

Nota van zienswijze VVGB

Namens de voormalige eigenaar van recreatiepark 't Jachthuis aan de Amersfoortsestraat 126 B te Soesterberg is er een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op de ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) met zaaknummer 260668, dat betrekking heeft op Amersfoortsestraat 126 B te Soesterberg. Dit voornemen tot weigering van de VVGB heeft betrekking op het verzoek tot legalisering van vier recreatiewoningen, deels gerealiseerd op de bestemming 'Bos-Bostuin'.

Samenvatting zienswijzen VVGB

1. Positie burgemeester (randnummers 6 en 7)

Onder punt II Reactie op de ontwerpweigering VVGB, vermeldt indiener dat de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning vertroebeld is door de discussie over het gebruik van de recreatiewoningen en de rol c.q. positie van de burgemeester daarbij. Indiener zou afstand hebben moeten doen van het recreatieterrein mede omdat de besluitvorming over deze aanvraag naar zijn mening dusdanig is getraineerd dat inmiddels 2,5 jaar zijn verstreken. Ook zou hij daartoe zijn gedwongen door onze handhavingsacties.

2. Niet onbevangen (randnummers 8 en 17)

Volgens indiener zouden het college en de raad niet onbevangen naar de aanvraag hebben gekeken.

3. Nota Verblijfsrecreatie 2008 (randnummer 8)

Door de Nota Verblijfsrecreatie van 2008 heeft de gemeente enige ruimte geboden voor niet recreatief gebruik van de recreatiewoningen zolang het maar geen echte permanente bewoning zou betreffen. Volgens indiener hebben de burgemeester en een wethouder van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Bij Amersfoortsestraat 126B zouden wij niet hebben gehandhaafd op alle niet-recreatieve gebruik.

4. Het betrekken van de raad bij het proces (randnummers 9 t/m 11)

Het college zou de raad bewust niet hebben betrokken bij de vergunningprocedure. Ook zou het college de ruimtelijke onderbouwing niet aan de raad hebben voorgelegd, voor de beoordeling van de VVGB.

5. Gebruik recreatiewoningen (randnummer 12)

Het gebruik van de vier recreatiewoningen zou niet als weigeringsgrond zijn aangevoerd.

6. Status vervallen bestemmingsplan (randnummer 13)

Twee van de recreatiewoningen passen naar de mening van indiener binnen het bouwvlak van het oude bestemmingsplan Amersfoortsestraat 1987. De andere twee liggen slechts voor een deel binnen de bos(tuin)bestemming. Aan dit aspect zouden wij ten onrechte voorbij gaan in het collegebesluit.

In het vorige en het vigerende bestemmingsplan was voor een andere recreatiewoning een deel uit de bos(tuin)bestemming genomen om deze mogelijk te maken. Waarom kan dat in casu niet voor in ieder geval twee van de recreatiewoningen vraagt indiener zich af.

7. Belangenafweging (randnummers 14 en 15)

Een andere afweging in de handavingsprocedure zou de indiener geld hebben bespaard.

8. Bebouwde kom (randnummer 16)

Anders dan in het door de rechtbank vernietigde weigeringsbesluit ligt het accent nu op de landelijke ligging in de natuur en het provinciaal beleid. Dit zou moeilijk vallen te rijmen met onze procedurele koers tot nu toe dat het recreatieterrein is gelegen in de

bebouwde kom en dat de aanvraag op grond van de kruimelwetgeving kan worden afgedaan en er sprake is van een geringe afwijking van het bestemmingsplan. Ook kan de bos(tuin)bestemming elders op het park worden gecompenseerd stelt indiener.

9. Strijdigheid algemene beginselen van behoorlijk bestuur (*randnummers 18 en 19*)
Er zou geen sprake zijn geweest van een zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming in deze. De raad zou dan ook hebben moeten besluiten de gevraagde weigering VVGB moeten afwijzen, volgens indiener.

10. Integriteit (randnummers 20 t/m 24)

Ten aanzien van de rol van de raad stelt indiener het volgende. De raad had het integriteitvraagstuk rondom de rol van de burgemeester in casu niet mogen negeren in relatie tot de aanvraag van indiener. Indiener verwijst naar een bericht van de burgemeester aan de raad van 8 juli 2020 in deze waarin hij ingaat op een bericht in het AD over zijn gebruik van een recreatiewoning op het recreatiepark.

Indiener vermeldt dat de raad de vraag dient te beantwoorden hoe wij in de gegeven omstandigheden, gelet op de gekozen procedurele koers, aan de schijn van vooringenomenheid en belangenverstrengeling kunnen ontkomen. Indiener meent dat het feit dat de burgemeester uit politieke overwegingen de raad op 8 juli 2020 heeft geïnformeerd niet wil zeggen dat daarmee de kous in relatie tot het onderhavige dossier af is en dat daarop niet meer kan worden teruggekomen.

Indiener roept de raad op de ontwerpweigering van de VVGB te herzien en ons op te roepen tot een passende oplossing te komen.

Gemeentelijke reactie

De gronden van de ontwerpweigering VVGB zijn:

- 'dat deze vier recreatiewoningen niet zijn gelegen in de bestemming Recreatie, maar (deels) in de groenstrook met de bestemming 'Bos-Bostuin';
- dat deze groenstrook juist is aangelegd als overgangszone om zoveel mogelijk hinder van het recreatiepark op de omliggende gronden en woningen aan de Amersfoortsestraat te voorkomen;
- dat deze hinder een onevenredige impact met zich mee brengt op de privacy, beleving en gebruik van de aangrenzende gronden;
- dat de gebruikswijziging van gronden ten behoeve van het toestaan van deze vier recreatiewoningen een onevenredige aantasting is van het woon- en leefklimaat en ook nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit;
- dat de (legalisering) van deze vier recreatiewoningen die (deels) buiten de recreatieve bestemming liggen in strijd is met de Interim Provinciale Verordening(Povi);
- dat de instructieregels 6.2 (bescherming natuurnetwerk Nederland) en 6.3 (geen aantasting natuurwet Nederland) in afdeling 6 van de Povi zijn gesteld met het oog op de natuurbescherming, het in stand houden en versterken van een robuust netwerk van natuurgebieden en het behouden en versterken van de biodiversiteit;
- dat het uitgangspunt van de hiervoor genoemde regels en bij de toepassing daarvan is, dat de kwaliteit en oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland niet achteruitgaan en dat de samenhang tussen de gebieden van het natuurnetwerk Nederland wordt behouden;
- dat legalisatie van deze vier recreatiewoningen die (deels) gelegen zijn buiten de recreatieve bestemming, maar binnen natuurnetwerk Nederland doorkruisen daarmee bovengenoemde uitgangspunten van natuurnetwerk Nederland en zijn daarmee ruimtelijk ongewenst;
- dat het afwijken van het vigerende bestemmingsplan en de Interim provinciale verordening (Povi) voor deze vier recreatiewoningen op te veel ruimtelijke en

beleidsmatige belemmeringen stuiten en er derhalve geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- dat wanneer er gedurende de terinzageleggingsperiode geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerp weigering van een verklaring van geen bedenkingen, deze automatisch verwordt tot een definitieve weigering van een verklaring van geen bedenkingen.'

Procedureel

In deze zaak gaat het om de ontwerpweigering van de VVGB en niet over de weigering van de aanvraag omgevingsvergunning zoals die op 6 februari 2020 is aangevraagd. Bij het toepassen van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3° Wabo (Wabo-projectafwijkingsbesluit) kan het college pas een omgevingsvergunning verlenen of zoals in dit geval, weigeren, nadat uw gemeenteraad heeft besloten over het al dan niet afgeven van de VVGB.

De ingediende zienswijze van 15 augustus 2022 dient zich daarom te beperken tot de ontwerpweigering van de VVGB van 12 mei 2022. De VVGB kan op grond van artikel 2.27, derde lid, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, tweede lid, van het Bor, slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Deze gronden staan vermeld in de ontwerpweigering VVGB, zoals door uw raad is vastgesteld op 12 mei 2022.

De vraag die in deze beantwoord moet worden is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus sprake van een goed woon- en leefklimaat in deze. De ingediende zienswijzen richten tegen de gronden van de ontwerpweigering VVGB. De gemeenteraad heeft voor haar besluit wel beleidsruimte zo stelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Reactie op ad 1, 3 en 10

Indiener voert met name gronden aan die betrekking hebben op het gebruik van de recreatiewoningen door derden (zoals de burgemeester en een wethouder) en op het ontbreken van onze wil en die van de raad om mee te werken aan de aanvraag.

Wat er ook zij van het mogelijke gebruik door leden van het college van recreatieverblijven op het terrein in het verleden, laat dit onverlet dat er nu sprake is van de beoordeling van een verklaring van geen bedenkingen op ruimtelijke gronden in de huidige situatie.

Wij herinneren er aan dat de aanvraag betrekking heeft op recreatiewoningen die (deels) stonden op de bestemming 'Bos-Bostuin'. De indiener en de huidige eigenaar van het park hebben er voor gezorgd dat de recreatiewoningen niet langer staan op de bestemming 'Bos-Bostuin' door ofwel verwijdering of verplaatsing van deze recreatiewoningen. Van de huidige eigenaar hebben wij geen signalen ontvangen voor het heroprichten of herplaatsen van recreatiewoningen (deels) op de bestemming 'Bos-Bostuin'. De omstandigheid dat collegeleden in het verleden hun intrek hebben genomen in recreatiewoningen op dit park houdt op geen enkele wijze relatie met recreatiewoningen die in het verleden (deels) stonden op de bestemming 'Bos-Bostuin'. Gelet hierop komen wij niet toe aan een verdere behandeling van de genoemde zienswijzen.

Daarbij vermelden wij dat het weigeren van omgevingsvergunningen aan ons vrij staat. De omstandigheid dat deze procedure langer loopt, houdt mede verband met de bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures die hiermee zijn gemoeid. Het door het college ingestelde verzoek om voorlopige voorziening van 8 december 2021 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de duur van het proces helaas niet kunnen versnellen.

Reactie op ad 2

De omstandigheid dat de door indiener aangevraagde vergunning niet is verleend, toont niet aan dat de raad of wij zijn vooringenomen. Het feit dat wij jegens indiener hebben gehandhaafd verandert dit niet. Uit de diverse gerechtelijke procedures blijkt dan ook dat wij indiener op juiste gronden hebben aangeschreven betreffende verhuur van recreatiewoningen aan arbeidsmigranten in strijd met het bestemmingsplan, gerealiseerde recreatiewoningen op de bestemming 'Bos-bostuin' en overschrijding van het maximale aantal toegestane reactiewoningen op de recreatieve bestemming.

Reactie op ad 4

Indiener geeft aan dat wij niet de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing bij de stukken ter behandeling in de raad heeft opgenomen. Deze zienswijze is onjuist. Op de site van de gemeente zijn de stukken te zien die bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de vergadering van 12 mei 2022 zijn aangeboden. De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 6 februari 2020) maakt onderdeel uit van deze stukken. Leden van de raad hebben dus kennis kunnen nemen van deze ruimtelijke onderbouwing van aanvrager.

Reactie op ad 5

Niet betwist wordt dat het gebruik in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Artikel 27.1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied bepaalt dat de gronden met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-Jachthuis zijn bestemd voor zomer- en recreatiewoningen.

Reactie op ad 6

Het huidige bestemmingplan Landelijk Gebied is het toetsingskader bij deze aanvraag. Gebleken is dat de aanvraag in strijd is met dit vigerende bestemmingsplan. Het feit dat de recreatiewoningen voor een gedeelte strijdig zijn, maakt dit niet anders.

Reactie op ad 7

Aanvrager heeft willens en wetens de recreatiewoningen geplaatst zonder de gemeente te informeren. Hieruit blijkt dat hij op eigen risico heeft gehandeld.

Reactie op ad 8

Inhoudelijk stelt indiener het volgende:

"Anders dan in het door de rechtbank vernietigde weigeringsbesluit ligt het accent nu op de landelijke ligging in de natuur en het provinciaal beleid. Dit valt moeilijk te rijmen met de procedurele koers van het college tot nu toe dat het recreatieterrein is gelegen in de bebouwde kom en dat de aanvraag op grond van de kruimelwetgeving kan worden afgedaan en er dus maar sprake is van een geringe afwijking van het bestemmingsplan. Ook kan de bos(tuin)bestemming elders op het park worden gecompenseerd."

Op 5 juni 2020 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd. De hierbij destijds aangehaalde gronden hebben betrekking op de bouw van de recreatiewoningen in de bestemming 'Bos-Bostuin'. Ook deze weigering geeft net als de ontwerpweigering van de verklaring van geen bedenkingen aan dat de bouw leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Verder merken wij op dat de Afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraak van 30 juni 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1307) het volgende heeft overwogen betreffende de recreatiewoningen waarop het legalisatieverzoek betrekking:

"6.1 De rechtbank heeft terecht geconcludeerd dat het college in redelijkheid tot de conclusie kon komen dat handhavend optreden proportioneel is en dat er een redelijke belangenafweging is gemaakt. Dat de recreatiewoningen gebouwd zijn op een locatie die onder een oud bestemmingsplan wel bedoeld was voor

recreatiewoningen, betekent niet dat het college de recreatiewoningen daar nu aanvaardbaar moet vinden. Het huidige bestemmingsplan is immers leidend en daarin zijn recreatiewoningen op die locatie niet langer toegestaan. Ook de omstandigheid dat twee van de recreatiewoningen gedeeltelijk op de juiste bestemming staan, maakt niet dat handhavend optreden niet redelijk is. Ter zitting is duidelijk geworden dat één van de woningen enkele meters op gronden met de bestemming "Bos-Bostuin" ligt en een andere woning voor de helft. Er is dan ook geen sprake van overtredingen van geringe ernst."

Wel is als extra grond aangegeven dat de bouw van de vier recreatiewoningen ook in strijd komt met de POVI. Indiener voert tegen dit standpunt geen zienswijzen aan. Evenmin wordt een zienswijze ingediend tegen de overweging dat er sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Reactie op ad 9

Tevens wordt verwezen naar meerdere beginselen van behoorlijk bestuur en dat er een goede belangenafweging zou ontbreken. Gezien de bovenstaande weerlegging en het uitgebreide weigeringsbesluit is er ons inziens geen sprake van een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Wij hebben de wettelijke stappen ondernomen die van toepassing zijn op de totstandkoming van de VVGB en het ontwerpweigeringsbesluit. Van een onzorgvuldigheid daarbij is ons niets gebleken.

Er is in casu sprake van een geweigerde aanvraag om een omgevingsvergunning. Deze aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het college heeft hierop beoordeeld of er sprake is van een juridische en ruimtelijke afwijkmogelijkheid. Uit de afwegingen van het college bleek dat de ruimtelijke bezwaren te groot waren en dat het daarmee onwenselijk was om af te wijken van de bestemmingsplanregels.

Het afwijken van de bestemmingsplanregels betreft een bevoegdheid van het college en geen verplichting. Het college heeft de afwijkmogelijkheden op hun merites beoordeeld en integer afgewogen. Ook zijn de aanvragen op een juridisch correcte manier geweigerd. Ons inziens kan er hierbij geen sprake zijn van een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Conclusie

De gemeenteraad heeft op basis van ons voornoemde voorstel zich in redelijkheid op het standpunt mogen stellen dat de bouw van de vier recreatiewoningen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijze hebben wij hiermee weerlegd en de weigering van de verklaring van geen bedenkingen kan door de raad worden afgegeven.