

Reactienota

Behorend bij het raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen
ten behoeve van het bouwplan Kerkstraat 21-23

Gemeente Haren, 13 oktober 2015

Inleiding

Op 29 juni 2015 besloot de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwplan 'Kerkstraat 21-23' te Haren. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een appartementengebouw met detailhandel op de begane grond. De ontwerp vvgb is gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning op voorgeschreven wijze met ingang van donderdag 9 juli 2015 zes weken ter inzage gelegd. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen.

Ingebrachte zienswijze

De familie G.R.S. Deisz (Oude Hoflaan 2 te Haren) heeft op 18 augustus 2015 een zienswijze ingediend op de ontwerp vvgb en ontwerp omgevingsvergunning. Deze reactienota bevat een samenvatting (*cursief*) en een puntsgewijze reactie erop. Daarbij is eerst ingegaan op de brief gericht aan de raad, vervolgens op de 13 bezwaarpunten naar aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing.

Inhoud zienswijze (brief aan de raad) en reactie

'De ontwerp vvgb is zonder motivering ter inzage gelegd. Daardoor is het lastig een zienswijze in te dienen.'

Reactie:

De ruimtelijke onderbouwing die voor dit bouwplan is opgesteld, vormt de motivering voor de (ontwerp) vvgb. Deze is, tezamen met de overige stukken, op voorgeschreven wijze ter inzage gelegd. De raad heeft een ontwerp vvgb afgegeven op basis van deze ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid om voor het totale bouwplan van het bestemmingsplan af te wijken. Overigens is in het raadsvoorstel expliciet verwezen naar deze motivering die ten grondslag lag aan het raadsbesluit om een ontwerp vvgb vast te stellen en in procedure te brengen.

'Een raadslid voert aan dat het plan al eerder door de raad is goedgekeurd en dat vanwege de rechtszekerheid van de ontwikkelaar het voor de hand ligt om de vvgb af te geven. De gemeenteraad moet echter opnieuw naar het gehele plan en de daarin voorkomende afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze vvgb is immers ruimer dan die tijdens de eerdere procedure. De eerdere afgegeven vvgb kende een beperkte reikwijdte (tuin en uitrit). De raad heeft daarbij nooit een formele uitspraak gedaan over de wenselijkheid van het gehele plan'. Wij horen graag welke toezeggingen door de raad aan de ontwikkelaar zijn gedaan.'

Reactie:

Vooropgesteld merken wij op dat opmerkingen en uitspraken, wat daar ook van zij, van individuele raadsleden, burgers of wie dan ook horen bij het publieke debat. De besluitvorming van de raad als bestuursorgaan is van belang. Inhoudelijk merken wij daarnaast het volgende op. Met de uitspraak van de ABRvS in de hand bereiden wij een nieuw besluit voor op de (oorspronkelijke) aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij wordt zowel door de raad als het college opnieuw naar het gehele bouwplan gekeken en vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats met betrekking tot de strijdigheden met het bestemmingsplan als opgesomd in de (concept) omgevingsvergunning. Deze nieuwe belangenafweging omvat dus niet alleen de eerdere geconstateerde strijdigheden ten aanzien van de tuin, de inrit en de extra bouwlaag, maar ook de strijdigheid ten aanzien van de woningen op de verdiepingen die niet zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens. Kortom, een nieuwe procedure voor een ongewijzigd bouwplan wat uiteindelijk leidt tot een nieuw besluit over de vvgb (van de raad) en de daarop volgende beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning door het college van b&w. Van toezeggingen door de raad, in welke vorm dan ook, is overigens geen enkele sprake.

'De familie Deisz is van mening dat de raad ten onrechte akkoord gaat met een plan dat in strijd is met de kaders die de raad zelf in 2006 heeft gesteld.'

Reactie

In het verleden (2005/2006) passeerden van een andere initiatiefnemer ontwerpen de revue voor een herontwikkeling aan de Kerkstraat 21-23. Juist omdat het om ruwe, niet uitgewerkte schetsplannen ging, stelde de gemeente een aantal randvoorwaarden waarmee rekening moest worden gehouden in het vervolg van de ontwikkeling. Die kaders vormden het uitgangspunt om eventueel mee te werken aan een artikel 19 WRO (oud) procedure om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. In het heden hebben wij daarentegen te maken met een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een concreet uitgewerkt bouwplan. De randvoorwaarden van vroeger, die overigens nooit een formele status hadden, zijn niet meer relevant. De raad moet nu beoordelen of medewerking aan dit bouwplan in het belang is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het bestemmingsplan Komplan Haren het vertrekpunt is.

‘De familie Deisz is verbaasd dat de raad het welstandsadvies van Hûs en Hiem naast zich neer heeft gelegd. Dat welstandsadvies laat zich namelijk ook uit over de ruimtelijke ordening door te stellen dat het plan een inbreuk maakt in het omgevingsbeeld. De raad is immers verantwoordelijk voor het handhaven van een goede ruimtelijke ordening.’

Reactie

De familie Deisz trekt een onjuiste conclusie. De welstandstoets maakt deel uit van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning en niet van de vvgb. De raad heeft de welstandsnota vastgesteld, maar is niet bevoegd bouwplannen eraan te toetsen. Dat is een wettelijke taak van het college. Los daarvan heeft de ABRvS geoordeeld dat het college zich heeft mogen baseren op de welstandsadviezen van Welstandszorg Libau, ondanks het ‘tegenadvies’ van Hûs en Hiem dat een andere visie geeft op het bouwplan. Zie ook 6.1. en 6.2 in de uitspraak van de ABRvS van 17 december 2014.

INHOUD ZIENSWIJZE (RUIMTELIJKE ONDERBOUWING) EN REACTIE

1) *'De tekeningen die ter inzage liggen zijn andere tekeningen die eerder ter inzage zijn gelegd. De tekeningen die nu ter inzage liggen zijn van 23 december 2010, terwijl de aangepaste tekeningen gedateerd zijn op 23 maart 2011. De familie Deisz verzoekt om opnieuw de juiste tekeningen ter inzage te leggen.'*

Reactie

De bewering dat andere tekeningen ter inzage zouden zijn gelegd, verwerpen wij. Alleen de bouwtekeningen ingediend op 23 december 2010 zijn van belang in deze procedure. Andere tekeningen, wat daar ook van zij, zijn niet bij ons ingediend, laat staan door ons ter inzage gelegd.

2) *'De gemeente is van mening dat er slechts een motiveringsgebrek is geconstateerd, terwijl de Raad van State duidelijk heeft uitgesproken dat de woningen op de verdiepingen aan de achterzijde van het bouwplan in strijd zijn met het bestemmingsplan en dat de gemeente die strijdigheid niet heeft erkend.'*

Reactie

Het besluit van 11 december 2012 is vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht, ofwel een motiveringsgebrek. Het college is opgedragen, overeenkomstig de daarvoor geldende procedure, een nieuw besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning waarbij dient te worden beoordeeld of belangen in de weg staan om ter afwijking van artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, van de planvoorschriften toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo. En met deze procedure bereidt het college een nieuw besluit voor.

3) *'De bouwtekeningen laten in de zuidoosthoek van het perceel nog steeds een tuin zien, terwijl de wijziging van gebruik naar tuin door de Raad van State uitdrukkelijk verboden is zonder nader onderzoek van de daar aanwezige bodemverontreiniging die niet gesaneerd wordt'.*

Reactie

De familie Deisz koppelt onderdelen uit twee verschillende uitspraken en trekt (daardoor) een onjuiste conclusie. De ene uitspraak (ECLI:NL:RVS:2012:BY3065) betrof het saneringsplan van de provincie Groningen i.h.k.v. de Wet bodembescherming. De andere uitspraak (ECLI:NL:RVS:2014:4584) betrof het bouwplan i.h.k.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze zaken staan procedureel los van elkaar. Voor de volledigheid merken wij op dat het door de provincie opgestelde saneringsplan (na reparatie) reeds onherroepelijk in werking is getreden. De bewering van de familie Deisz dat een deel van het perceel (de tuin) niet in dat saneringsplan is meegenomen is, wat daar ook van zij, op zichzelf niet relevant voor de vergunningverlening in onderhavige procedure. Artikel 6.2c Wabo bepaalt immers dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat een saneringsplan in werking is getreden en niet dat de omgevingsvergunning niet verleend zou kunnen worden.

4) *'De gemeente heeft nog steeds een foutieve interpretatie van de eis tot verplichte oriëntatie. De interpretatie van de gemeente dat de eis tot verplichte oriëntatie alleen bedoeld is om het straatbeeld aan de voorzijde levendig te houden en niet bedoeld is om de gebruiksmogelijkheden aan de achterzijde te beperken is aantoonbaar onjuist: er staat immers in de juridische toelichting duidelijk dat bijvoorbeeld een winkel met ruimte voor een achteringang niet gesplitst mogen worden. Deze cruciale passage uit de toelichting van het bestemmingsplan is uit de ruimtelijke onderbouwing gelaten'*

Reactie

De redenering van de familie Deisz klopt niet en is mede gebaseerd op verkeerde aannames en bevat (daardoor) een onjuiste conclusie.

Het bestemmingsplan bevat helemaal geen regel welke voorziet in een verbod op splitsing. In de toelichting wordt slechts eenmaal een uitleg gegeven dat de oriëntatie op de verplichte bouwgrens ertoe leidt dat bijvoorbeeld winkels niet gesplitst kunnen worden in twee afzonderlijke verkoopruimtes, waarvan er één georiënteerd is op een achterkantsituatie. Het tegengaan van het splitsen van publieke functies is dus een positief gevolg en geen verbod. Deze 'beperking', zoals de familie Deisz het noemt, is daarmee juist wat de raad beoogt met dit bestemmingsplan. In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan staat hierover het volgende: *"Het gemeentelijk beleid is gericht op het stand brengen van een gevarieerd en aantrekkelijk centrumgebied, waarbij de op publiek gerichte voorzieningen in ruimtelijke zin zoveel mogelijk samenhang vertonen."* De raad heeft om die reden 'verplichte bouwgrenzen' opgenomen (zie plankaart). Hiermee wil de raad voorkomen *"dat achterkantsituaties en/of blinde gevels ontstaan aan de verbindingroutes die juist gediend zijn met presentatie en verlevendiging, door middel van het plaatsen van ramen en etalages in de hierop georiënteerde gevelwanden."* Om te voorkomen dat langs de verbindingroutes van het winkelcircuit blinde gevels op de verdiepingen ontstaan, heeft de raad de regel opgenomen dat de woningen op de verdiepingen georiënteerd dienen te zijn op de verplichte bouwgrens. Zodat in ieder geval aan de 'publieke zijde' geen blinde gevels ontstaan. Het bouwplan voldoet volledig aan deze doelstelling. Door het bouwplan ontstaan geen achterkantsituaties of blinde gevels.

Dat de ABRvS die planregel zo uitlegt dat dit geldt voor alle woningen op de verdiepingen (dus ook voor die aan de niet publieke zijde), druist niet in met hetgeen de raad beoogt te bereiken: presentatie en verlevendiging langs de verbindingroutes van het winkelcircuit. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belangen in de weg staan om ook op de achterzijde van het perceel woningen op de verdiepingen toe te staan. De opmerking dat een 'cruciale passage' in de (concept) ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, is overigens onjuist. In de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante stukken van het bestemmingsplan wel degelijk opgenomen.

5) *'De gemeente voert aan dat de ontwikkelaar al veel heeft geïnvesteerd. Conform de uitspraak van de Raad van State mag dit geen argument zijn: het doen van investeringen voordat een vergunning definitief is, dient voor risico van de investeerder te komen.'*

Reactie

Het is evident dat de gedane investeringen voor dit bouwplan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit betekent vervolgens niet dat hij geen enkel belang heeft in deze procedure. Om af te wijken van het bestemmingsplan dienen alle in het geding zijnde belangen geïnventariseerd, zorgvuldig beoordeeld en gewogen te worden. Dat het belang van de initiatiefnemer slechts een financieel aspect bevat, maakt dat niet anders. In de ruimtelijke onderbouwing zijn wij uitgebreid ingegaan op de in het geding zijnde belangen (het belang van de ontwikkelaar, die van omwonenden en het algemeen belang) en komen daarin tot een planologisch eindoordeel dat afwijken van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de planologische belangen doorslaggevend geweest.

6) *'Voor het beoordelen van het verlies aan zonlicht moet worden uitgegaan van de bestaande situatie en niet van een theoretische maximale invulling van het bestemmingsplan. De familie Deisz beroept zich op een uitspraak van de ABRvS dat de vergelijking met het maximaal toegestane bouwvolume niet mag worden gedaan, omdat de uitvoerbaarheid van de volle benutting met een aan zekere grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten kan worden. Daar komt bij dat de bezonningsstudie een schets geeft van de situatie om 5 uur 's middags, terwijl het bezwaar is dat zij juist tijdens de avondmaaltijd (tussen 17.00 uur en 19.00 uur) geen zonlicht meer zullen hebben'*

Reactie

Wij delen dit standpunt niet. In de eerste plaats wijzen wij er op dat de door de familie Deisz aangehaalde uitspraak gaat over planschade. Daarbij gelden andere afwegingen en overwegingen dan bij de vraag of een bouwplan in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Een vergelijking met hetgeen op grond van het bestemmingsplan bij recht maximaal kan worden gerealiseerd, is voorts wel degelijk aan de orde. De familie Deisz gaat namelijk voorbij aan het feit dat op het perceel meerdere, reële variaties aan bouwplannen mogelijk zijn waarbij het bouwvolume bij recht substantieel groter (en hoger) zal zijn dan waar het onderhavige bouwplan in voorziet. Zo zijn op perceel Kerkstraat 21-23 woningen op de begane grond, ook op het achterste gedeelte van het perceel, bij recht toegestaan. Voor woningen op de begane grond geldt namelijk niet de eis dat deze georiënteerd dienen te zijn op de verplichte bouwgrens. Die eis geldt alleen voor woningen op de verdiepingen. Indien bijvoorbeeld op het achterste gedeelte van het perceel woningen op de begane grond worden gerealiseerd, met slaapkamers op de verdieping en daarboven een zolder (kap), ontstaat bij recht een maximale bouwhoogte van 13.00m¹ (4.50m¹ + 3.50m¹ + 5.00m¹). Dat is bijna twee meter hoger dan het beoogde appartementengebouw. Dit betekent dat bij een volle benutting van de planologische mogelijkheden de familie Deisz qua privacy en zonlichttoetreding in een meer ongunstige positie zou geraken dan met het huidige bouwplan het geval is. Zelfs met een woning op de begane grond met slechts een kap kan op het achterste gedeelte van het perceel bij recht al een bouwhoogte ontstaan van 9.50m¹ (eerste bouwlaag, begane grond 4.50m¹ + kap 5.00m¹). Het voorbeeld van 40 meter diepe appartementen hebben wij slechts aangehaald om aan te geven hoe een bouwplan eruit zou kunnen komen te zien als het bestemmingsplan strikt zou worden opgevolgd door alle appartementen op de verdiepingen te oriënteren op de verplichte bouwgrens aan de Kerkstraatzijde.

Daarnaast is (aanvullend) onderzoek verricht naar de mogelijke effecten van het bouwplan op de zonlichttoetreding; zie bezonningsstudie d.d. 5 oktober 2015 die als bijlage bij deze reactienota is opgenomen. Niet alleen het tijdstip van 17.00 uur uit het eerdere onderzoek is hierin meegenomen, maar het tijdvak 17.00 uur – 18.30 uur met intervallen van 15 minuten. Naar aanleiding van dit (aanvullend) onderzoek kunnen wij niet anders dan bevestigen dat het bouwplan voor de familie Deisz niet leidt tot een onacceptabele vermindering van de zonlichttoetreding. Integendeel, indien de initiatiefnemer het toegestane bouwvolume op het gehele perceel op een andere, realistische wijze volledig zou benutten, zou dat voor de familie Deisz tot een meer ongunstige situatie leiden dan met het onderhavige bouwplan het geval is. Van belang is namelijk het verschil tussen het bouwvolume van het bouwplan en het bouwvolume wat op grond van het bestemmingsplan maximaal is toegestaan. Dit verschil is in het voordeel van de familie Deisz. Bij recht is immers een hoger en groter gebouw toegestaan. Dat de beleving voor de familie Deisz anders zal zijn, is evident. De bestaande bebouwing (het witte pandje en een loods) vormen sinds jaar en dag de feitelijke situatie en is qua omvang minder dan op het perceel bij recht is toegestaan sinds 2003 (vaststelling van het bestemmingsplan).

7) 'De familie Deisz is van mening dat het bouwplan leidt tot verlies van privacy in onder meer hun achtertuin'

Reactie

De raad heeft in het bestemmingsplan Komplan Haren (2003) een bouwrecht opgenomen voor een appartementengebouw op het perceel Kerkstraat 21-23. Bij de totstandkoming van dat bestemmingsplan heeft een beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van het bouwvolume plaatsgevonden. Het aspect van privacy is een onderdeel geweest van deze beoordeling. Bij de beoordeling van onderhavig bouwplan hebben wij onder meer onderzocht of afwijken van het bestemmingsplan leidt tot een onacceptabele vermindering van privacy van omwonenden. Wij komen gelet op hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is verwoord en verbeeld in relatie met het bouwvolume wat het bestemmingsplan bij recht mogelijk maakt, tot de conclusie dat er geen sprake is van

een onacceptabele of onevenredige aantasting van de privacy; ook indien er geen bomen zouden staan.

8) 'De familie Deisz vraagt zich af of de sloop van het witte pandje in het algemeen belang is. Daarnaast wordt beweerd dat het algemeen belang zich verzet tegen het plan; er zou geen behoefte zijn aan nog meer winkelruimte en appartementen.'

Reactie

Van belang is dat het betreffende pandje op geen enkele wijze monumentale bescherming geniet. Het bezit geen aanduiding 'karakteristiek' en is evenmin gelegen binnen de grenzen van het door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. Anders gezegd: er bestaat geen wettelijke grondslag om sloop van dat pand te weigeren. Het is des eigenaar of het witte pandje blijft staan of niet. Deze feiten hebben wij meegenomen in onze afwegingen. Het argument dat het algemeen belang zich zou verzetten, omdat er geen behoefte zou zijn aan extra winkelruimte en/of appartementen, snijdt geen hout. Winkelruimte en woningen op die locatie zijn immers bij recht toegestaan. De feitelijke situatie is dat de bestaande winkel (witte pandje) wordt vervangen. Daarbij worden zeven appartementen gerealiseerd; een aantal dat op grond van het bestemmingsplan eveneens is toegestaan en volledig passen binnen de afspraken met Regio Groningen – Assen ten aanzien van de woningbouwcontingenten.

9) 'De familie Deisz is van mening dat de gemeente het second opinion advies van Hûs en Hiem niet zomaar naast zich neer heeft mogen leggen. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid dient de gemeente in elk geval de mening van Hûs en Hiem te betrekken in de afwegingen.'

Reactie

De suggestie van de familie Deisz dat wij het advies van Hûs en Hiem niet hebben betrokken in de overwegingen, verwerpen wij volledig. Wij hebben juist het advies van Hûs en Hiem kritisch bestudeerd en bovendien voorgelegd aan Welstandszorg Libau met het verzoek om daarop inhoudelijk te reageren. Alle (tegen)reacties van Welstandszorg Libau en Hûs en Hiem hebben wij vervolgens meegenomen in de overwegingen. Zorgvuldiger kan het niet. Dat de conclusie niet in de gewenste richting is van de familie Deisz, maakt dat niet anders. Daarnaast merken wij op dat de ABRvS heeft geoordeeld dat het college zich heeft mogen baseren op de welstandsadviezen van Welstandszorg Libau, ondanks dat het 'tegenadvies' van Hûs en Hiem een andere visie geeft op het bouwplan. Zie ook 6.1. en 6.2 in de uitspraak van de ABRvS van 17 december 2014.

10) 'De familie Deisz is van mening dat de argumenten voor de extra bouwlaag zeer discutabel en naar het plan zijn toegeschreven.'

Reactie

De overwegingen voor de extra bouwlaag zijn uitgebreid verwoord in de ruimtelijke onderbouwing.

11) 'De gemeente stelt ten onrechte dat de welstand aan de Oude Hoflaan niet relevant is.'

Reactie

Het bouwplan ligt op het perceel Kerkstraat 21-23, in welstandsgebied 8 (centrum). Dat de uitrit aan de achterzijde uiteindelijk uitmondt op de mini-rotonde aan de Oude Hoflaan maakt voor de welstandsbeoordeling geen verschil. Gebied 9 (villabuurt) is niet van toepassing. De door de raad vastgestelde welstandsnota kent geen 'hybridevorm' van toetsing. De welstandsgebieden zijn middels het straatnaamregister gescheiden; een weloverwogen keuze van de gemeenteraad.

12) *'De familie Deisz is van mening dat de wijze waarop de raad het bouwplan Handy (Rijksstraatweg 99-101) heeft beoordeeld ook van toepassing is op het bouwplan aan de Kerkstraat 21-23'.*

Reactie

De vergelijking met het bouwplan aan de Rijksstraatweg 99-101 (Villa Handy) is niet representatief. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Haren-West is een appartemengebouw op het perceel Rsw 99-101 sowieso niet toegestaan. Dit in tegenstelling tot het perceel Kerkstraat 21-23 in het bestemmingsplan Komplan Haren waarin de raad juist een appartemengebouw beoogt door deze ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen. De bouwblokken in de kaderstelling voor het perceel Rsw 99-101 zouden – in tegenstelling tot de situatie aan de Kerkstraat 21-23 – direct en volledig grenzen aan de percelen van de woningen aan de Van Veldekelaan. De raad was van mening dat dit een onevenredige aantasting van de privacy tot gevolg had. Het beoogde appartemengebouw aan de Kerkstraat leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden; zo blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing. Het impliciete beroep op het gelijkheidsbeginsel moet worden verworpen.

13) *'De gemeente heeft geen reden gezien om een onafhankelijk advies van bijvoorbeeld de bomenstichting te vragen.'*

Reactie

Voor een reactie op dit punt verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing, paragraaf 4.2.

'De familie Deisz merkt tot slot op dat in het proces is nagelaten of er aanpassingen mogelijk zijn waarmee het bouwplan wellicht wel past in een goede ruimtelijke ordening aan de Oude Hoflaan'

Reactie

Het principiële uitgangspunt is dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning dient te beoordelen zoals deze is ingediend. Wanneer er sprake is van een of meerdere strijdigheden met het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of er belangen in de weg staan om van het bestemmingsplan af te wijken. Na een zorgvuldige belangenafweging komen wij tot de conclusie dat medewerking aan dit bouwplan in alle redelijkheid (planologisch) aanvaardbaar is en dat afwijken van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
