Inspraakverslag, d.d. 16 november 2023

T.a.v. Beeldvormende vergadering bestemmingsplan Bergsche Poortgebied 2022

Geachte Voorzitter, geachte raadsleden,

Namens mijn ouders, de heer en mevrouw Clarijs wonende aan de Vogelenzang 7 (hierna: direct omwonenden) spreek ik in tijdens de beeldvormende vergadering d.d. 16 november 2023 inzake het bestemmingsplan Bergsche Poortgebied 2022 (hierna: voorgenomen plan).

Situering hotel ten op zichte van woning en perceel

In de toegestuurde bijlage is een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl te zien van het voorgenomen plan. Op deze uitsnede is duidelijk te zien hoe de planontwikkeling voor het hotel zich verhoudt tot het perceel Vogelenzang 7. Met een rode pijl heb ik aangegeven op welke afstand het hotel ten opzichte van het woonhuis van direct omwonenden is gesitueerd. Het hotel heeft een hoogte van 46 m en deze komt te liggen op een afstand van 60 m van de woning. Op minder dan 40 m afstand is het gehele bouwvlak aangegeven als hotel wat zou kunnen betekenen dat het hotel nog dichterbij gesitueerd kan worden dan nu is aangegeven in de verbeelding.

U begrijpt dat na meer dan 30 jaar rust, ruimte en natuur dit een behoorlijke impact is op de leefomgeving van omwonenden. In het voorgenomen plan staat beschreven dat het hotel zuidelijker is gesitueerd namelijk op 74 m echter dit zal bij een hoogte van 46 m geen enkele beperktere impact hebben waarbij aangenomen moet worden dat bij een hoogte van 20 m steeds inkijk zal zijn. Dit wel vanaf de hotelkamers dan wel de balkons direct kijkend op het perceel en op de woning van direct omwonenden waardoor sprake is van een evidente aantasting van de privacy. U zult begrijpen dit is een enorme impact op de leefomgeving en kwaliteit van leven van omwonenden. Ten opzichte van het eerdere plan is er nog meer gewijzigd ten nadele van direct omwonenden. Te zien is op de uitsnede dat rechts van het woonhuis, recreatie mogelijk is, hier zijn vakantiewoningen gepland. Tevens is te zien dat het perceel wordt omsloten door wegen. Alles bij elkaar genomen: het enorme hotel op korte afstand van de woning, de vakantiewoningen en de verstening middels de wegen betekent het voorgenomen plan een enorme impact op de leefomgeving en de directe natuur in het gebied.

Overzicht procedures

In het hiernavolgende wil ik in gaan op wat er sinds 2018 (destijds bestemmingsplan Bergsche Poortgebied 2018) tot op heden is gebeurd. Hiermee wil ik aangeven wat er eigenlijk niet is gebeurd in de ogen van direct omwonenden.

In mei 2018 hebben direct omwonenden voor het eerst kennis genomen van de voorgenomen plannen voor een hotelontwikkeling met aanverwante ontwikkelingen zoals de kentucky fried chicken, de mc donalds, de energyhub. Voorts is men medio 2019 gaan procederen tegen het vastgestelde bestemmingsplan Bergsche Poortgebied 2018. Dit bestemmingsplan is op 23 december 2019 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) vanwege de verscherpte stikstofregels. Op de inhoudelijke gronden ingediend door direct omwonenden is niet ingegaan.

De projectontwikkelaar is vervolgens in gesprek gegaan met de milieuverenigingen en een aantal restauranteigenaren. Zij hebben samen met de gemeente een convenant afgesloten. Kort gezegd komt dit convenant er op neer dat de projectontwikkelaar zich aan bepaalde afspraken houdt met

betrekking tot onder andere de natuur en dat de milieuverenigingen niet meer in beroep gaan tegen het voorgenomen plan zodat het plan niet meer voor een tweede keer sneuvelt bij de Afdeling.

Vervolgens is door de provincie Noord-Brabant een vrijstelling van de herplantplicht verleend op 27 februari 2019 (direct na de vernietiging van het bestemmingsplan door de Afdeling) deze ontheffing van de herplantplicht hield kort gezegd in dat de bomen gesitueerd op het perceel van de projectontwikkelaar, tussen het hotel en het perceel van omwonenden gekapt zouden kunnen worden en dat een vrijstelling zou worden gegeven voor herplant van bomen op dezelfde plaats. Het compensatieperceel uit het eerdere vernietigde bestemmingsplan werd aangegeven als plek waar de bomen herplant kunnen worden.

Deze vrijstelling van de herplantplicht hebben wij aangevochten bij de provincie die het bezwaar ongegrond verklaarden. Later zijn wij bij de rechtbank Oost-Brabant bij mondelinge uitspraak d.d. 11 maart 2021 in het gelijk gesteld. De projectontwikkelaar en provincie betoogden uiteraard dat wij niet-ontvankelijk zouden zijn in ons belang vanwege het relativiteitsvereiste. Dit relativiteitsvereiste geeft kort gezegd aan dat de norm waarop je je beroept tot jouw belang moet strekken. In dit geval betekent dit dat de vrijstelling van de herplantplicht tot het belang van omwonenden moet strekken. De rechtbank gaf ons hierin ook gelijk en werden ontvankelijk verklaard in ons beroep zodat de inhoudelijke gronden behandeld konden worden.

Vervolgens zijn de projectontwikkelaar en de provincie in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak van de Rechtbank. De Afdeling was uiteraard kritisch tijdens de zitting op 21 januari 2021, een meervoudige kamer bij de Afdeling heeft deze zaak beoordeeld. Een bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant betekent namelijk een doorbraak in de jurisprudentie inzake het relativiteitsvereiste. Niet alleen milieu-/ en natuurverenigingen kunnen het belang van de ‘natuur’ inroepen maar ook particulieren hebben het recht om de verwevenheid van de natuur met het directe woon- en leefklimaat aan te vechten. Uiteindelijk heeft de Afdeling direct omwonenden in het gelijk gesteld en is de uitspraak van de rechtbank Oost Brabant in stand gebleven.

Dit betekent concreet dat men niet alleen rekening dient te houden met natuur-/ en milieuverenigingen waarmee een convenant is afgesloten maar dat ook de direct omwonenden een sterke partij zijn om rekening mee te houden.

Dit is de belangrijke overweging uit de uitspraak van de Afdeling van 21 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3904:
Ik citeer rechtsoverweging 4.3 uit deze uitspraak:

‘*Çlarijs en Clarijs-Krijnen beroepen zich op artikel 4.3, eerste lid, en artikel 4.5, eerste lid van de Wet natuurbescherming (Wnb). Hun belang is gelegen in het behoud van de houtopstand op het perceel naast hun perceel. Daarmee wordt voorkomen dat hun woon- en leefomgeving wordt aangetast door de mogelijke bouw van een gebouw van 45 meter hoog, als onderdeel van het te ontwikkelen project ‘Poortgebied Bergsche Heide.’*

En rechtsoverweging 4.7:

‘*De aangegeven compensatiepercelen liggen weliswaar op een kilometer afstand van het perceel van Clarijs en Clarijs-Krijnen. Maar Clarijs en Clarijs-Krijnen hebben wel direct zicht op een deel van de te vellen houtopstand, dat direct grenst aan hun perceel. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen rust op dat perceel de herplantplicht wanneer compensatie niet ergens anders kan plaatsvinden. Daarin zit voor hen de verwevenheid. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat het*

relativiteitsvereiste uit artikel 8:69a van de Awb hier niet in de weg stond aan de vernietiging van het besluit van 21 april 2020'.

Met deze uitspraak staat vast dat een directe verwevenheid is aangetoond ten aanzien van de ontwikkeling van Poortgebied Bergsche Heide en de woning en het perceel.

Telefonisch gesprek ontwikkelaar

Dinsdag 14 november 2023 belde de projectontwikkelaar mij over het voorgenomen plan. Ik heb aangegeven dat indien er voor ons geen oplossing komt wij niet anders kunnen dan voor ons belang op komen en dat we weer zullen gaan procederen. Met de uitspraak van de Afdeling van 21 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3904, inzake het relativiteitsvereiste hebben wij een sterk drukmiddel en is er een enorm procesrisico.

Slot, oplossing

Uiteraard is dit niet wat direct omwonenden willen, meermaals is door direct omwonenden aangegeven/verzocht het perceel te betrekken bij de planontwikkeling. Helaas bijna 4 jaar later na de vernietiging van het bestemmingsplan is hier niets mee gedaan. Een gemiste kans voor alle direct betrokkenen. Ik wil u als raad op het hart drukken, verder te kijken dan alleen een kosten-batenanalyse voor de korte termijn. Kijk nog eens goed naar de uitsnede van het bestemmingsplan, de witte vlek van direct omwonenden omwonenden van circa 1,7 hectare, dit valt toch niet uit te leggen dat er na 4 jaar tijd niets is gedaan met potentiele ontwikkelingsgronden. Waarom wordt hier geen compensatieperceel voor natuur ontwikkeld direct verweven met de gehele ontwikkeling? In plaats van de compensatiepercelen op kilometers afstand van de ontwikkeling?

In het onderstaande wil ik graag nog ingaan op de inspraakreacties door de projectleider van de gemeente en de ontwikkelaar:

Reactie op projectontwikkelaar Prohuis

De ontwikkelaar geeft in zijn betoog aan dat direct omwonenden een vraagprijs zouden hebben van 1,5 miljoen euro. We is nooit een vraagprijs van 1,5 miljoen geweest, dit is niet waar. Van der Valk heeft een paar gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Vervolgens is in 2019 per mail door Van der Valk een voorstel gekomen waarin een woning in de buurt van Nijmegen van de familie Van der Valk voor 1,2 miljoen wordt aangeboden in ruil voor de woning van direct omwonenden. Dit voorstel werd gezien als interessant qua hoogte van het bod echter direct omwonenden hebben geen behoefte om na meer dan 60 jaar geboren en getogen Bergenaren te verhuizen naar Nijmegen.

Vervolgens zijn nog telefonische gesprekken gevoerd met Van der Valk in november 2020. Tevens heeft een bezichtiging plaats gevonden in dezelfde periode. Aangegeven werd in de gesprekken dat Van der Valk interesse zou hebben en zonder tussenkomst van een makelaar een bod zou willen doen per mail. Het perceel zou volgens Van der Valk kunnen dienen als ecologische verbindingszone tussen het hotel en het vakantiepark. Helaas kwam er nimmer een bod op de mail.

Op 21 januari 2021 spreek ik de ontwikkelaar na de zitting bij de Afdeling. Hij vraagt zich af of Van der Valk al contact met mij heeft opgenomen. Ik geef aan dat ik sinds december wacht op een bod maar niets meer heb vernomen. De ontwikkelaar geeft aan dat Van der Valk interesse heeft en mogelijk een parkeerterrein wil ontwikkelen op het perceel. Ik geef aan dat ze mij uiteraard kunnen

bellen. We willen graag een oplossing en uit deze impasse. Echter kwam er nooit meer een bericht tot afgelopen dinsdag 14 november 2023, een telefoontje van de ontwikkelaar. Weer zonder concreet voorstel.

Reactie op de projectleider van de gemeente

De projectleider geeft aan dat er een voorstel zou zijn geweest vanuit de makelaar van direct omwonenden voor de splitsing van het perceel in meerdere woningen en dat de gemeente daar niet aan mee wil werken omdat dit niet passend zou zijn binnen de gehele ontwikkeling.

Ter informatie moet u weten binnen welke context dit is gebeurd. Dit was afgelopen september 2023 in gesprek bij de wethouder. We hadden zelf maar eens een gesprek aangevraagd omdat we ons afvroegen of het gehele plan nog wel door zou gaan vanwege de nieuwe stikstofregels voor het extern salderen. Tijdens dit gesprek hebben we aangegeven dat de makelaar een ontwikkelaar had gevonden die het perceel van omwonenden zou willen ontwikkelen tot meerdere tiny houses/woonhuizen. Een vorig gesprek bij de gemeenteheeft plaatsgevonden eind december 2022 waarin de wethouder aangaf dat op het perceel van omwonenden meer ontwikkeld zou kunnen worden bijvoorbeeld in de vorm van de bestemming ‘recreatie’ passend bij de gehele planontwikkeling. Echter er is nooit door de gemeente actief bekeken wat passend zou kunnen zijn in de ‘witte vlek’ . Er is nooit gedacht laten we dit perceel er bij betrekken. Terwijl we dit meermaals hebben aangegeven. Door de projectleider werd in het gesprek in september 2023 aangegeven dat we zelf kunnen ontwikkelen, echter wij zijn geen ontwikkelaar en direct omwonenden willen daarbij op de leeftijd van 70 jaar genieten van hun pensioen. Overigens is dit uiteraard allemaal mosterd na de maaltijd in september 2023 als het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage heeft gelegen.

Reactie op stukken behorende bij het bestemmingsplan

De stukken behorende bij het bestemmingsplan geven mij geen inzicht in de wijziging van de externe saldering naar de interne saldering middels de drie aangekochte percelen welke worden omgevormd naar natuur. Ik lees geen goede onderbouwing waaruit blijkt dat deze wijziging naar interne saldering het bestemmingsplan qua motivering zou kunnen dragen. Daarbij mis ik een goed advies en motivering van de Provincie om intern te kunnen salderen. Waar staan de afspraken die gemaakt zijn met de Provincie? Ik lees enkel dat er een vergunningaanvraag zou lopen en dat het ontwerpbesluit ter inzage zou liggen vanaf 5 oktober 2023. Ik zou graag inzage willen hebben in deze stukken. Er wordt namelijk te stellig aangenomen dat met de afgegeven ontwerpbeschikking bevestigd wordt dat met de genomen maatregelen(intern salderen) geen significante effecten te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden.

Daarnaast zijn de compensatiepercelen op behoorlijke afstand gelegen van de voorgenomen planontwikkeling. De verwevenheid van de aangekochte gronden met de voorgenomen planontwikkeling lijken mij ver gezocht. Terwijl het perceel van direct omwonenden (circa 1,7 hectare) direct in het voorgenomen plangebied ligt en getransformeerd kan worden naar nieuwe ‘natuur’.

Dank voor uw aandacht.

Met vriendelijke groeten,

Rachèl Clarijs (namens direct omwonenden)