

Politieke Markt 25 september 2018
Agendapunt 5.1 (Voorontwerp bestemmingsplan Eeserwold 2017)
Inspraakreactie Mr. S. Maakal, Dommerholt Advocaten

Heerenveen, 25 september 2018

Geachte dames en heren,

In het 'beslisdocument' dat ziet op dit agendapunt staat dat een crematorium al in het jaar 2014 zou zijn toegevoegd aan de te realiseren 'planopgave'. Dat is echter niet juist. Ik zou u willen vragen om de 'Nota van uitgangspunten bestemmingsplanherziening Eeserwold' er nog eens op na te slaan voordat u een beslissing over dit agendapunt neemt. Op bladzijde 13 en 14 worden de 'overige functies' beschreven. In die opsomming komt een crematorium niet voor (!). Sterker nog; het woord crematorium wordt in de betreffende beleidsnotie helemaal nergens genoemd (...).

Een van de door uw Raad geformuleerde uitgangspunten was (punt 6 beleidsnota):

*"Voor het overige worden in het bestemmingsplan **geen nieuwe ontwikkelingen** mogelijk gemaakt. Al bestaande functies in het plangebied worden op basis van de huidige bestemmingen ingepast in het nieuwe bestemmingsplan, waar mogelijk wordt daarbij aangesloten bij de systematiek van de gemeentelijke standaardregels voor bestemmingen".*

Daarnaast herhaal ik ook nog maar een keer de centrale doelstelling van het bestemmingsplan Eeserwold, zoals die op bladzijde 9 van de uitgangspuntennota is terug te vinden:

"...een impuls te geven aan de lokale economie. Om de in de stad Steenwijk aanwezige voorzieningen in stand te houden en qua stedelijke voorzieningen te kunnen blijven concurreren met omliggende steden moet er voor deze voorzieningen voldoende draagvlak zijn. Het huidige bestemmingsplan Eeserwold beoogt daar langs twee lijnen een bijdrage aan te leveren:

- 1) door de realisering van een nieuw bedrijventerrein waar nieuwe ondernemingen en ondernemers naar Steenwijk toe te trekken, waardoor de lokale werkgelegenheid wordt versterkt;*
- 2) versterking van de koopkracht en koopkrachtbinding in en met de stad Steenwijk door het realiseren van woningbouw in met name het duurdere marktsegment".*

Een crematorium draagt op geen enkele wijze bij aan de realisatie van de door uw Raad geformuleerde doelstellingen van beleid en past verder ook **niet** binnen de gebruikelijke bedrijfsbestemming. In planologische zin is dan ook sprake van 'een vreemde eend in de bijt' (veelal ondergebracht onder de bestemming 'Maatschappelijk').

In termen van de door uw Raad vastgestelde beleidsnotitie gaat het om een 'overige functie'. Omdat het bovendien ook om een nieuwe ontwikkeling gaat, lag en ligt het naar de mening van mijn cliënten niet in de rede om aan de vestiging van een crematorium mee te werken. Deze beslissing kwam voor hen dan ook als een complete verrassing (!).

Mijn cliënten kochten beiden in 2011 grond van de projectontwikkelaar. Op dat moment hoefden zij dus nog volstrekt geen rekening te houden met de mogelijkheid dat zich een crematorium op het Eeserwold zou vestigen. Maar dat dreigt nu toch te gebeuren en ook nog eens op hele korte afstand tot hun woningen.

Mijn cliënten overwegen stappen tegen de projectontwikkelaar wanneer de bouw van een crematorium werkelijk door zou gaan. Los daarvan zullen zij in ieder geval ook een planschadeclaim bij de gemeente indienen. Hun woningen zullen immers door de komst van een crematorium substantieel in waarde dalen. Daarbij moet u denken aan 10% tot 20% van de waarde van hun gronden en gebouwen. In totaal praten we dan al gauw over een paar ton in euro's. Daarmee rijst de vraag dus of de bouw van een crematorium in economische zin eigenlijk wel uitvoerbaar is. Hier is tot op heden nog helemaal geen onderzoek naar verricht. Daarnaast is er ook nog geen sprake van een getekende exploitatieovereenkomst en een daarbij behorende planschade verhaalovereenkomst. In ieder geval zolang die er niet zijn en onduidelijk is wat de schade is die ontstaat door de bouw van een crematorium, zou uw Raad redelijkerwijs nog niet mogen overgaan tot het verlenen van de gevraagde planologische medewerking. Immers, bij twijfel geldt het advies om **niet** in te halen (!).

Inhoudelijk zijn er verder nog diverse discussiepunten. Naast de vraag of een crematorium (bestemming "Maatschappelijk") eigenlijk wel past op een bedrijven-terrein is dat o.a. de vraag of in objectieve zin sprake is van een zogenoemde actuele regionale behoefte (die ontbreekt). Daarnaast vraagt de milieusituatie ter plaatse ook om aandacht, waaronder de afwikkeling van de dagelijkse verkeersstromen die zijn te verwachten. Maar voor al die discussies is het nu misschien nog te vroeg. Zij horen immers thuis in het proces van besluitvorming dat plaatsvindt zodra er sprake is van een formele aanvraag om een omgevingsvergunning.

De vraag die nu vanavond voorligt, is of het verstandig is om vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold, al mee te werken aan het realiseren van één concreet bouwplan. Dat zou overigens de tweede keer zijn. De vorige keer ging het om de bouw van de veelbesproken hypermarkt. En was dat achteraf bezien nou wel zo'n goed idee? De vraag stellen, is haar beantwoorden (...). Nee, dus !

Samenvattend

In de eerste plaats luidt het voorliggende voorstel om de in 2014 door uw gemeenteraad vastgestelde "Uitgangspuntennota" aan de kant te zetten. Maar dat niet alleen. Daarnaast wordt ook nog eens voorgesteld om af te wijken van de "Coördinatieverordening Wro Steenwijkerland 2015", die door uw Raad is vastgesteld en is gepubliceerd op <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl>.

Kan dat allemaal maar zo gemakkelijk?

Nee. Om te beginnen valt het project buiten de reikwijdte van de verordening (zie: artikel 2) van de betreffende verordening. Anders geformuleerd: de verordening is hier simpelweg niet voor bedoeld en ook niet van toepassing.

Daarnaast staan in artikel 4 van de verordening de gevallen genoemd waarin coördinatie is uitgesloten. Een van die gevallen betreft de situatie waarin voor een besluit een verklaring van geen bedenkingen nodig is als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO). Een dergelijke verklaring is in dit geval noodzakelijk, omdat er volgens voornemen wordt afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (dat is: Beheersverordening Eeserwold).

In de toelichting bij de coördinatieverordening staat verder (bladzijde 1 en 2) dat geen toepassing wordt gegeven aan de coördinatieverordening in sommige gevallen waarin dat op zichzelf wel zou kunnen. Dit doet zich o.a. voor in de situatie waarin Burgemeester en Wethouders 'weten of verwachten' dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling tot veel en grote bezwaren vanuit de omgeving zal leiden. Welnu, daar is hier in ieder geval sprake van, zodat alleen om die reden al afgezien hoort te worden van de toepassing van de coördinatieregeling.

Daarbij komt nog dat onduidelijk is wat hiervoor eigenlijk de rechtvaardiging zou zijn. Is dat de wens om de projectontwikkelaar in staat te stellen om op korte termijn inkomsten te genereren? Wat mijn cliënten betreft, zou dat een zeer bedenkelijk motief zijn. De besluitvorming van uw Raad vindt dan immers plaats over hun rug en zonder dat de benodigde onderzoeken eerst zijn uitgevoerd. Namens mijn cliënten pleit ik dan ook voor een zorgvuldige voorbereiding van de plannen die voor dit plangebied worden gemaakt.

Concreet betekent dit dat mijn cliënten van mening zijn dat het noodzakelijk is om een integrale afweging te maken van alle belangen die in het plangebied Eeserwold zijn betrokken. Daarbij past het niet om één of meer projecten uit het grote geheel te trekken en alvast maar toestemming te geven deze plannen bij voorrang uit te voeren. Daarmee zouden immers de centrale doelstellingen van het plangebied in het gedrag kunnen komen en het is nu juist de taak van uw Raad als 'bestemmingsplanwetgever' om dit te voorkomen.

Afrondend nodig ik het college van Burgemeester en Wethouders dan ook uit om met mijn cliënten in gesprek te gaan alvorens de besluitvorming ten aanzien van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan verder ter hand te nemen.

//