zijn. Van de perenbomen is er één verplant en één doodgegaan.
- ad 11. Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad. 1. In de door insprekers tegen de gemeente aangespannen gerechtelijke procedures hebben de insprekers compensatie geclaimd voor de, naar hun mening, door de gemeente veroorzaakte schades, kosten en rentes. Zowel de Rechtbank Middelburg als het Gerechtshof 's-Gravenhage hebben uitgesproken dat insprekers hierop geen recht hebben.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- Inspreker B
Brief van 25 oktober 2011

Reactie

1. Inspreker is in een juridische strijd met de gemeente verwikkeld en is van mening dat de vaststelling van een bestemmingsplan voor het perceel Zuidweg 37 (in)direct van betekenis of invloed kan zijn op zijn zaak.
2. Inspreker zet in zijn bewoordingen de juridische strijd van de vorige eigenaar van de voormalige veldschuur Zuidweg 37 en de gemeente Borsele uiteen.
3. Inspreker stelt dat het doel van het voorontwerp bestemmingsplan is permanente bewoning mogelijk te maken. Hij ziet dit als een uiting van vriendjespolitiek.
4. Inspreker heeft de volgende bezwaren tegen/vragen over het voorontwerp bestemmingsplan:
 - a. ten begunstiging van één persoon wordt een postzegelplan opgesteld;
 - b. de nieuwe bestemming dient geen algemeen belang, maar is gericht op een persoonlijk belang;
 - c. door de realisatie van de bestemming wordt het buitengebied versnipperd; het is niet langer één geheel met het accent op agrarische activiteiten;
 - d. gevraagd wordt waarom een kleinschalige recreatieve ontwikkeling niet kan worden geregeld binnen de regels van het bestemmingsplan "Borsels Buiten". Is het nodig om een apart postzegelplan op te stellen voor één individu?;
 - e. gevraagd wordt of de gemeente stil heeft gestaan bij de toekomstige verkoop van het pand. Is het adres nu permanent onttrokken aan de agrarische bestemming of wordt de bestemming na verkoop weer teruggedraaid?;
 - f. inspreker vindt het argument van Nieuwe Economische Dragere gezocht. Natuureducatie vindt hij meer voor de hand liggend op andere locaties binnen de gemeente. Het houden van excursies zal financieel weinig opleveren.
 - g. inspreker ziet het opstellen van het bestemmingsplan, inclusief de daarbij behorende adviezen/onderzoeksrapporten, als een verspilling van overheidsmiddelen en tijd. Hij suggereert dat de gemeente tientallen duizenden euro's hieraan heeft besteed om enkel te kunnen claimen dat aan de bestemmingwijziging de 'vereiste zorgvuldigheid en belangenafweging ten grondslag heeft gelegen';
 - h. de planwijziging brengt rechtsongelijkheid met zich mee. De gemeente gunt de huidige eigenaar een recht, welke de vorige eigenaar is ontnomen.
5. Inspreker stelt dat de bestemmingswijziging ondubbelzinnig met zich meebrengt dat de gemeente met twee maten meet.
6. Inspreker doet enkele aanbevelingen met betrekking tot het intrekken van het huidige plan, uitkopen van de huidige eigenaar en compensatie van de vorige eigenaar.

Beantwoording

- ad 1. Hiervan is kennisgenomen.
- ad 2. Hiervan is kennisgenomen. De gemeente verwijst in het kader hiervan naar de beantwoording van de inspraakreactie van insprekers A.
- ad 3. Het bestemmingsplan heeft, anders dan inspreker beweert, niet tot doel permanente bewoning mogelijk te maken. De gemeente houdt er geen verborgen agenda op na. Permanente bewoning van het pand is, in tegenstelling tot verblijfsrecreatief gebruik, in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid. In lid 4.4.1 van de regels van het bestemmingsplan is permanente bewoning

expliciet aangemerkt als verboden gebruik.

De gemeente werpt de beschuldiging van vriendjespolitiek verre van zich.

ad 4. Hierna volgt puntsgewijs een beantwoording van de ingebrachte bezwaren/vragen.

- a. Het is niet ongebruikelijk dat voor één specifieke ruimtelijke ontwikkeling een klein bestemmingsplan (postzegelplan) wordt opgesteld.
- b. Uiteraard zijn bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling persoonlijke belangen gemoeid. Dat is (vrijwel) bij elke ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt het geval. De door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling is ruimtelijk-functioneel passend en past binnen de relevante wettelijke kaders, waaronder het beleid op het gebied van Nieuwe Economische Draggers. Dit beleid is onder meer opgesteld om voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe bestemming te geven en daarmee verpaupering in het buitengebied tegen te gaan. In die zin is met de beoogde ontwikkeling wel degelijk ook een algemeen belang gemoeid. Terzijde wordt verder opgemerkt dat toeristen geld uitgeven (aan eten, drinken en vermaak) in de directe omgeving van hun vakantieadres. Ook andere ondernemers dan de initiatiefnemer zullen daardoor, weliswaar in zeer beperkte mate, voordeel hebben van de realisatie van de verblijfsrecreatieve accommodatie.
- c. Zowel in het provinciale als gemeentelijke beleid wordt gesteld dat het buitengebied primair bestemd is voor agrarisch gebruik. Feit is echter dat de agrarische sector aan het veranderen is. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied staat onder druk. Om de economische basis van het platteland te versterken wordt door de provincie Zeeland derhalve beleidsmatig ruimte geboden voor nieuwe, ook niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Door de provincie is een indicatieve lijst opgesteld van mogelijke Nieuwe Economische Draggers (NED's), die zij in het buitengebied onder voorwaarden aanvaardbaar acht (bijlage 3, Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012). Eén van die voorwaarden voor het toestaan van een NED is overigens dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd (zie voor de andere voorwaarden paragraaf 3.5, onder het kopje "Nieuwe Economische Draggers" van de toelichting). De gemeente Borsele heeft het provinciale beleid ten aanzien van NED's in het buitengebied tot het hare gemaakt. Kortom, de gemeente acht – gelet op de veranderingen die plaatsvinden op het platteland – bepaalde niet-agrarische activiteiten, zoals opgenomen in de eerdergenoemde lijst, onder voorwaarden, toelaatbaar. De beoogde ontwikkeling aan de Zuidweg 37 past in de beleidslijn.
- d. Zoals ook beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting (onder het kopje "Bestemmingsplan "Borsels Buiten"") zijn in het bestemmingsplan "Borsels Buiten" wijzigingsbevoegdheden opgenomen met betrekking tot Nieuwe Economische Draggers (waaronder appartementen(verhuur) voor recreatieve doeleinden in karakteristieke panden). Het bestemmingsplan kent echter een omissie waardoor voor de beoogde ontwikkeling van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt. Zo is bijvoorbeeld de bestemming "Recreatieve doeleinden" te beperkt beschreven om de nu voorgestane bestemming daaronder te vatten. De intentie van het bestemmingsplan "Borsels Buiten" is NED's mogelijk te maken, maar juridisch is dit niet correct in de regels verankerd. Om de nu beoogde ontwikkeling aan de Zuidweg 37 planologisch-juridisch mogelijk te maken is het derhalve nodig om een postzegelplan op te stellen.
- e. Met het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan vervalt de agrarische bestemming van het perceel/de bebouwing Zuidweg 37.

Mocht in de toekomst een ander gebruik dan nu wordt geregeld gewenst zijn dan zal, als het dan beoogde gebruik passend/wettelijk toelaatbaar wordt geacht, opnieuw een planologisch-juridische procedure moeten worden gevoerd.

- f. Van het standpunt van de inspreker is kennisgenomen.
 - g. De gemeente dient zich te houden aan wet- en regelgeving. In dat kader zijn wij verplicht bepaalde (milieu)onderzoeken uit te (laten) voeren en advies in te winnen. Anders dan inspreker suggereert gaan hiermee geen tientallen duizenden euro's gemoeid. Bovendien zijn de voor dit plan uitgevoerde onderzoeken door de initiatiefnemer betaald, betaalt de initiatiefnemer externe advieskosten (kosten NED-commissie en stedenbouwkundig bureau) en betaalt hij leges voor het voeren van de planologische procedure.
 - h. De gemeente deelt het standpunt van de inspreker niet. De vorige eigenaar bewoonde het pand illegaal. Daar is nu geen sprake van en de mogelijkheid van permanente bewoning wordt in voorliggend bestemmingsplan ook niet geboden.
- ad 5. Zie het hiervoor geschrevene. Van meten met twee maten is geen sprake.
- ad 6. Van de aanbevelingen is kennisgenomen, maar de gemeente ziet geen aanleiding hieraan opvolging te geven. Het voorliggende plan past binnen alle in deze relevante wettelijke kaders. Voor het uitkopen van de huidige eigenaar en compensatie van de vorige bestaat geen reden. Verwezen wordt in dit kader ook naar de beantwoording van de brief van insprekers A, onder ad. 11.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.