ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:819
Datum uitspraak	1 maart 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 16 december 2021 heeft de raad van de gemeente Wijdemeren de aanvraag van JeeGee Vastgoed B.V. om het ontwerpbestemmingsplan "Kortenhoefsedijk 198" vast te stellen als bestemmingsplan, afgewezen. Het ontwerpbestemmingplan "Kortenhoefsedijk 198", dat op verzoek van initiatiefnemer JeeGee Vastgoed B.V. ter vaststelling is voorgelegd aan de raad, voorziet in een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van een woonschepenhaven met zes woonschepen en twee reguliere woningen in de vorm van 'twee-onder-een-kapwoningen' (zie artikel 5.2.1 en artikel 4.2.1 van de regels van het ontwerpplan).

Volledige tekst

202200543/1/R1.
Datum uitspraak: 1 maart 2023

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Wijdemeren Ontwikkeling B.V. en JeeGee Vastgoed B.V. (hierna tezamen: WO B.V. en JeeGee Vastgoed), beide gevestigd te Wijdemeren,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Wijdemeren,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 16 december 2021 heeft de raad de aanvraag van JeeGee Vastgoed B.V. om het ontwerpbestemmingsplan "Kortenhoefsedijk 198" vast te stellen als bestemmingsplan, afgewezen.

Tegen dit besluit hebben WO B.V. en JeeGee Vastgoed beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij] en anderen hebben een nadere uiteenzetting gegeven.

WO B.V. en JeeGee Vastgoed hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 november 2022, waar JeeGee Vastgoed, vertegenwoordigd door mr. M.H.J. van Driel, advocaat te Amsterdam, en [gemachtigde A], en de raad, vertegenwoordigd door mr. A. van Dekken, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting [partij] en anderen, vertegenwoordigd door mr. G.J. Scholten, advocaat te Utrecht, en De Krakeelakker B.V, vertegenwoordigd door [gemachtigde B], als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het ontwerpbestemmingplan "Kortenhoefsedijk 198", dat op verzoek van initiatiefnemer JeeGee Vastgoed B.V. ter vaststelling is voorgelegd aan de raad, voorziet in een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van een woonschepenhaven met zes woonschepen en twee reguliere woningen in de vorm van ‘twee-onder-een-kapwoningen’ (zie artikel 5.2.1 en artikel 4.2.1 van de regels van het ontwerpplan). De voorziene ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Het Dode Eind", zoals vastgesteld door de raad op 31 mei 2007.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 24 april 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het ontwerpbestemmingsplan. De raad heeft de aanvraag van JeeGee Vastgoed B.V. om het ontwerpplan als bestemmingsplan vast te stellen, echter afgewezen. De raad heeft daar twee redenen aan ten grondslag gelegd. Ten eerste staat de voorziene ontwikkeling volgens de raad op gespannen voet met de "Vaststellingsovereenkomst Dode Eind" (hierna: de vaststellingsovereenkomst), omdat hierin tussen de gemeente, bewoners en bedrijven is afgesproken dat niet meer dan de reeds gelegaliseerde 36 woonschepen zouden worden gerealiseerd. Daarnaast stelt de raad dat het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen (hierna: het gebiedsakkoord) zich verzet tegen de voorziene ontwikkelingen. Een van de doelstellingen van het gebiedsakkoord, dat is ondertekend door onder meer de gemeente Wijdemeren, is volgens de raad dat in het gebied waar het akkoord op ziet een breed aanbod aan recreatiemogelijkheden wordt gerealiseerd, waar jachthavens en de daarbij behorende ligplaatsen een belangrijk onderdeel van zijn. Het opheffen van de jachthaven ten behoeve van permanent bewoonde woonschepen is volgens de raad in strijd met die doelstelling.

Toetsingskader

2. Bij het besluit over de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsruimte en moet hij de betrokken belangen afwegen. De Afdeling maakt die belangenafweging niet zelf, maar beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met dat besluit te dienen doelen.

Beoordeling van het beroep

Zorgvuldigheid procedure

3. JeeGee Vastgoed betoogt dat de procedure die heeft geleid tot het besluit van 16 december 2021 onzorgvuldig is verlopen. Zij voert ter onderbouwing van dit betoog aan dat tijdens de vergadering van de hoorcommissie ruimtelijke plannen van 22 november 2021 geen hoor en wederhoor is toegepast. JeeGee Vastgoed wijst erop dat zij niet de gelegenheid heeft gekregen om gehoord te worden tijdens die hoorcommissievergadering, terwijl omwonenden [partij] en anderen zijn uitgenodigd om hun zienswijze toe te lichten.

3.1. De leden van de hoorcommissie worden door de raad benoemd en elke fractie kan één raadslid voordragen, zo volgt uit artikel 1, onder 1 en 2 van de Verordening Hoorcommissie ruimtelijke plannen Wijdemeren 2021 (hierna: de Verordening). Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Verordening heeft de hoorcommissie onder meer als taak het horen van de indieners van de zienswijzen over vast te stellen bestemmingsplannen. Niet in geschil is dat WO B.V. en JeeGee Vastgoed - in tegenstelling tot [partij] en anderen - geen zienswijze hebben ingediend. De extra gelegenheid om te worden gehoord biedt een aanvulling op de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals neergelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij slechts de ingediende zienswijze mag worden toegelicht. Nieuwe zienswijzen mogen niet worden ingebracht, zo volgt uit artikel 5, derde lid, van de Verordening. Voor zover WO B.V. en JeeGee Vastgoed aanvoeren dat geen verslag is opgesteld van de hoorzitting, overweegt de Afdeling het volgende. Aan het eind van de zitting wordt het advies aan de raad geformuleerd op basis van het meerderheidsstandpunt. Het advies van de hoorcommissie wordt toegevoegd aan de stukken voor de raadscommissie Ruimte en Economie, zo volgt uit artikel 5, vijfde en zesde lid, van de Verordening. In deze commissie worden voorstellen van het college, raadsleden of inwoners inhoudelijk besproken door raadsleden. Daarna geeft de raadscommissie advies aan de gemeenteraad over de besluitvorming over een voorstel. Zoals ter zitting is bevestigd, hebben WO B.V. en JeeGee Vastgoed gebruikgemaakt van de mogelijkheid tot inspreken gedurende de bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Economie op 8 december 2021. Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het niet aanwezig zijn van WO B.V. en JeeGee Vastgoed tijdens de hoorcommissievergadering van 22 november 2021 en het ontbreken van een verslag daarvan maakt dat het bestreden besluit is voorbereid en genomen in strijd met de vereiste zorgvuldigheid of het beginsel van hoor en wederhoor.

Het betoog faalt.

Weigeringsgrond: Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen

4. W.O. B.V. en JeeGee Vastgoed betogen dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het gebiedsakkoord zich verzet tegen haar initiatief. Uit het gebiedsakkoord zou volgens hen niet blijken dat het verminderen van ligplaatsen en het beëindigen van de bestaande jachthaven De Ankerplaats niet is toegestaan. Daarnaast voeren zij aan dat strijd met het gebiedsakkoord niet als weigeringsgrond kan worden aangemerkt, omdat een minderheid van de raadsfracties dit argument ten grondslag heeft gelegd aan haar stemgedrag. Ook heeft de raad met deze weigeringsgrond volgens WO B.V. en JeeGee Vastgoed onvoldoende oog gehad voor hun belangen en de belangen van woningzoekenden bij woningbouw op deze locatie. Dit is volgens hen onzorgvuldig en in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

4.1. De Afdeling stelt vast dat in de motivering van het bestreden besluit staat toegelicht dat het ontwerpplan voorziet in een initiatief dat in strijd is met de uitgangspunten van het

gebiedsakkoord. Dat alleen al maakt het een weigeringsgrond die de raad ten grondslag heeft gelegd aan zijn weigeringsbesluit. Dat een minderheid van de raadsfracties dit argument ten grondslag zou hebben gelegd aan haar stemgedrag, doet daar niet aan af.
Het betoog slaagt in zoverre niet.

4.2. Voor zover WO B.V. en JeeGee Vastgoed betwisten dat het gebiedsakkoord zich verzet tegen hun initiatief, overweegt de Afdeling het volgende. Vast staat dat de ondertekenaars van het gebiedsakkoord, waaronder de gemeente Wijdemeren, zich bij het gebiedsakkoord hebben verbonden aan de ambitie om de kwaliteiten van de Oostelijke Vechtplassen te versterken. Uit artikel 3, eerste lid en onder i, van het gebiedsakkoord volgt dat daaronder ook het creëren van een meer divers dagrecreatief aanbod, met nieuwe attractiepunten en routes voor het beleven van natuur, landschap en cultuurhistorie, moet worden begrepen. De raad heeft aan het besluit van 16 december 2021 ten grondslag gelegd dat jachthavens met de daarbij behorende ligplaatsen en andere nautische bedrijvigheid, recreatiewoningen en watersport een belangrijk onderdeel vormen van deze ambitie. Instemmen met het wegbestemmen van een jachthaven ten behoeve van permanent bewoonde woonschepen is volgens de raad in strijd met dit uitgangspunt. In wat WO B.V. en JeeGee Vastgoed hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op dit standpunt mocht stellen. Gelet op de beschreven ambities en doelstellingen in het gebiedsakkoord, kan de Afdeling het standpunt van de raad dat behoud van de jachthavenligplaatsen van De Ankerplaats van belang is voor het aanbod van recreatiemogelijkheden in de Oostelijke Vechtplassen volgen. Immers, met de wijziging van de bestemming "Jachthaven" naar een woonbestemming, vervallen de recreatieve gebruiksmogelijkheden. En het initiatief voorziet bijvoorbeeld niet in compensatie van deze recreatieve gebruiksmogelijkheden elders.

4.3. Voor zover WO B.V. en JeeGee Vastgoed betogen dat de raad onvoldoende oog heeft gehad voor hun belangen, overweegt de Afdeling het volgende. Zoals uit de motivering van het besluit volgt, acht de raad het initiatief niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, omdat het leidt tot een verdere beperking van het aanbod van recreatiemogelijkheden in de Oostelijke Vechtplassen. Bij deze stellingname heeft de raad meer gewicht toegekend aan het belang bij het behoud van de jachthavenplekken, dan aan het commerciële belang van WO B.V. en JeeGee Vastgoed bij de realisatie van 10 wooneenheden. Dit acht de Afdeling in dit geval niet onredelijk. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat in de gemeente Wijdemeren recreatieterreinen worden opgekocht door ontwikkelaars waaraan vervolgens een andere invulling wordt gegeven, bijvoorbeeld het realiseren van nieuwe woningen. Met het oog op het gebiedsakkoord acht de raad dit niet wenselijk. Daarom heeft de raad ervoor gekozen om voorlopig geen medewerking te verlenen aan initiatieven die ten koste gaan van recreatiemogelijkheden. Dit acht de Afdeling niet onredelijk. Verder stelt de raad dat de wachtlijsten voor jachthavenligplaatsen in de gemeente Wijdemeren lang zijn en dat hij ook om die reden hecht aan het behoud van de jachthaven op deze locatie. De Afdeling ziet in wat WO B.V. en JeeGee Vastgoed hebben aangevoerd geen aanleiding om aan de juistheid van deze stelling te twijfelen. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in wat WO B.V. en JeeGee Vastgoed hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad geen groter gewicht heeft mogen toekennen aan het hiervoor genoemde belang bij het behoud van recreatieve gebruiksmogelijkheden in het plangebied dan aan het commerciële belang van JeeGee Vastgoed bij de ontwikkeling van woningbouw. Naar het oordeel van de Afdeling zijn de nadelige gevolgen van het bestreden besluit niet onevenredig in verhouding tot het daarmee te dienen doel. De weigering het bestemmingsplan vast te stellen, is niet in strijd

met het evenredigheidsbeginsel.
Het betoog faalt.

Conclusie

4.4. In wat WO B.V. en JeeGee Vastgoed hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit met de hiervoor besproken weigeringsgrond ondeugdelijk is gemotiveerd of niet in overeenstemming is met het recht. Omdat een weigeringsbesluit van de raad al in stand kan blijven als één van de weigeringsgronden het besluit kan dragen, kan en zal de Afdeling de beroepsgronden tegen de tweede weigeringsgrond buiten inhoudelijke bespreking laten. Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

5. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekoven, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. E.C. Stoof, griffier.

w.g. Van Ettekoven
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Stoof

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 maart 2023

749-996