

02 NOV 2023

Raad van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Datum
1 november 2023

Ons nummer
202202468/1/R3

Uw kenmerk
39594-2022:578387 (t.a.v. dhr. G.
Lindeman)

Inlichtingen
Mw. F. Sardar
070-4264542

Onderwerp
Oldambt
Facetbestemmingsplan karakterstieke
panden Winschoten centrum,
bedrijventerrein Winschoten

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.

Een kopie van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Th.J. Wit en T.J. Folkersma, beiden wonend te Bad Nieuweschans,
gemeente Oldambt,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Oldambt,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 31 januari 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Winschoten Centrum, Bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans" (hierna: het facetbestemmingsplan) gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Wit en Folkersma beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Wit en Folkersma hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 juli 2023, waar Wit en Folkersma, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.G. Lindeman, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Wit en Folkersma wonen op de percelen Hamdijk 25 (Wit) en 27 (Folkersma) in Bad Nieuweschans. De raad heeft eerder, op 30 januari 2017, het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de percelen van Wit en Folkersma, onder meer, de bestemming "Wonen – Voormalige boerderij" en een bouwaanduiding "karakteristiek" gekregen. Er gelden ingevolge dit plan specifieke planregels voor gronden met de bouwaanduiding "karakteristiek", onder andere op het gebied van bouwen en slopen.

Op 31 januari 2022 heeft de raad het facetbestemmingsplan vastgesteld. Met het facetbestemmingsplan heeft de raad beoogd binnen de gemeente een uniforme overkoepelende regeling te maken voor karakteristieke panden. Op de verbeelding van het facetbestemmingsplan hebben het perceel van Folkersma en andere percelen een gebiedsaanduiding "overige zone - karakteristiek" gekregen. Het perceel van Wit heeft deze aanduiding niet gekregen. In de planregels worden nadere regels gesteld voor gronden met de aanduiding "overige zone - karakteristiek".

2. Wit en Folkersma kunnen zich niet met het facetbestemmingsplan verenigen, onder meer omdat hiermee in een van het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" afwijkende regeling wordt voorzien.

3. De relevante wettelijke bepalingen, regelgeving en planregels die ten grondslag liggen aan de hiernavolgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij

beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Procedureel

Onvoldoende betrekken Wit en Folkersma

5. Wit en Folkersma betogen dat de raad de procedure met betrekking tot de totstandkoming van het facetbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel heeft doorlopen. Daartoe voeren Wit en Folkersma aan dat de raad hen onvoldoende betrokken heeft bij de voorbereiding ervan. Daarbij is Wit, ondanks een ambtelijke toezegging, niet persoonlijk bericht over het vervolg van de procedure. Ook stellen Wit en Folkersma dat zij de verbeelding van het facetbestemmingsplan niet hebben kunnen inzien.

5.1. De Afdeling stelt vast dat is voldaan aan de wettelijke vereisten voor de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 13 oktober 2021 in het Gemeenteblad gepubliceerd. In die publicatie is gewezen op de mogelijkheid om binnen zes weken een zienswijze in te dienen. Op 22 november 2021 hebben Wit en Folkersma ook een zienswijze ingediend. Eveneens hebben anderen hun zienswijzen kenbaar gemaakt. Vervolgens is op 9 maart 2022 de kennisgeving van de vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarop hebben Wit en Folkersma tijdig een beroepschrift ingediend.

5.2. In de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) of in een ander wettelijk voorschrift valt geen bepaling aan te wijzen op grond waarvan het gemeentebestuur in een geval als hier aan de orde verplicht is eventuele belanghebbenden persoonlijk in kennis te stellen van de terinzagelegging van een ontwerpplan. Wit en Folkersma hebben ook niet aannemelijk gemaakt dat er een toezegging is gedaan door de raad dat deze een persoonlijk bericht zou verzenden aan Wit.

5.3. Voor wat betreft het te weinig betrekken van Wit en Folkersma bij de planvorming wijst de Afdeling erop dat de periode voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan geen onderdeel uitmaakt van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet bieden van inspraak in die eerdere fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor zover de bezwaren van Wit en Folkersma zien op het betrekken van hen na de terinzagelegging van het ontwerpplan, schrijven de Awb, Wro en het Bro enkel voor dat een ieder de mogelijkheid moet hebben een zienswijze in te dienen. Nu deze mogelijkheid is geboden en Wit en Folkersma, en ook anderen, een zienswijze hebben kunnen indienen en ook tijdig hebben ingediend, is het facetbestemmingsplan op dit punt niet gebrekkig voorbereid. Het is de Afdeling ook niet gebleken dat de verbeelding

niet ter inzage heeft gelegen.

Het betoog slaagt niet.

Digitale raadsvergadering

6. Wit en Folkersma betogen dat het voor hen niet goed mogelijk was om deel te nemen aan een vergadering van de raad waarin het facetbestemmingsplan werd besproken, omdat die vergadering digitaal was. Daarbij komt dat een door Wit en Folkersma schriftelijk ingediend stuk tijdens deze vergadering niet is voorgelezen.

6.1. De raad stelt dat de digitale vergadering noodzakelijk was vanwege de coronaregels. Deze vergadering kon volgens de raad bijgewoond worden en er was ruimte om met de raad in gesprek te gaan. Er bestaat geen verplichting tot het voorlezen van schriftelijk ingekomen stukken, aldus de raad. Daarbij is de brief van Wit en Folkersma als ingekomen stuk kenbaar gemaakt aan de raadsleden.

6.2. Op grond van artikel 23, eerste lid, van de Gemeentewet is een vergadering van de gemeenteraad openbaar. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 21 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:832, werd ten tijde van de raadsvergaderingen van 17 en 31 januari 2022 onder openbaar ook een raadsvergadering die via een livestream te volgen was verstaan. Dit volgt uit het toen geldende artikel 2.3 van de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies, gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba (hierna: Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming). Daarbij moesten raadsleden individueel toegang hebben tot de vergadering, herkenbaar en identificeerbaar zijn en moest de voorzitter de orde kunnen handhaven.

6.3. De zogenoemde beeldvormende raadsvergadering van 17 januari 2022, waarin het facetbestemmingsplan is besproken, heeft vanwege de op dat moment geldende coronamaatregelen online plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering was het mogelijk om met raadsleden in gesprek te gaan. Daar is ook door iemand gebruik van gemaakt. Tijdens de besluitvormende raadsvergadering van 31 januari 2022 is er fysiek vergaderd. Er was toen ook een punt op de agenda opgenomen voor het inspreken door burgers. Van die geboden mogelijkheid heeft niemand toen echter gebruik gemaakt.

6.4. Deze vergaderingen zijn voor de raadsleden zonder problemen verlopen. Onder deze omstandigheden is er geen grond voor het oordeel dat de plaats gevonden hebbende besluitvorming met betrekking tot het facetbestemmingsplan vanwege strijd met artikel 23, eerste lid, van de Gemeentewet en artikel 2.3 van de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming ongeldig zou zijn. Er bestaat geen rechtsregel die de raad ertoe verplicht om het schriftelijk ingekomen stuk van Wit en Folkersma voor te (doen) dragen tijdens een vergadering. Nu deze schriftelijke reactie met de raadsleden gedeeld is als ingekomen stuk, heeft de raad aldus kennis kunnen nemen van die reactie en is ook om die reden geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding van het besluit.

Het betoog slaagt niet.

Inhoudelijk

Voortijdige herziening bestemmingsplan

7. Wit en Folkersma betogen dat de raad het facetbestemmingsplan te snel heeft vastgesteld na de vaststelling van het eerdere bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk". Gebruikelijk is om bestemmingsplannen na 10 jaar, en niet na 4 jaar, te herzien.

7.1. De raad stelt dat met het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" een verruiming van de bouwmogelijkheden heeft plaatsgevonden. Het facetbestemmingsplan beoogt een uniforme regeling voor de sloop van karakteristieke panden teweeg te brengen. Dit ook naar aanleiding van de aanwijzing van Oldambt als aardbevingsgemeente in de provinciale Omgevingsverordening.

7.2. De Wro voorziet in artikel 3.1, eerste lid, in de bevoegdheid een bestemmingsplan vast te stellen. In het tweede lid van artikel 3.1 van de Wro is vastgelegd dat de bestemmingen van gronden en de daarvoor vastgestelde regels binnen 10 jaar opnieuw worden vastgesteld. In artikel 3.1a van de Wro is vastgelegd dat deze bepaling niet geldt voor elektronisch raadpleegbare bestemmingsplannen. Bovendien is de 10 jaar uit artikel 3.1, tweede lid, van de Wro een maximumtermijn. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De Wro, noch een andere wettelijke bepaling, staat in de weg aan de herziening van een bestemmingsplan binnen een periode van 4 jaar na de vaststelling ervan.

Het betoog slaagt niet.

Vertrouwensbeginsel

8. Wit en Folkersma voeren aan dat kort na een bijeenkomst over het voornemen een facetbestemmingsplan voor karakteristieke panden vast te stellen op 30 september 2020 in Drieborg ambtelijk aan hen is meegedeeld dat de Hamdijk in Bad Nieuweschans uitgezonderd zou worden van dat plan.

8.1. Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij/zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja hoe. Verder is vereist dat die uitlating of gedraging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. Om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de ruimte van de (democratisch gekozen) gemeenteraad om een eigen belangenafweging te maken, kunnen handelingen van het college van burgemeester en wethouders en gemeenteambtenaren de raad alleen binden als hij daarmee instemt.

8.2. De Afdeling is van oordeel dat er geen sprake is van strijd met het vertrouwensbeginsel. Wit en Folkersma hebben niet aannemelijk gemaakt dat

toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan waaruit zij mochten afleiden dat de raad voor de karakteristieke panden aan de Hamdijk het facetbestemmingsplan niet zou vaststellen. Wit en Folkersma hebben geen stukken overgelegd of anderszins onderbouwd door wie, welke uitlating precies is gedaan. Bovendien hebben zij niet aangevoerd waarom die uitlating, als die al is gedaan, aan de raad kan worden toegerekend. Het betoog slaagt niet.

Rechtsonzekerheid en waardevermindering

9. Wit en Folkersma betogen dat het facetbestemmingsplan tot rechtsonzekerheid leidt. Op 30 januari 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" vastgesteld. Daarin werden voor de percelen van Wit en Folkersma de bouwmogelijkheden aanzienlijk uitgebreid. Dit was het gevolg van een planschadeprocedure naar aanleiding van het daarvoor vastgestelde bestemmingsplan "Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos". In dit bestemmingsplan waren de bouwmogelijkheden voor de percelen van Wit en Folkersma namelijk ingeperkt, zo voeren zij aan. Volgens Wit en Folkersma is onduidelijk welke wijzigingen het facetbestemmingsplan in het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" aanbrengt. Daardoor vrezen zij dat de bouwmogelijkheden, die zij voor hun percelen in het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" hebben gekregen, door het facetbestemmingsplan weer ingeperkt worden. Zij zijn bang ook schade te lijden vanwege een daardoor veroorzaakte waardevermindering van hun woningen.

9.1. De raad heeft op de zitting erkend dat het facetbestemmingsplan onduidelijk is en dat dit tot rechtsonzekerheid kan leiden. Uit de toelichting van het facetbestemmingsplan volgt namelijk dat het de intentie is geweest van de raad om voor panden met de gebiedsaanduiding "overige zone - karakteristiek" een nieuwe regeling op te nemen in het facetbestemmingsplan op bepaalde onderdelen. Hiervoor zouden bepaalde delen van de onderliggende bestemmingsplannen buiten werking gesteld worden.

De raad concludeert dat de planregels echter niet voorzien in een bepaling waarbij regels uit het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" buiten werking worden gesteld. Hierdoor gelden voor de percelen die zowel in het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" de bouwaanduiding "karakteristiek" als in het facetbestemmingsplan de gebiedsaanduiding "overige zone - karakteristiek" hebben, twee regelingen die specifiek zien op het bouwen en slopen van karakteristieke gebouwen.

De raad stelt hierbij wel dat deze situatie alleen geldt voor het perceel van Folkersma. Voor het perceel van Wit is namelijk in het bestemmingsplan geen gebiedsaanduiding "overige zone - karakteristiek" opgenomen. Om die reden verandert er met het facetbestemmingsplan niets voor Wit.

9.2. Met de raad komt de Afdeling tot de conclusie dat het perceel van Wit op de verbeelding van het facetbestemmingsplan niet is aangeduid met de gebiedsaanduiding "overige zone - karakteristiek". Om die reden is er voor het perceel van Wit geen verandering opgetreden door het vaststellen van

het facetbestemmingsplan. Dit heeft Wit op de zitting ook niet weersproken. Om die reden slaagt het betoog, voor zover dat ziet op het perceel van Wit, niet.

9.3. De Afdeling ziet in wat Wit en Folkersma hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het facetbestemmingsplan voor zover dat het perceel van Folkersma betreft, tot rechtsonzekerheid kan leiden. In het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" heeft het perceel van Folkersma onder meer de bouwaanduiding "karakteristiek" gekregen. Voor dit perceel gelden specifieke regels voor zowel het (ver)bouwen als slopen van karakteristieke gebouwen. In het facetbestemmingsplan gelden voor percelen met de gebiedsaanduiding "overige zone - karakteristiek" ook specifieke regels voor het (ver)bouwen en slopen van karakteristieke gebouwen. Nu het facetbestemmingsplan geen planregel bevat die de bepalingen voor karakteristieke gebouwen van het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" buiten werking stelt, zijn beide regelingen in werking. Daardoor is het onduidelijk wat precies wel en niet is toegestaan op het perceel van Folkersma. Het betoog, voor zover het betrekking heeft op het perceel van Folkersma, slaagt dan ook. Om die reden komt het facetbestemmingsplan voor vernietiging in aanmerking, voor zover een dergelijke planregel ontbreekt die betrekking heeft op het perceel Hamdijk 27.

9.4. Folkersma en de raad hebben op de zitting gevraagd of de Afdeling zelf in de zaak kan voorzien op dit punt. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) zelf in de zaak te voorzien. Dit zal de Afdeling doen door – zoals ook ter zitting met partijen besproken – aan de planregels van het facetbestemmingsplan een artikel 2a toe te voegen waarin wordt bepaald dat de regels uit het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" voor het bouwen en slopen van gebouwen op gronden met de aanduiding "karakteristiek" voor het perceel Hamdijk 27 vervallen. Deze uitspraak zal in de plaats treden van het bestreden besluit voor zover dit wordt vernietigd.

9.5. De Afdeling overweegt dat Folkersma niet heeft onderbouwd dat en in hoeverre sprake zal zijn van waardedaling van zijn perceel als gevolg van het facetbestemmingsplan. Op de zitting is aan de orde geweest dat het nog maar de vraag is of het facetbestemmingsplan een ongunstiger regeling bevat voor het (ver)bouwen of slopen van bebouwing op het perceel van Folkersma. Die planregeling lijkt juist gunstiger ten opzichte van de regeling voor karakteristieke gebouwen in het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk". Hierdoor bestaat geen grond voor de verwachting dat een waardevermindering zal optreden die zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met het vaststellen van het facetbestemmingsplan zijn gediend. Het betoog slaagt niet.

Functioneren ambtenaar

10. Wit en Folkersma betogen voorts dat het facetbestemmingsplan niet voorbereid had mogen worden door een specifieke ambtenaar vanwege het functioneren van deze ambtenaar.

10.1. De raad geeft aan dat bestemmingsplannen worden voorbereid door ambtenaren in teamverband, nooit individueel. Op klachten over de specifieke ambtenaar wordt door de raad niet ingegaan.

10.2. In deze beroepsprocedure staat het facetbestemmingsplan centraal en niet het functioneren van een individuele medewerker van de gemeente. Diens gedragingen kunnen in deze procedure alleen gezien worden in het kader van de vraag of sprake is geweest van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit om het facetbestemmingsplan vast te stellen. Daarop is hierboven ingegaan. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

11. Gelet op wat Wit en Folkersma hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarin een planregel ontbreekt over het vervallen van specifieke bepalingen voor het bouwen en slopen van karakteristieke panden in het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk", voor zover deze zien op het perceel Hamdijk 27 in Bad Nieuweschans, is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

12. Gelet op het verzoek daartoe van partijen en omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden daardoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien, op de in overweging 9.4. aangegeven wijze.

13. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

14. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Oldambt van 31 januari 2022 waarbij het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Winschoten Centrum, Bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans" gewijzigd is vastgesteld, voor zover daarin een planregel ontbreekt over het vervallen van specifieke bepalingen voor het bouwen en slopen van karakteristieke panden in het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk", voor zover het betreft het perceel Hamdijk 27 in Bad Nieuweschans;
- III. bepaalt dat aan de regels van het facetbestemmingsplan de volgende nieuwe regel wordt toegevoegd:

"Artikel 2a Hamdijk 27 Bad Nieuweschans
Voor het perceel Hamdijk 27 in Bad Nieuweschans komen de volgende artikelen van het bestemmingsplan "Bad Nieuweschans, Hamdijk" te vervallen:

 - a. Artikel 4.1 voor zover het de zinsnede betreft:
"waarbij het behoud van de karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';";
 - b. Artikel 4.2.2, onder h;
 - c. Artikel 4.4, onder a;
 - d. Artikel 4.7."
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover vernietigd;
- V. draagt de raad van de gemeente Oldambt op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Oldambt aan T.J. Folkersma en Th.J. Wit het door hen voor de behandeling van hun beroep betaalde griffierecht vergoëdt ten bedrage van € 184,00, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Wolvers-Poppelaars, griffier.

w.g. Hoekstra
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Wolvers-Poppelaars
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 november 2023

780-1080

Verzonden: 1 november 2023

Bijlage: wettelijk kaderAlgemene wet bestuursrecht

Artikel 8:72

1. Indien de bestuursrechter het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij het bestreden besluit geheel of gedeeltelijk.
2. De vernietiging van een besluit of een gedeelte van een besluit brengt vernietiging van de rechtsgevolgen van dat besluit of van het vernietigde gedeelte daarvan mee.
3. De bestuursrechter kan bepalen dat:
 - a. de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit of het vernietigde gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk in stand blijven, of
 - b. zijn uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit of het vernietigde gedeelte daarvan.

(...)

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.
2. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.

(...)

Artikel 3.1a

Artikel 3.1, tweede, vierde en vijfde lid, is niet van toepassing op bestemmingsplannen die elektronisch raadpleegbaar zijn.

Gemeentewet

Artikel 23

1. De vergadering van de raad wordt in het openbaar gehouden.

(...)

Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming

Artikel 2.3

1. In aanvulling op artikel 23, eerste lid, van de Gemeentewet wordt onder openbaar tevens verstaan een vergadering in een digitale omgeving die door de bevolking op afstand middels een live-verbinding kan worden gevolgd.

2. Een vergadering als bedoeld in het eerste lid, vindt slechts doorgang voor zover:

- a. ieder lid afzonderlijk digitaal toegang heeft tot de beraadslaging en stemming;
- b. de leden zichtbaar en hoorbaar herkenbaar zijn op een zodanige wijze dat hun identiteit kan worden vastgesteld; en
- c. de voorzitter in staat is de orde te handhaven.

Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Winschoten Centrum,
Bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans

2 Algemene regels

Artikel 2 Overig - Karakteristiek

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristiek' (zie ook bijlage 1, 2 en 3 bij de regels) gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van panden:

- a. de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting en dakhelling van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen mogen niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden;
- c. het bepaalde onder b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- d. de in sub b genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
 1. uit objectief advies van een onafhankelijke deskundige blijkt dat de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden gevegd;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld en/of;
 3. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door

- sloop daarvan geen aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van sub a voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering, mits wordt voldaan aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn; indien in combinatie met de bouwwerkzaamheden ook sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dient tevens de onder sub b genoemde vergunning te zijn verleend.

Bestemmingsplan Bad Nieuweschans, Hamdijk

Artikel 4 Wonen - Voormalige boerderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (...) waarbij het behoud van de karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
(...)

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 300 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oorspronkelijk hoofdgebouw' de oorspronkelijke oppervlakte worden teruggebouwd indien de oppervlakte meer bedraagt dan 300 m².

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- e. per hoofdgebouw zal ten hoogste één woning worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- h. in afwijking van het gestelde onder f en g zal ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de hoofdvorm, gevormd door de dakhelling, de goot- en bouwhoogte, de nokrichting en de oppervlakte, worden gehandhaafd;
- i. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

4.7.1 Vergunningsplicht

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

4.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die:

- a. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met normaal gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden;
- b. de noodzakelijke sloop van gebouwen ter voorkoming van instortingsgevaar als er sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
- c. beschermde monumenten als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in de Erfgoedwet.

4.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het gebouw moet wijken;
- b. aangetoond wordt dat behoud van het gebouw bouwtechnisch niet mogelijk is en een goede herinvulling ter plaatse van het te slopen gebouw is verzekerd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige of te ontwikkelen kwaliteiten en waarden van het gebied;
- c. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- d. het delen van een gebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.