

Fruytier & Van Bremen

Lawyers in Business

GEMEENTE DRECHTERLAND	
NR.	11860
Ing.	17 SEP 2007
CLnr.	
Sector	g/rom BW/RAAD

Keizersgracht 442
1016 GD Amsterdam
The Netherlands
Phone +31 (0)20 521 01 30
Fax +31 (0)20 521 01 31
www.flfb.nl
Derdenrekeningen:
16.26.600 ABN Amro
09.95.58.328 F. van Lanschot
Bankiers

Aangetekend met bericht van ontvangst

De E.A. Gemeenteraad van de gemeente Drechterland
Postbus 9
1616 ZG Hoogkarspel

Amsterdam, 14 september 2007

F: 0228-352 353

Inzake: De Witte Hoeve B.V./Drechterland
Betreft: Indiening zienswijze

Advocaten

Amsterdam

mr. M.P.M. Fruytier
mr. M. van Bremen
mr. Mignon J. Meermans-de Vries
mr. J.H. Fellingier - NMI-mediator
mr. S.V. Rutgers
mr. Dieuwke I.N. Levinson-Arps
mr. Natalie M. Graham
mr. Bibi J.C. de Haan

Philippe Fruytier, Parijs

Adviseurs

mr. J.L.M. Fruytier
E.J. Mast (M&A Advisor)

Juridisch medewerker
Alexander van der Upwich

Edelachtbare Gemeenteraad,

De besloten vennootschap **Recreatiepark De Witte Hoeve B.V.** (hierna: DWH) kantoorhoudende te Amsterdam, thans woonplaats kiezende te (1016 GD) Amsterdam aan de Keizersgracht 442, ten kantore van de advocaat [REDACTED], die verklaart bepaaldelijk te zijn gemachtigd om tot het opstellen en indienen van deze zienswijze over te gaan.

Zoals blijkt uit de publicatie Uwerzijds waarvan een kopie bijgaat als **productie 1**, bent U voornemens het bestemmingsplan De Witte Hoeve 1996 (hierna:BP) te wijzigen.

DWH is belanghebbende omdat zij de exploitant en beheerder is van het recreatiepark De Witte Hoeve waarop het BP betrekking heeft. DWH wenst tegen Uw voornemen de navolgende zienswijzen naar voren te brengen:

1. In het vigerende BP is geen expliciete (tussentijdse) wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan de voorgestelde wijziging rechtsgeldig kan worden uitgevoerd. Daarmee is het voorstel in strijd met de wet en het BP. In tegenstelling tot de mening van de toelichting op de bestemmingsplan wijziging, is er geen sprake van een 'kleine bestemmingsplanwijziging'. Het zal uw Raad bekend zijn dat dit BP niet een groot deel van de gemeente Drechterland beslaat, doch enkel betrekking heeft op recreatiepark De Witte Hoeve. Het wijzigen van het gebruik van recreatiewoningen door een algehele vrijstelling te creëren voor het permanent bewonen verandert het hele bestemmingsplan. Als bedacht wordt dat het ontwikkelen van het recreatiepark volledig in dienst heeft gestaan van het bedrijfsmatige en recreatieve karakter van het park, en dat dit de reden is geweest voor de aandeelhouder van DWH om in dit project te stappen, dan kan niet anders worden geoordeeld dan dat hier sprake is van een totale
- 2.



wijziging van het BP. Daarmee is er sprake van een algehele herziening, welke thans niet kan plaats vinden.

3. Het voorontwerp is blijkens de stukken niet getoetst aan de EG Vogel- of Habitatrichtlijn, terwijl dat wel verplicht is. Hiermee lijdt het voorstel aan een fataal gebrek.
4. De toverformule. Deze luidt dat in gebruiksvoorschriften dient te worden bepaald dat vrijstelling wordt verleend indien strikte toepassing daarin gegeven voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. In de jurisprudentie is als toetsingscriterium ontwikkeld of 'een naar objectieve maatstaven bepaald zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming (nog) mogelijk is.' De toepassing van de toverformule mag niet tot gevolg hebben dat de geldende bestemming onomkeerbaar wordt gewijzigd. Dit brengt in concreto met zich mee, dat de wijze waarop thans het BP wordt gewijzigd in redactionele zin, in feite inhoudt het aanbrengen van een algehele vrijstelling, waardoor de toverformule actueel wordt. Eenvoudig kan worden geconstateerd dat eenmaal permanente bewoning, onomkeerbaar is. **Uw Raad moet kiezen.** Of DWH een woonbestemming geven, of een recreatieve bestemming en permanente bewoning verbieden. Dat klemmt des te meer, omdat de huidige redactie lijkt te worden ingegeven door het volgende. Door DWH is al in een eerder stadium kenbaar gemaakt dat bestemmingsplan wijziging zal leiden tot het indienen van een planschadevordering. Door de recreatieve bestemming te behouden, maar een algehele vrijstelling voor permanente bewoning in te bouwen, kan het flauwe (en naar alle redelijkheid onjuiste) argument worden bedacht dat er geen schade is, immers er is toch nog een recreatieve bestemming? Bewoners hoeven toch niet permanent te wonen? Als de GBA wordt geraadpleegd, dan kan uw Raad zien dat ondertussen het merendeel van de eigenaren van de woningen zich heeft ingeschreven op DWH. Recreatief gebruik is ondertussen al vrijwel non-existent.

DWH verzoekt U primair om aan haar zienswijzen tegemoet te komen door niet tot de bovenbedoelde wijziging over te gaan. Indien u voornemens blijft om een wijziging aan te brengen inhoudende dat permanente bewoning mogelijk wordt, dan dient subsidiair de gehele bestemming 'bewoning' te moeten worden. Daarnaast dienen de vereisten voor het oprichten te worden met de omliggende bestemmingen 'wonen'



Vind nog meer info op www.drechterland.nl

Onze eerste ideeën,
themadiscussies,
shuis in Venhuizen van
zijn besproken worden

personen gesproken over de
deskundigen en betrokken
r de thema's besproken en
is:

over het tussenresultaat
het boelend vindt om in dit
te plannen tot een besluit
ening zal bij elke

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "SCHELLINKHOUT- DE WITTE HOEVE 1996, 1^e WIJZIGING"

Vanaf donderdag 16 augustus 2007 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Schellinkhout - De Witte Hoeve 1996, 1e wijziging" gedurende zes weken (dus tot en met 26 september 2007) ter inzage bij de sector Grondgebied in het gemeentehuis in Hoogkarspel.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om:

1. toe te staan dat de recreatiewoningen mogen worden gebruikt voor permanente bewoning en;
2. de mogelijkheid te bieden bij de recreatiewoningen een berging te bouwen met een maximale oppervlakte van 10 m² en waarbij de goothoogte niet meer dan 3 meter en de nokhoogte niet meer dan 4,5 meter mag zijn.

Tijdens de terinzagetermijn kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Voor een mondelinge zienswijze kan een afspraak worden gemaakt bij de sector Grondgebied, telefoon 0228-352352.

Op dinsdag 16 oktober 2007 zal de raadscommissie Grondgebied het ontwerpbestemmingsplan behandelen en in dat kader de indieners van zienswijze horen.

Van de redacti

HAVENTJE WIJDE

Als watersporters die al vele jaren op het IJsselmeer varen, maak wij plisteren kennis met de haven van Wijdenes. Wat een unieke van een haventje. Het is ontzettend jammer dat de haveningang op het bakboordkant volledig verbouwd is zodat het niet meer met sloepen als vluchthaven gebruikt kan worden.

Wij konden er bij heel rustig opgetrokken kiel naar binnen. Daar lagen nog twee platbodem die met moeite naar binnen zijn gekomen.



Voorlopig standpunt van burgemeester en wethouders over de tegen het ontwerp bestemmingsplan 1^o wijziging bestemmingsplan de Witte Hoeve ingediende zienswijzen. Dit voorlopig standpunt is opgemaakt voor de hoorzitting op 13 november 2007 door de raadscommissie Grondgebied

Samenvatting

De Witte Hoeve BV heeft zienswijzen ingediend tegen het ontwerp "wijziging bestemmingsplan De Witte Hoeve". In de wijziging worden permanente bewoning en een berging van 10 m2 toegestaan. De Witte Hoeve BV vindt dat de gemeente moet kiezen. Of permanente bewoning toestaan en het gehele park een woonbestemming geven of de recreatieve bestemming ongewijzigd laten en naleving van het bestemmingsplan afdwingen. Deze zienswijze is een herhaling van gelijklopende opmerkingen in het voortraject en maakt een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan niet noodzakelijk. Wel is het noodzakelijk om uit eigen beweging aan de situering van de bergingen nog een voorwaarde te verbinden. De raadscommissie Grondgebied kan de Witte Hoeve BV horen waarna de raad een voorstel kan worden gedaan om de bestemmingsplanwijziging vast te stellen.

Inleiding

De gemeenteraad van Venhuizen heeft op 23 december 2004 besloten om permanente bewoning op de het recreatiepark De Witte Hoeve toe te staan. Ter uitwerking daarvan moet het bestemmingsplan Witte Hoeve worden gewijzigd. Daarbij wordt het gebruik voor permanente bewoning toegestaan maar blijft de recreatieve bestemming onaangetast. Tevens wordt bij de wijziging een berging van 10 m2 toegestaan. De raadscommissie Grondgebied heeft op 13 februari 2007 met het voorontwerp van de bestemmingsplanwijziging ingestemd. Het ontwerp bestemmingsplan is daarna formeel ter inzage gelegd in de periode 16 augustus t/m 26 september 2007. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is door de Witte Hoeve BV gebruik gemaakt.

Procedure

De zienswijze moet met een voorlopig standpunt worden voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied die de Witte Hoeve BV namens de gemeenteraad hoort. Daarna verstrekt de commissie een advies dat wordt verwerkt in het uiteindelijke raadsvoorstel tot vaststelling van de 1^o wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijzen.

Kort samengevat zijn het de volgende zienswijzen:

1. Een wijziging van het bestemmingsplan is niet mogelijk. Er moet een complete herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden waarin het gehele plan moet worden heroverwogen. De totale opzet was immers gericht op recreatief gebruik en dat wordt nu omgezet in permanente bewoning.
2. De wettelijk vereiste onderzoeken ontbreken.
3. De gemeenteraad moet een duidelijke keuze maken. Of de Witte Hoeve zien als woonwijk of aanmerken als recreatiepark en dan daadwerkelijk het recreatieve gebruik handhaven. Er wordt een vergelijk gemaakt met de "toverformule". Er mag vrijstelling voor een afwijkend gebruik worden verleend als dit maar niet leidt tot een onomkeerbare wijziging van de bestemming.

De Witte Hoeve BV merkt op dat de keuze van gemeente waarschijnlijk is ingegeven door angst voor planschade.

Voorlopige beoordeling van de zienswijzen

1. Voor een geringe wijziging is geen algehele herziening nodig. Het is ook mogelijk om door middel van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te verlenen aan permanente bewoning en de bergingen.
2. Het gaat om een beperkte wijziging. De gebruiksmogelijkheid van bestaande bebouwing wordt vergroot en een beperkte toename van de bebouwing wordt toegestaan. Het is niet noodzakelijk om uitgebreide onderzoeken te houden. Dit wordt verwerkt in de toelichting op het plan.
3. Het is wel degelijk mogelijk om beider gebruik toe te staan. Dit is tijdens regionaal overleg door de provincie bevestigd. De gebruiksmogelijkheden worden door de wijziging vergroot. Recreatief gebruik blijft mogelijk en wordt er niet door beperkt. Daarom is ons niet duidelijk wat appellant bedoelt met een verwijzing naar de "toverformule".

Een positief neveneffect hiervan is inderdaad dat het risico op planschade hiermee wordt beperkt. Maar dat is niet het doel van de verruiming van het gebruik geweest.

Wijziging uit eigen beweging

In het ontwerp wijziging bestemmingsplan zijn regels gesteld over de toegestane berging qua oppervlakte en hoogte maar niet qua situering. Dit maakt het mogelijk dat bijvoorbeeld aan de voorzijde van het perceel een berging wordt geplaatst. Dit is niet wenselijk. Daarom wordt aan de situering alsnog de voorwaarde verbonden dat de berging minimaal 3 meter achter de doorgetrokken voorgevel van de woningen moeten staan.

Hoogkarspel, 30 oktober 2007

Burgemeester en wethouders van Drechterland,



Beoordeling van de zienswijzen die door de Witte Hoeve BV zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 1^e wijziging bestemmingsplan de Witte Hoeve en ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerp

Ter inzage ontwerp bestemmingsplan 1^e wijziging Witte Hoeve BV

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 augustus t/m 26 september 2007. Dit is bekend gemaakt in de Staatscourant en gemeentelijke voorlichtingsrubriek op woensdag 15 augustus 2007. Tijdens de periode van ter inzagelegging kunnen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

Ingediende zienswijzen

Recreatiepark De Witte Hoeve BV heeft door tussenkomst van Fruytier & Van Bremen, Keizersgracht 442, 1606 GD Amsterdam op 14 september 2007 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en beargumenteerd. Ze zijn dus ontvankelijk en moeten inhoudelijk worden beoordeeld.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen.

Het betreffen, samengevat, de volgende zienswijzen.

1. Een wijziging van het bestemmingsplan is niet mogelijk. Er moet een complete herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden waarin het gehele plan moet worden heroverwogen. De totale opzet was immers gericht op recreatief gebruik en dat wordt nu omgezet in permanente bewoning.
2. De wettelijk vereiste onderzoeken ontbreken.
3. De gemeenteraad moet een duidelijke keuze maken. Of de Witte Hoeve zien als woonwijk of aanmerken als recreatiepark en dan daadwerkelijk het recreatieve gebruik handhaven. Er wordt een vergelijk gemaakt met de "toverformule". Er mag vrijstelling voor een afwijkend gebruik worden verleend als dit maar niet leidt tot een onomkeerbare wijziging van de bestemming.
De Witte Hoeve BV merkt op dat de keuze van gemeente waarschijnlijk is ingegeven door angst voor planschade.

Beoordeling van de zienswijzen.

1. Voor een geringe wijziging is geen algehele herziening van het bestemmingsplan nodig. Het is ook mogelijk om door middel van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te verlenen aan permanente bewoning en de bergingen. Hiervoor is echter niet gekozen. Er is gekozen voor een wijziging van het bestemmingsplan waarbij de recreatieve bestemming in stand blijft maar medegebruik voor permanente bewoning en kleine bergingen worden toegestaan. Dit is een betrekkelijk kleine ingreep waarvoor geen geheel nieuw bestemmingsplan nodig is. Voor het overige voldoet het bestemmingsplan nog geheel.
2. Het gaat om een beperkte wijziging. De gebruiksmogelijkheid van bestaande bebouwing wordt vergroot en een beperkte toename van de bebouwing wordt toegestaan. Het is niet noodzakelijk om daarvoor uitgebreide onderzoeken te houden. Dit wordt verwerkt in de toelichting op het plan.



3. Het is wel degelijk mogelijk om beider gebruik toe te staan. Dit is tijdens regionaal overleg door de provincie bevestigd. De gebruiksmogelijkheden worden door de wijziging vergroot. Recreatief gebruik blijft mogelijk en wordt er niet door beperkt. Een vergelijking met de "toverformule" is niet aan de orde. Daarbij gaat het immers om gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan. Permanente bewoning wordt in de 1^e wijziging van het bestemmingsplan juist als toegestaan gebruik aangemerkt. Een positief neveneffect van het handhaven van de recreatieve bestemming is uiteraard dat recreatief gebruik mogelijk blijft en hiermee verhuur voor recreatieve doeleinden. In welke mate dit planschade zal ondervangen is niet leidend geweest bij de keuze om de recreatieve bestemming te handhaven.

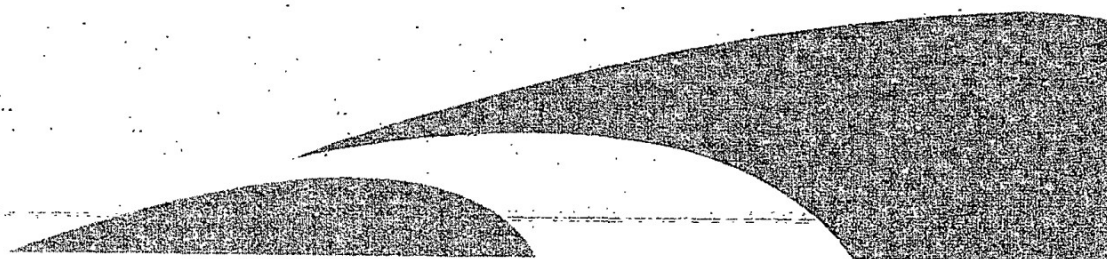
Van de mogelijkheid om door de raadscommissie Grondgebied te worden gehoord heeft de Recreatiepark De Witte Hoeve BV afgezien omdat de zienswijzen duidelijk genoeg waren en geen nadere toelichting behoeften.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van de voorgenomen wijziging af te zien of aan te passen. Wel zal in de toelichting ingegaan worden op het ontbreken van de noodzaak van verdere onderzoeken.

Wijziging uit eigen beweging

In het ontwerp wijziging bestemmingsplan zijn regels gesteld over de toegestane berging qua oppervlakte en hoogte maar niet qua situering. Dit maakt het mogelijk dat bijvoorbeeld aan de voorzijde van het perceel een berging wordt geplaatst. Dit is niet wenselijk. Daarom wordt aan de situering alsnog de voorwaarde verbonden dat de berging minimaal 3 meter achter de doorgetrokken voorgevel van de woningen moeten staan.

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van Drechterland d.d. 13 december 2007



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen