Juridische analyse

Onderwerp:

Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening E3 strand

Nota van zienswijzen, zienswijze 2

In deze notitie zullen de stellingen van het college van B&W juridisch worden geanalyseerd in de volgorde zoals deze zijn opgenomen in de nota van zienswijzen.

Ad1)

Gesteld wordt dat de toelichting zowel het oude als de nieuwe plannen toelaten. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb. Op geen enkele wijze wordt dit namelijk duidelijk uit het document. Later wordt nog aangegeven dat het oprichten van 50 huisjes aanvaardbaar worden geacht. De regels maken het oprichten daarvan echter niet mogelijk. Ook feitelijk is deze stelling dus onjuist. Toelichting en regels komen niet overeen. Hierdoor zijn alle in de toelichting opgenomen onderzoeken op zijn minst twijfelachtig en waarschijnlijk irrelevant. Alleen hierdoor al kan het bestemmingsplan niet in overeenstemming worden geacht met een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Ad 2)

In de toelichting staat dat voldaan wordt aan de laddertoets. In de nota van zienswijzen wordt met een drogredenering gesteld dat de laddertoets geheel niet aan de orde is. Dat is onjuist. De laddertoets van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen. Anders dan het college stelt is er wel degelijk sprake van een volledig nieuwe stedelijke ontwikkeling. De stelling van het college is dan ook pertinent in strijd met de wet. Het oprichten van een zelfstandig bruikbaar zalencentrum met 4 zalen wordt gemakshalve buiten beschouwing gelaten. Er wordt niet voldaan aan de onderzoek plicht. Bijlage 9 waarnaar wordt verwezen gaat uit van verkeerde uitgangspunten. In deze bijlage wordt ook geen enkele duidelijkheid gegeven over de onderzoeksvragen. Ook hierom kan het bestemmingsplan niet in stand blijven. Er is geen sprake van stedelijk gebied. Hiervoor is de naam van het bestemmingsplan al voldoende indicatie.

Ad 3)

De huisjesopzet is in strijd met de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Zie artikel 3.1.2 van de regels, waarin een hotel slechts toegestaan wordt in de vorm van een logiesverblijf met 100 verblijfplaatsen. Dat is iets heel anders dan 50 huisjes met twee verblijfsruimten die moeiteloos dubbel kunnen worden bezet. Dit zeker gezien de maximale afmetingen die voor deze soort bebouwing worden toegestaan. Het kan toch niet zo zijn dat er huizen met dezelfde bouwhoogte als een hotel worden gebouwd? Voorgesteld wordt onze zienswijze te negeren en het plan niet aan te passen. Dat houdt in dat de huisjes ingevolge de regels niet zijn toegestaan. Dit is echter niet de strekking van de reactie. Hierdoor is onvoldoende duidelijk geworden wat het plan precies mogelijk maakt.

Ad 4)

Gesteld wordt dat het plan milieutechnisch inpasbaar is. Er wordt echter volstaan met een verwijzing naar de richtafstanden van de VNG. Deze zijn in de onderhavige situatie echter in het geheel niet toepasbaar. De milieugevolgen voor de omwonenden zijn niet verder onderzocht. Dat is gezien de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt volstrekt onvoldoende. Het bestemmingsplan zorgt verder voor onduidelijkheden omdat het (geluid)normen omvat die niet door berekening tot stand zijn gekomen, maar wel geldend zijn verklaard. Op geen enkele wijze staat vast dat redelijkerwijs aan de normen wordt voldaan. Dit mede omdat er al sprake is geweest van overlast, veroorzaakt door feestjes bij het paviljoen. Het is meer dan aannemelijk dat de ontwikkelingen zullen leiden tot veel ergere en nagenoeg permanente overlast. Dit klemt te meer omdat het zalencentrum blijkbaar in het geheel niet in het onderzoek is betrokken. Het college heeft het uitsluiten over vakantiedorpen en hotelcomplexen. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Het zalencentrum met permanente evenemententoestemming zal veel meer gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat dan een regulier hotel. Dit is dus wederom in strijd met het motiveringsbeginsel.

Ad 5)

Hier gaat het college echt volledig uit de bocht. Het huidige bestemmingsplan maakt permanente evenementen in het geheel niet mogelijk. Het zalencentrum zal dit pas mogelijk maken. Dit is ronduit misleidend.

Ad 6)

Hotelkamers zijn geen geluidgevoelige bestemming. Daarom kunnen deze ook zo dicht bij de snelweg worden opgericht. Deze stelling van het college is dus ook onjuist. Daarnaast gaat het ons hier om de gevolgen voor de omwonenden. Deze zijn niet onderzocht. Dast wordt door het college ook niet ontkend. Dit is dus een motiveringsgebrek. De genoemde richtafstanden zijn niet bedoeld voor solitaire woningen in het buitengebied.

Ad 7)

Deze opmerkingen kunnen wij niet plaatsen. Waar heeft dit betrekking op? Er dient aangetoond te worden dat de evenementen geen gevolgen hebben voor de natuur. Zeker als we de opmerking van het college over de lawaaisporten hierbij betrekken levert dit onzekerheid op. De normen zijn verder nogal ruim. Waarom is dat en wat zijn de mogelijkheden om minder verstoring te veroorzaken? In de onderzoeken worden de belangen van omwonenden niet als uitgangspunt, maar als sluitpost betrokken. Eerst moet echter de vraag worden beantwoord of deze ontwikkeling ter plaatse wel kan. Ook daarbij worden de gevolgen gebagatelliseerd en sommige relevante vragen afgedaan met de foutieve stelling dat dit een bestaande situatie betreft. Daarvan is geen sprake. Dit moet, in de voorgestelde aard en omvang als een volledig nieuwe situatie worden gezien. De milieugevolgen zijn zeer ingrijpend. Doeltreffend onderzoek naar deze gevolgen ontbreekt volledig. In plaats daarvan wordt verwezen naar standaard afstanden van de VNG. Hierbij wordt daar een absoluut gewicht aan toegekend dat de VNG zelf niet ondersteunt. Dit is wederom in strijd met het motiveringsbeginsel en zorgvuldige voorbereiding als bedoeld in artikel 3:2 Awb.

Ad 8)

Onder punt 7 wordt gesuggereerd dat er 365 dagen per jaar een evenement mag plaatsvinden op basis van het huidige bestemmingsplan. Nog afgezien van de ongenuanceerdheid van deze opmerking is dat volstrekt in tegenspraak met de beantwoording van deze zienswijze. Daar wordt aangegeven dat de burgemeester zich het recht voorhoudt om een nieuw evenement te vergunning. Hiermee worden afspraken uit het verleden geschonden. Dit zorgt voor argwaan bij het instemmen met nieuwe verzoeken/initiatieven. Blijkbaar kunnen die vervolgens later moeiteloos worden opgerekt. Omwonenden krijgen hiermee een rekening gepresenteerd voor hun welwillendheid in het verleden. Dit is zeer opgepast.

Ad 9)

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat een hotel en een camperplaats geen onevenredige gevolgen hebben voor flora en fauna. Hier weer geen enkele verwijzing naar het zalencentrum dat 365 dagen per jaar 4 kleine evenementen mag houden. Onvolledig onderzoek dus en strijdig met de artikelen 3:2 en 3: 46 Awb.

Ad 10)

Dit is een volstrekt onduidelijke reactie. Wat staat hier? Er is toch helemaal geen standaardreferentie voor 500 woningen van toepassing? Het gaat om wegen die een erfontsluitingsfunctie hebben en waarop nu een hotel met 4 zalen wordt ontsloten. Het is volstrekt aannemelijk dat dit tot een onaanvaardbare verkeerssituatie gaat leiden. De ontsluit is zeker niet gebruikelijk bij voorzieningen mjet5 een dergelijke omvang. Daarnaast kunnen de belangen van omwonenden op dit punt worden ontzien met een andere ontsluiting. Op geen enkele wijze is echter inzichtelijk gemaakt of dat is onderzocht.

Ad 11)

Hier wordt, zonder enige vorm van onderbouwing gesteld dat de huidige verkeerssituatie leidt tot een toekomstig aanvaardbare situatie. De gemeentelijke verkeersdeskundige onderschrift dat blijkbaar, maar zonder dat deze zijn/haar standpunt verder heeft toegelicht. Het innemen van ongemotiveerde stellingen begint in dit dossier een rode lijn te vormen. Dit is volstrekt in strijd met het motiveringsbeginsel.

Ad 12)

Dit is wederom een vreemde redenering. Blijkbaar is het zalencomplex volledig los van het hotel te beoordelen. Die indruk krijgen wij niet uit verbeelding en regels. Daarnaast is een boomhoogte van meer dan 15 meter helemaal geen garantie dat bebouwing aan het oog wordt onttrokken. Een beplantingsplan bevat normaal gesproken beplanting met een verschillende hoogte, zodat een gelaagd profiel ontstaat. Hoe zit dit werkelijk?

Ad 13)

Onweersproken feit blijft dat er zeer onvolledige, onjuiste en verwarrende informatie is verstrekt. Ook nu wordt door de onduidelijke beantwoording van de zienswijzen niet duidelijk wat er precies gebeurt. Dat is niet aanvaardbaar. Uit het bestemmingsplan zou voldoende inzichtelijk moeten worden wat er is toegestaan. Vast staat dat de opmerkingen van het college niet worden ondersteund door verbeelding en regels zoals deze ter inzage zijn gelegd.

Ad 14)

Dit is wel erg kort door de bocht en komt ook niet overeen met de overige beantwoording van de zienswijzen.

Ad 15)

Hiervoor is al aangetoond dat deze ongenuanceerde stelling niet op waarheid berust. Er is sprake van een onvolledig en gemanipuleerd onderzoek. Er is geen sprake van een onafhankelijk deskundigenstandpunt over de milieu- en andere gevolgen. Het college wil medewerking verlenen aan de plannen en gaat af op hetgeen initiatiefnemer aanvoert, zonder zelf o9nderzoek te hebben gedaan naar de zorgvuldigheid van de totstandkoming van de door verzoeker aangedragen rapporten. In strijd met de Awb dus.

Ad 16)

Nu is de evenementenhal omgedoopt tot speelpaleis. Deze is dus wederom expliciet als toekomstige ontwikkeling meegenomen. Straks wordt gesteld dat het huidige bestemmingsplan dit, wellicht op basis van het overgangsrecht? Deze aanduiding dient geheel te verdwijnen. Anders krijgen de omwonenden dat straks wederom tegengeworpen, net zoals bij het vijfde evenement.

Ad 17)

Het activiteitenbesluit kan niet zonder onderzoek in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daar dient een onderzoek aan ten grondslag te liggen. Nu worden de mogelijkheden voor het opleggen van aanvullende maatwerkvoorschriften onmogelijk gemaakt dan wel onnodig belemmerd door het opnemen van te ruime normen.

Ad 18)

De zienswijzen waren meer gericht op de lawaaisporten etc. waarvoor bepaalde risicovolle stoffen zoals brandstof en oliën opgeslagen moeten worden. Uit de reactie maken wij op dat er geen brandstoffen of andere gevaarlijke stoffen mogen worden opgeslagen. Wij zullen het college daar, indien noodzakelijk, te zijner tijd herinneren.

Ad 19)

Dit is in strijd met de vaste jurisprudentie (Hof van Twente) strijd met het bestemmingsplan is een reden voor de rechter om de burgemeester tot handhaving te dwingen bij evenementen. Het bestemmingsplan moet gebruik maken van de evenementenvergunning mogelijk maken. Afwijken van het bestemmingsplan kan niet zonder procedure.

Ad 20)

Het college zal het een en ander verduidelijken. Uit eerder reactie op onze zienswijzen komt echter de teneur naar voren dat dit de deur openzet naar veel verdergaande besluiten. Het was immers toch al mogelijk. Het college legt zich geen enkele (morele) beperking op bij het meegaan met initiatiefnemers. Zie hiervoor bijvoorbeeld het vorige punt. Omwonenden voelen zich hierdoor vogelvrij en aan hun lot overgelaten.

Ad 21)

Fouten uit het verleden hoeven niet te worden herhaald. Er is sprake van een zelfstandig bestemmingsplan. Er is met dit plan een eigen overgangsrecht gecreëerd in plaats dat de bepalingen uit het moederplan zijn overgenomen. Deze reactie vindt dan ook geen grond in de Wet ruimtelijke ordening. De opmerkingen van kosten van toezicht zijn niet relevant in dit kader. Het gaat er om te voorkomen dat gebruik en bebouwing die op dit moment al in strijd met het bestemmingsplan zijn worden gelegaliseerd. De opmerking dat de zienswijzen aan de raad zijn gericht en een verzoek om handhaving aan het college kan formeel juist zijn, het plan mist echter een inventarisatie. Het verzoek om handhaving is uitsluitend hierom ingediend. Deze tekortkoming hebben raad en college dus aan zichzelf te danken. Omwonenden zouden helemaal niet in deze positie gebracht moeten worden.

Ad 22)

Dat houdt dus in dat de huidige bewoning van het paviljoen niet in het plan is voorzien en daarom moet worden beëindigd. Anders wordt dit illegale gebruik gelegaliseerd.

Ad 23)

Deze reactie is onbegrijpelijk. Wat staat hier? Wij maken hieruit op dat er nog aanvullende mer-onderzoeken nodig zijn, afhankelijk van de activiteiten en drempelwaarden die men dreigt te overschrijden. Dat levert rechtsonzekerheid op. Dit staat daarnaast haaks aan het opnemen van concrete normen in het bestemmingsplan. Het kan namelijk zijn dat uit de MER blijkt dat het helemaal niet wenselijk is een dergelijke ontwikkeling ter plaatse toe te staan. Een dergelijk onderzoek zou plaats moeten vinden voordat de ruimtelijke ontwikkeling wordt toegestaan. Dan worden de vragen in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking ook meteen inzichtelijker beantwoord.

Ad 24)

Deze mening delen de omwonenden niet. Dit is een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Het is immers niet effectief en efficiënt om een bestemmingsplan vast te stellen ten behoeve van een ontwikkeling die feitelijk niet kan worden uitgevoerd. Volgens ons is het een volstrekt legitieme vraag om te onderzoeken of de feitelijke uitvoerbaarheid reëel is.

Ad 25)

Deze reactie is in strijd met de vaste jurisprudentie over planschaderisicoanalyses en anterieure overeenkomsten. Deze zijn, wellicht in enig aangepaste vorm, gewoon openbaar. Het is volstrekt onbelangrijk dat het een privaatrechtelijke overeenkomst betreft. Het heeft betrekking op een bestuurlijk onderwerp, namelijk de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Daarnaast hebben betrokkenen er sowieso recht op om te weten wat er met betrekking tot hun belangen tussen partijen wordt gedeeld. Dit is immers informatie die tot natuurlijke personen is te herleiden.

In dit geval betreft dat de schade die omwonenden volgens de planschadeadviseur zullen leiden naar aanleiding van de plannen van initiatiefnemer. Dat de exacte bedragen hierbij worden gecensureerd maakt niet veel uit. Uiteindelijk zal de rechter namelijk de schade bepalen en niet de adviseur. Deze informatie willen wij dan ook alsnog ontvangen. Zo niet dan graag een voor beroep vatbare beschikking.