

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@rgadvocaten.nl>
Verzonden: woensdag 13 mei 2020 17:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: memo toets beheersverordening locatie voormalig zwembad [RG_170472]

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Dag [REDACTED],

In vervolg op onderstaand advies en de daaraan ten grondslag liggende memo van Rho adviseurs, vroeg je mij het volgende:

- Passen een losstaand hotel en een losstaand wellnesscentrum binnen het bestemmingsplan, als deze twee voorzieningen met elkaar zijn verbonden door een ondergrondse tunnel?

Ter plaatse geldt de bestemming Recreatie-concentratiegebied. Op het deel van de plankaart binnen die bestemming waar de aanduiding 'zwembad' staat weergegeven, is het beoogde wellnesscentrum toegestaan. Op het gehele gebied binnen de bestemming Recreatie-concentratiegebied, is het beoogde hotel toegestaan.

Vanzelfsprekend beoogt de initiatiefnemer het wellnesscentrum te vullen met hotelgasten en vice versa. Daartoe wordt nu voorgesteld een tunnel aan te leggen, zodat men droog over en weer kan bewegen. In de memo van Rho adviseurs wordt gewezen op de noodzaak van een ruimtelijke en functionele scheiding tussen het hotel en een wellnesscentrum.

In mijn onderstaande advies gaf ik aan dat het afdwingen van een harde functionele scheiding mij niet goed verdedigbaar lijkt op grond van het bestemmingsplan. Van een harde functionele is in het beoogde plan ook geen sprake. Enig functioneel verband is er natuurlijk wel. Vanzelfsprekend zullen hotelgasten gebruik gaan maken van het wellnesscentrum, er zullen arrangementen worden verkocht etc. Dat zou echter ook voor de hand liggen als een naast het hotel liggend wellnesscentrum van een andere eigenaar aanwezig zou zijn. Ik zie op dit vlak dan ook geen strijd met het bestemmingsplan.

Is met de tunnel echter sprake van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen het hotel en het wellnesscentrum? Naar mijn mening wel. Allereerst wordt in het ruimtelijk bestuursrecht de ruimtelijke scheiding van functies vooral afgemeten aan de zichtbare nabijheid en verwevenheid en het elkaar niet 'in de weg zitten' qua ruimtelijke effecten zoals geluid, geur etc. Daarvan is hier geen sprake, vanuit ruimtelijk oogpunt is sprake van twee losstaande gebouwen. De betreffende tunnel duidt vooral op een (overigens beperkte) functionele verbondenheid.

Jurisprudentie omtrent deze situatie is lastig te vinden. Ik heb wel een uitspraak gevonden waaruit blijkt dat twee met elkaar door een verbindingsgang verbonden gebouwen, niet als één onlosmakelijk verbonden gebouw behoeven te worden gezien: <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@6152/201706449-1-r1/#highlight=verbindingsgang>. Hoewel de context anders was, is het wel een aardige aanwijzing.

Succes ermee!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Advocaat



Indien u deze e-mail abusievelijk heeft ontvangen, wilt u dan de afzender op de hoogte brengen?
Should you receive this e-mail by mistake, please be so kind as to inform the sender.

Van: ██████████

Verzonden: donderdag 5 september 2019 11:04

Aan: '██████████'

Onderwerp: RE: memo toets beheersverordening locatie voormalig zwembad [RG_170472]

Dag ████████,

Inzake de memo van Rho adviseurs (hierna: Rho), merk ik het volgende op.

De beantwoording door Rho van vraag 1a onderschrijf ik. Ik plaats daarbij de kanttekening dat de aangevraagde wellnessactiviteiten wel moeten passen binnen de bestemmingsomschrijving 'overdekt zwembad, sport- en ontspanningscentrum, uitgezonderd discotheken, alsmede een kuuroord'. Deze omschrijving is echter dusdanig ruim dat wellnessactiviteiten daar over het algemeen onder zullen vallen.

De beantwoording door Rho van vraag 1b is in beginsel eveneens juist. Bestemmingsvlak II staat overal hotels e.d. toe, het zwembad e.d. mag binnen bestemmingsvlak II slechts worden gerealiseerd op de daartoe aangeduide plek. Dit sluit de realisatie van hotels e.d. op diezelfde plek echter niet uit. Wel volgen de nodige bebouwingsbeperkingen uit het bestemmingsplan/de beheersverordening, waardoor het de vraag is of de ontwikkelaar daarmee uit de voeten kan. Dat kan ik niet beoordelen op dit moment.

Voor wat betreft de vraag van ██████████, merk ik het volgende op. Rho geeft aan dat er een functionele en ruimtelijke scheiding moet zijn tussen het hotel en het wellnesscomplex, maar dat die scheiding niet eenvoudig te maken is vanwege het feit dat het bestemmingsplan/de beheersverordening daar geen aanwijzingen voor geeft. Ik zie daarom juist niet in waarom sprake zou moeten zijn van (in ieder geval) een strikte functionele scheiding. Wellness als ondergeschikt onderdeel van een hotel, is hoe dan ook toegestaan. Wellness als zelfstandige overheersende functie, zal vermoedelijk niet enkel op het bezoek van hotelgasten kunnen draaien en dan sowieso al (mede) een zelfstandige openbare functie vervullen. Als beide geëxploiteerd worden door hetzelfde (overkoepelende) bedrijf, staat het de ondernemer vrij hotelgasten all-in-pakketten aan te bieden of anderszins aanbiedingen te doen waarmee toegang wordt gegeven tot het wellnesscomplex. Een functionele scheiding tussen hotel en wellnesscomplex lijkt me op basis van de geldende regelgeving erg moeilijk af te dwingen en in de praktijk ook niet verdedigbaar. Een ruimtelijke scheiding zou erin kunnen voorzien dat het wellnesscomplex feitelijk losstaat van het hotel, aangezien in het wellnesscomplex geen logies is toegestaan. Dat is dan het juridische aanknopingspunt. Een dergelijke ruimtelijke scheiding is waarschijnlijk praktisch wel realiseerbaar voor de ontwikkelaar.

De vragen 2a en 2b zijn ook juist beantwoord door Rho. Hoewel het onderscheid tussen appartementen, pensions en hotels tegenwoordig feitelijk niet altijd even eenvoudig te maken is, moet met een kritische benadering van een aanvraag daartoe het beoogde resultaat kunnen worden bereikt.

Kennelijk heeft de aanvrager eerder zelf de conclusie getrokken dat hij met deze bestemming onvoldoende uit de voeten kan. Maar wellicht deed hij dat op basis van een onjuiste lezing van de geldende regelgeving. Ik weet niet precies wat nu de stand van zaken is, zowel qua bestemmingsplanprocedure als qua aanvraag. Een voorbereidingsbesluit moet echter niet te lichtvaardig worden genomen, aangezien een onrechtmatig gebruik van dat instrument schadeveroorzakend kan zijn.

Als er nog vragen zijn, verneem ik dat graag. Ik zou ook graag meedenken over een oplossing in goed overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet,

Advocaat



[\[redacted\]@rgadvocaten.nl](mailto:[redacted]@rgadvocaten.nl)
www.rotshuizengeense.nl

Postbus 222, 8901 BA Leeuwarden
Prins Hendrikstraat 8, 8911 BK Leeuwarden
T 058 21 22 444, F 058 21 33 666

Indien u deze e-mail abusievelijk heeft ontvangen, wilt u dan de afzender op de hoogte brengen?
Should you receive this e-mail by mistake, please be so kind as to inform the sender.

Van: J [redacted]
Verzonden: donderdag 22 augustus 2019 10:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: memo toets beheersverordening locatie voormalig zwembad

Goedemorgen,

Hierbij de Memo van Rho zoals besproken. Wij zouden van jullie graag een second opinion willen. Wat is toegestaan op de locatie van het voormalig zwembad? Kloppen de antwoorden op de vragen die wij hebben gesteld? Kunnen je je vinden in de conclusie? En dan specifiek de vraag van Wilmar, zie ook onderstaande mail, hoe zit dat in de praktijk dat er meerdere functies zijn toegestaan die niet verenigbaar zijn met elkaar? Moeten die dan naast elkaar en dus afgescheiden worden gebouwd?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Gemeente Ameland

T 0519 555555
@ [redacted]@ameland.nl
I www.ameland.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 augustus 2019 08:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: memo toets beheersverordening locatie voormalig zwembad

Beste [redacted]

Hierbij de (definitieve) memo met de toets beheersverordening locatie voormalig zwembad. Deze memo kan nu aan onze advocaat worden voorgelegd voor een second opinion.

De conclusie is dat zowel een hotel (eventueel met wellness voor de eigen gasten) als een wellnesscomplex (zonder logies) is toegestaan, maar dat deze functies ruimtelijk en functioneel moeten worden gescheiden. Daarvan ontbreekt voor mij nog wel de logica, ik zou van onze advocaat specifiek daar wel een reactie op willen hebben. Maar misschien is de conclusie eenvoudig dat het nou eenmaal zo geregeld is in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Gemeente Ameland

T (0519) 555 555

E [REDACTED]@ameland.nl

I www.ameland.nl