

Schriftelijke vragen (artikel 32 RvO)



Datum vraag: 4 december 2023

Datum antwoord: 22 januari 2024

Aan de voorzitter van de raad

Onderwerp: Ontwikkeling recreatiewoningen in de uiterwaarden

Het college/de burgemeester wordt verzocht de volgende vraag/vragen schriftelijk te beantwoorden:

Vragen over het voortraject van aanvragen voor ontwikkelingen in de uiterwaarden in algemene zin

1. Is het college het met ons eens dat in het voortraject van SOOF en Marinapark onvoldoende aandacht is geweest voor zowel de ruimtelijke en juridische aspecten als voor de zorgen van de inwoners met onrust, zienswijzen, handhavingsverzoeken en rechtsprocedures tot gevolg (inclusief de daarmee gemoeide kosten en tijd van een organisatie die toch al onder druk staat)? Zo ja, welke lessen worden hieruit getrokken?

Antwoord

Nee, het college is van mening dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor SOOF (Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3) voldoende aandacht is geweest voor ruimtelijke en juridische aspecten en de zorgen van inwoners. Het voortraject is zorgvuldig doorlopen, waarbij voldoende participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden. Voor het Marinapark is geen sprake van een voortraject omdat hier de planologische situatie sinds 2014 niet is gewijzigd.

2. Is het college voornemens om het advies van de deltacommisaris en de minister om niet te bouwen in de uiterwaarden serieus te nemen bij de afweging van aanvragen voor ontwikkelingen waarvoor een bouwvergunning nodig is?

Antwoord

Het college neemt deze adviezen serieus en beoordeelt nieuwe ontwikkelingen in de uiterwaarden niet alleen aan de gemeentelijke en provinciale omgevingsvisie maar ook aan de genoemde adviezen.

3. Is het college het met ons eens dat handhaving van de voorwaarden bij verleende vergunningen te complex blijkt, nu er al voor het 2^e winterseizoen geen goede oplossing is voor de stalling van de huisjes van Marinapark? En dat dit een probleem is in een gebied bestemd voor waterberging, waar het naleven van procedures direct raakt aan de veiligheid van inwoners? Welke oplossingen ziet het college hiervoor?

Antwoord

Juist vanwege de zwaarwegende waterstaatkundige belangen heeft het college ten aanzien van de buitendijkse overtredingen aan de Rijnbandijk 36 een tweede, fors hogere last onder dwangsom opgelegd met een maximum van €480.000,00. Daaraan heeft de overtreder gehoor gegeven door verplaatsing van de verblijven naar een binnendijkse locatie. Aan de waterstaatkundige belangen is daarmee tegemoetgekomen. Evenwel wordt met die verplaatsing een nieuwe ruimtelijke overtreding begaan. Een vergunningaanvraag in dat verband wordt op dit moment beoordeeld. Als vergunningverlening niet mogelijk is, zal wederom worden gehandhaafd.

Het college kan slechts handhaven met de instrumenten die de wet beschikbaar stelt en onder de voorwaarden die wet, regelgeving, beleid en jurisprudentie daaraan stellen. Tot die voorwaarden behoren dat de overtreder een redelijke termijn krijgt om met een zienswijze te reageren op voorgenomen handhaving en dat bij handhavingsbesluit een redelijke termijn gegund wordt om de overtreding te beëindigen zonder dwangsommen te verbeuren. Daarnaast bestaat de mogelijkheid van bezwaar, beroep en voorlopige voorziening. Dat zijn belangrijke waarborgen voor zorgvuldige inzet van ingrijpende handhavingsmiddelen. Het college kan en wil daaraan niet afdoen. Wij menen dat deze middelen, mits tijdig ingezet, voldoende zijn ter behartiging van het algemeen belang, met inbegrip van bedoelde waterstaatkundige belangen.

4. Wat gaat het college ondernemen om grip te krijgen op de met handhaving, bezwaarprocedures en rechtszaken gemoeide kosten en tijdsinspanning?

Antwoord

Het college houdt zich strikt aan de regelgeving en procedures. Deze regelgeving en procedures vormen een belangrijk onderdeel van de rechtsbescherming van onze inwoners. Dat procedures tijd en geld kosten is hier inherent aan.

Vragen over de besluitvorming over SOOF

5. Is het college van mening dat, gezien de uitspraak van de voorzieningenrechter, de raad op grond van juiste en volledige informatie heeft besloten over de bestemmingsplanwijziging op 19 sep? Kunt u dit toelichten?

Antwoord

De raad heeft op 19 september 2023 het bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is nog niet in werking getreden, omdat een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Raad van State. De uitspraak van de voorzieningenrechter van 24 november 2023 (ARN 23/7023) gaat over een omgevingsvergunning die verleend is op grond van het nog geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen' in combinatie met het wijzigingsplan 'Recreatiepark Verkrema Eck en Wiel'. De uitspraak maakt duidelijk dat een herziening van deze bestemmingsplannen nodig was omdat deze niet erg duidelijk zijn over de begrippen kampeermiddel en recreatiewoning en daarmee geen rechtszekerheid bieden. Ook op andere onderdelen was een actualisering en modernisering van de bestemmingsplannen nodig. De uitspraak van de voorzieningenrechter geeft geen nieuwe inzichten die van belang voor de raad waren geweest bij de besluitvorming op 19 september 2023 over het nieuwe bestemmingsplan.

6. Is het college met ons van mening dat, nu de ecolodges worden aangemerkt als bouwwerk en recreatiewoning en een bouwvergunning nodig blijkt, de ontwikkeling van dit recreatiepark in een ander daglicht komt te staan? Zo ja, welke consequenties verbindt het college hieraan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Wat er speelt is een juridisch verschil van inzicht over de reikwijdte van de begrippen kampeermiddel en recreatiewoning. De bedoeling van ondernemer om lodges te plaatsen is altijd duidelijk geweest en expliciet in het bestemmingsplan aangegeven. In het bestemmingsplan is er bewust voor gekozen deze lodges als recreatiewoning aan te merken, met de voorwaarde dat deze geheel of in delen verplaatsbaar moeten zijn. Vanwege de oppervlakte en uitstraling was het begrip kampeermiddel niet passend voor de lodges. De uitspraak van de voorzieningenrechter laat zien dat dit een goede keuze is geweest.

7. Is het college het met ons eens dat het op zijn minst getuigt van gebrek aan gevoel voor de bal als het college op 25 augustus toestemming geeft voor de plaatsing van 43 lodges (een besluit waarvan verwacht mag worden dat dat voor de nodige onrust zorgt en waarvan het besluitvormingsproces kritisch gevolgd zal worden) nog voordat de raad op 5 september een oordeelvormende vergadering heeft over de wijziging van het bestemmingsplan? En dat de raad niet verder wordt geïnformeerd dan de bevestiging van de uitspraak van de inspreker dat “de plaatsing van de huisjes al is toegestaan op grond van de huidige planologische regels”? Zo ja, welke lessen worden hieruit getrokken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De omgevingsvergunning van 25 augustus 2023 is verleend op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, reparatieplan verblijfsrecreatierreinen’ en het wijzigingsplan ‘Recreatiepark Verkrema Eck en Wiel’. Dit laatste plan maakte de grotere oppervlakte van recreatieverblijven van 75 m² mogelijk. Dat ophef over de vergunning zou ontstaan was niet direct te voorzien. Over het wijzigingsplan was slechts één zienswijze ingediend door het Waterschap. Deze zienswijze had slechts betrekking op een aantal technische punten. Het waterschap kon verder instemmen met de ontwikkeling.

Ook het verslag van de participatieavond die op 21 maart 2023 plaatsvond gaf niet de indruk dat veel onrust over het plan zou ontstaan.

Het nieuwe bestemmingsplan ging ook niet over de vraag of recreatieverblijven zouden worden toegestaan maar voorzag in een actuele regeling voor de camping, waarbij vooral bestaande bouwrechten sterk werden ingeperkt, het aantal recreatieverblijven werd gemaximeerd, voorzien werd in een goede landschappelijke inpassing en de karakteristieke schoorsteen werd beschermd. Zowel onder het oude als het nieuwe bestemmingsplan konden de lodges worden vergund en derhalve was er weinig reden voor het college om expliciet melding te maken van de verleende vergunning. De vergunningverlening stond los van het nieuwe bestemmingsplan. Als aan de voorwaarden in het bestemmingsplan wordt voldaan moet de vergunning verleend worden.

8. Inmiddels heeft Soof een vergunning aangevraagd voor de plaatsing van 41 ecolodges. De voorzieningenrechter heeft aangegeven de opschorting nav de vorige aanvraag te handhaven zolang onder andere nog niet duidelijk is of het bestemmingsplan van kracht wordt. Is het college het met ons eens dat van verstrekking van de gevraagde vergunning geen sprake kan zijn zolang niet duidelijk is of de bestemmingsplanwijziging stand houdt en

er geen besluit genomen is op het ingediende bezwaar?

Antwoord

Het nieuwe bestemmingsplan, dat is vastgesteld op 19 september 2023, is nog niet in werking getreden. Aanvragen worden dan ook getoetst aan de nu geldende bestemmingsplannen. Als een aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan zal een vergunning verleend moeten worden. Het college heeft daarin geen afwegingsruimte. De voorzieningenrechter heeft het standpunt ingenomen dat een lodge niet onder het begrip kampeermiddel valt. Bij de einduitspraak van de gestarte procedure over deze zaak zal duidelijk worden hoe het oordeel van de rechter hierover uitvalt. Als de lodges voldoen aan de bouwregels voor kampeermiddelen uit het bestemmingsplan en aan andere technische eisen uit het bouwbesluit zal een vergunning moeten worden verleend.

9. Is het college het met ons eens dat voor de beoordeling van deze aanvraag het verstandig zou zijn opnieuw advies te vragen aan Rijkswaterstaat en het waterschap omdat de lodges door de voorzieningenrechter aangemerkt worden als bouwwerk en recreatiewoning en niet als kampeermiddel?

Antwoord

Het geldende bestemmingsplan bepaalt dat vanwege de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie de betrokken dijk- of waterbeheerder altijd gehoord moet worden. Bij elke aanvraag omgevingsvergunning die betrekking heeft op bouwwerken dient dus een advies van Rijkswaterstaat te worden gevraagd. De lodges zijn altijd bouwwerken onafhankelijk of deze worden aangemerkt als recreatiewoning of als kampeermiddel.

10. De voorzieningen rechter spreekt over onduidelijkheid over de afmetingen van de lodges, variërend van 70 tot 79 m². De implicaties van deze onduidelijkheid zijn mede reden tot handhaving van de opschorting. Is het college het met ons eens dat deze onduidelijkheid niet bijdraagt aan het vertrouwen in een zorgvuldige afhandeling van de vergunningsaanvraag?

Hoe gaat het college dit vertrouwen herstellen?

Antwoord

Bij de afhandeling van een aanvraag omgevingsvergunning gaat het om feiten. Wat zijn de afmetingen op de aangeleverde tekeningen en wat zijn de afmetingen in werkelijkheid van de lodges? De aanvrager dient duidelijke tekeningen aan te leveren waaruit blijkt dat de lodges niet groter zijn dan 75 m². Het bestemmingsplan staat grotere kampeermiddelen of recreatiewoningen niet toe.

Vragen over Marinapark

11. Is het college het met ons eens dat de argumenten om geen vergunning te verlenen voor de permanente winterstalling op het binnendijkse deel van de Rijnbandijk even zo goed van toepassing zijn op een vergunning voor tijdelijke opslag? Zo ja, wat betekent dit voor de afhandeling van de aanvraag? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De huidige vergunningaanvraag ziet op een aanzienlijk kortere termijn dan de vorige aanvraag. Dat kan ook een ruimtelijk weging hebben. De aanvraag wordt op dit moment beoordeeld. We hopen in 2023 nog duidelijkheid te verschaffen.

12. Is het college het met ons eens dat overweging van legalisering van de tijdelijke opslag, zelfs als dit wettelijk verplicht zou zijn, zorgvuldige communicatie van de gemeente met de omwonenden vraagt en dat dit niet overgelaten kan worden aan de initiatiefnemer omdat anders de schijn van beloning van slecht gedrag ontstaat? Zeker in het licht van het ingediende handhavingsverzoek? Zo ja, hoe gaat het college dit oppakken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Wij willen niet vooruitlopen op de beoordeling van de aanvraag vergunning voor binnendijkse opslag van de verblijven gedurende zeven maanden. De ODR is deze aanvraag nu aan het behandelen. Wij streven ernaar nog in 2023 zowel goed gemotiveerd te besluiten op die aanvraag als op de handhavingsverzoeken. Zou geen vergunning verleend worden dan is handhaving aan de orde en omgekeerd.

Met enige regelmaat wordt een omgevingsvergunning verleend ter opheffing van een overtreding. Onderzoek naar legalisatie is een standaard en verplicht onderdeel van iedere (voorgenomen) handhavingsprocedure. In dergelijke gevallen had een vergunning al aangevraagd moet worden, maar gebeurt dat pas nadat een overtreding is begaan. Dat wekt inderdaad de indruk van beloning van een overtreding maar vloeit voort uit de wettelijke systematiek.

Publiekrechtelijke handhaving heeft niet het doel van bestraffing maar van herstel. De inzet van ingrijpende handhavingsmiddelen wordt niet evenredig geacht als niet is onderzocht of de overtreding gelegaliseerd kan worden. Daarmee wordt voorkomen dat, bij wijze van voorbeeld, een huis onder dwang moet worden afgebroken terwijl later blijkt dat deze vergund had kunnen worden.

13. Hoe gaat het college voorkomen dat er ook hier weer een gerechtelijke procedure aan te pas moet komen om te zorgen dat initiatiefnemers zich aan de spelregels houden?

Antwoord

In het geval dat wettelijke regels worden overtreden treedt het college handhavend op. In het kader van de rechtsbescherming van burgers kan hiertegen bezwaar en beroep worden aangetekend. Het is niet de bedoeling van het college gerechtelijke procedures te voorkomen. Het doel van het college is dat regels worden nageleefd.

Update 16 januari 2024: naar aanleiding van vergunningverlening en handhaving aan de Rijnbandijk 36 te Maurik, De Loswal: de vergunning is eind 2023 geweigerd en een nieuw handhavingstraject is opgestart.

Toelichting:

De voorzieningenrechter heeft uitgesproken dat het college Soof geen toestemming had mogen verlenen om te starten met de plaatsing van de recreatiewoningen in de uiterwaarden. Er had een bouwvergunning aangevraagd moeten worden én die had op grond van de geldende bestemmingsplannen alleen verleend kunnen worden door een buitenplanse afwijking.

Duidelijk is dat veel inwoners, verenigd in de Dijkwacht Buren, niet blij zijn met de recreatiewoningen in de uiterwaarden. En dat zij kritisch kijken of de wettelijke spelregels om dit toch toe te staan wel

goed gevolgd worden.

Dit zelfde geldt voor de illegaal geparkeerde huisjes van Marinapark. Inmiddels hebben ook daar inwoners een advocaat in de arm genomen om handhaving af te dwingen. Zij voelen zich daartoe genoodzaakt, omdat zij zich onvoldoende gehoord voelen.

Wij vinden dat de uiterwaarden er in de eerste plaats zijn voor natuur en waterberging. En als we hier toch recreatie toestaan, de mening van inwoners beter gehoord en serieus genomen moet worden. Daarnaast moeten de procedures zorgvuldig gevolgd worden, zodat de rechtmatigheid geborgd is.

Wij vinden het bovendien ongemakkelijk dat bij de behandeling van de bestemmingsplanwijziging van SOOF op zijn minst de indruk is gewekt dat de plaatsing van de huisjes niet ter discussie stond omdat dat op grond van de vigerende planologische regels al mogelijk zou zijn. Uit de uitspraak van de voorzieningenrechter blijkt dat dit maar de vraag is.

Naam en ondertekening:

Mary-Ann Arentz, PvdA-GL Alda van Zijl-Hoek, D66 Joop de Jonge, PvdD

De beantwoording van het college/de burgemeester: