

Inspreeknota commissie Eersel 14-05-2024

Onderwerp:

Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening E3 strand

Geachte commissieleden,

Graag dank ik u voor de gelegenheid in te spreken op het agendapunt “Bestemmingsplan Buitengebied, herziening E3 strand. Ik spreek mede namens degenen die de zienswijzen, genoemd onder 2 in de nota van zienswijzen mede hebben ondertekend.

Wij kunnen niet instemmen met de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders met onze zienswijze is omgegaan. Ik zal daar kort op ingaan. Daarnaast hebben wij een juridische notitie opgesteld over de tekortkomingen in de beantwoording. Deze zullen wij ten grondslag leggen aan een eventueel beroep, mocht de gemeenteraad het voorstel van burgemeester en wethouders overnemen en het bestemmingsplan, nagenoeg ongewijzigd, vaststellen. Desgewenst kan dat aan u worden verstrekt. Ik zal u nu echter niet met de juridische details vermoeien.

Samengevat is het bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen, bevat dit innerlijke tegenstrijdigheden en is het naar onze mening zonder meer in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en Omgevingswet. Wij zullen ons dan ook tot in hoogste instantie tegen dit plan verzetten. Ter voorkoming van een onomkeerbare situatie kondigen wij daarnaast een verzoek om voorlopige voorziening aan, om te voorkomen dat dit onvoldragen plan binnenkort als toetsingskader voor een of meerdere aanvragen om omgevingsvergunning **moet** worden gebruikt.

Onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

Regels en toelichting komen niet met elkaar overeen. Nu allen onderzoeken zijn gebaseerd op de toelichting, en deze afwijkt van de ons gepresenteerde plannen kunnen wij niet anders dan concluderen dat de onderzoeken het bestemmingsplan niet kunnen dragen. Dit is een groot probleem, omdat het bestemmingsplan normen bevat, waarvan in het geheel niet vaststaat dat hieraan voldaan kan worden. Er wordt uitgegaan van algemene grenswaarden van uit VNG-richtlijnen, terwijl geen enkele rekening is gehouden met de specifieke situatie.

Eerst wordt gesteld dat het plan voldoet aan de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling. In de reactie op onze zienswijzen wordt vervolgens gesteld dat deze ladder helemaal geen toepassing vindt, omdat het gebied al moet worden aangemerkt als stedelijk gebied. Mag ik u even herinneren aan de naam van het bestemmingsplan? Het zal u niet verbazen dat helemaal niet wordt voldaan aan de ladder en dat er ook geen sprake is van een stedelijk gebied. Het college heeft geen enkel inhoudelijk argument tegen onze stelling ingebracht dat een zalencentrum voor permanente evenementen niet in het buitengebied thuishoort. Dit is een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, die niet passend is in deze natuurlijke omgeving. In de reactie op de zienswijzen wordt slechts ingegaan op een hotel in het hogere segment. Het plan omvat echter veel meer. Die andere voorzieningen zijn dus blijkbaar in het geheel niet in andere plannen voorzien.

Ook anderszins heeft het college de relatie tussen de extensieve dagrecreatie en een hotel met zalencentrum voor permanente evenementen volledig uit verband getrokken. Er is geen sprake van een normale doorontwikkeling van een recreatieve voorziening, maar van een volledig nieuw initiatief, dat ook gebruikt maakt van de bestaande beperkte mogelijkheden voor het organiseren van evenementen. De nieuwe activiteiten hebben echter veel meer impact op de leefomgeving dan de bestaande situatie. Een grondig onderzoek naar de gevolgen had dan ook mogen worden verwacht. In plaats daarvan wordt volstaan met een verwijzing naar de algemeen geformuleerde normen van de VNG. Deze zijn echter helemaal niet bedoeld voor deze omgeving. Hier kan dan ook helemaal niet zonder meer van worden uitgegaan. Niet voor niets hebben wij in dit kader gewezen op de effecten van geluid over open water.

Ook op ander onderdelen wordt er niet serieus inhoudelijk op onze zienswijzen ingegaan. Zo wordt er medegedeeld dat het oprichten van 50 huisjes voorstelbaar is, terwijl de regels slechts een logiesgebouw mogelijk maken binnen een beperkt bouwvlak. Daar kunnen deze huisjes onmogelijk in worden gesitueerd. Wat gaat er nu gebeuren daar? Dit duidt ook al niet op een goede ruimtelijke ordening.

Aangepaste parkeerberekening

Vervolgens wordt er 4,2 hectaren aan parkeerterrein uit het plan gehaald, zonder dat dit gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. Er worden echter wel 4 feestzalen opgericht, die gelijktijdig mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn de 100 kamers permanent beschikbaar. Hoe is het mogelijk dat het grootste parkeerterrein wordt verwijderd, zonder consequenties voor het bouwvolume? Waarom bevat de zienswijzennota geen aangepaste parkeerberekening? In dat kader is ook het uitgevoerde verkeersonderzoek onvoldoende. Naast de bestaande tellingen zullen ook de toekomstige verkeersbewegingen in beeld dienen te worden gebracht.

Een inventarisatie van de huidige situatie ontbreekt. Het bestemmingsplan bevat een overgangsbepaling die alle bestaande illegale activiteiten ter plaatse legaliseert. Dat is voor ons niet acceptabel. Wij hebben hierom gesteld dat er in de bestaande kiosk illegale bewoning plaatsvindt en een verzoek om handhaving ingediend. Dit verzoek is afgewezen omdat “er niet zonder omgevingsvergunning is gebouwd”. Dat was dus niet waar ons verzoek op zag. Immers staat niet discussie dat het huidige bestemmingsplan bewoning van de kiosk niet toestaat. Wederom is een concrete vraag beantwoord met nietszeggende en irrelevante opmerkingen. Overigens hebben we geen enkele verdere onderbouwing van deze conclusie of een controlerapport ontvangen waarin deze stelling van het college met feiten wordt gestaafd. Nu worden wij gedwongen een bezwaarschrift in te dienen om te voorkomen dat deze illegale situatie wordt gelegaliseerd. Dit is in strijd met de rechtszekerheid van de omwonenden. Dit nog afgezien van andere activiteiten waarvan we nog niet op de hoogte zijn.

Innerlijke tegenstrijdigheden

In de planviewer wordt in plaats van de regels, de toelichting als bestemmingsplan gepresenteerd. Hierdoor ontstaat voor niet deskundigen de indruk dat de toelichting het bestemmingsplan vormt. Pas tijdens de bespreking van onze zienswijzen kwamen wij erachter dat we uit twee verschillende documenten citeerden, waarbij we op verschillende onderwerpen tot andere conclusies kwamen. De toelichting maakt ontwikkelingen mogelijk, die de regels uitsluiten. De regels zijn geldend, maar het onderzoek is gebaseerd op de toelichting. Hierdoor zijn verschillende ontwikkelingen, die de regels mogelijk maken niet deugdelijk gemotiveerd. Bij onduidelijkheden gaan de regels voor. Gevolg van deze tegenstrijdigheden is dan ook feitelijk dat het plan onuitvoerbaar wordt. In ieder geval kunnen de gepresenteerde plannen niet worden gerealiseerd.

In strijd met de wet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan te zijn gebaseerd op deugdelijk onderzoek en moet dit voldoen aan uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening. Uit het vorenstaande blijkt dat dit niet het geval is.

Ander klein voorbeeld hiervan is de reactie van het college dat er, in afwijking van het bestemmingsplan, een evenementenvergunning kan worden verleend voor lawaaisporten. Dat kan niet. Een dergelijk aanvraag zal wegens strijd met het bestemmingsplan, geweigerd moeten worden. Het is inmiddels namelijk vaste jurisprudentie dat, naast de voorwaarden die bij vergunning kunnen worden gesteld, het bestemmingsplan volledig van kracht blijft. Met andere woorden het bestemmingsplan moet het gebruik maken van de evenementenvergunning mogelijk maken. Het huidige plan doet dat, gelukkig, niet.

Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan, ook na de ondergeschikte wijziging naar aanleiding van de zienswijzen, in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en dus de Omgevingswet.

Verzoek

Mede namens de andere ondertekenaars, verzoek ik u de raad te adviseren het bestemmingsplan niet vast te stellen en dit plan terug te sturen naar de tekentafel om alle genoemde tekortkomingen te herstellen.

Zo niet dan kunnen wij niet anders dan de Raad van State verzoeken dit plan te vernietigen. Graag willen wij deze, naar onze mening overbodige, procedure voorkomen. Tenslotte wil ik u, wellicht volledig ten overvloede, wijzen op de aanzienlijke financiële consequenties die het voor de gemeente kan hebben wanneer het plan door de Raad van State wordt vernietigd wegens aan de gemeente te wijten onrechtmatigheid.

Ik dank u voor uw aandacht.