

F R U Y T I E R

Lawyers in Business

Provincie Noord-Holland A&R	
Jaar 2008	4816
Ingekomen:	22 JAN. 2008
Directie:	STIV
Onderdeel:	STIV/10/1008
Dossiernr.:	

2211
8.

Keizersgracht 442
1016 GD Amsterdam
The Netherlands

Phone +31 (0)20 521 01 30
Fax +31 (0)20 521 01 31
www.flb.nl

Rekeningen:
62.16.26.600 ABN Amro
69.95.58.328 F. van Lanschot
Bankiers

Aangetekend met bericht van ontvangst

Het H.E.G. College van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Amsterdam, 21 januari 2008

RETOUR ADRES: RECHTER
telefoon

Advocaten

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

Adviseurs

J J.L.M. Fruytier
J N.Ch. Ellens
E.J. Mast (M&A Advisor)

Inzake: De Witte Hoeve B.V./Drechterland
Betreft: Indiening bedenkingen bestemmingsplan wijziging Witte Hoeve

HoogEdelGestreng College,

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  , die verklaart bepaaldelijk te zijn gemachtigd om tot het opstellen en indienen van deze bedenkingen over te gaan.

Zoals blijkt uit de publicatie van de gemeenteraad van Drechterland, waarvan een kopie bijgaat als **productie 1**, is de gemeente Drechterland 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 heeft tijdig haar schriftelijke zienswijze en deze bedenkingen ingebracht, zodat zij kan worden ontvangen in deze procedure. DWH wenst tegen het wijzigen van het BP de navolgende bedenkingen naar voren te brengen:

1. In het vigerende BP is geen expliciete (tussentijdse) wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan de vastgestelde wijziging rechtsgeldig kan worden uitgevoerd. Daarmee is het vastgestelde voorstel in strijd met de wet en het BP. In tegenstelling tot de mening van de toelichting op de bestemmingsplan wijziging en de op de zienswijzen gegeven antwoorden, is er geen sprake van een 'kleine bestemmingsplanwijziging'. Het zal uw College bekend zijn dat dit BP niet een groot deel van de gemeente Drechterland beslaat, doch enkel (en geheel!) 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 wijziging van het BP. Daarmee is er sprake van een algehele herziening, welke thans niet kan plaats vinden.

2. 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.
3. 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. **De Gemeenteraad 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 overgrote deel van de eigenaren van de woningen zich heeft ingeschreven op DWH. Recreatief gebruik is ondertussen al vrijwel non-existent.

DWH verzoekt U H.E.G. College primair om aan haar bedenkingen tegemoet te komen door aan de vastgestelde wijziging van het bestemmingsplan uw goedkeuring op de voet van artikel 28 WRO te onthouden. Indien u voornemens bent om het bestemmingsplan goed te keuren, dan verzoekt DWH U 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 van bebouwingen gelijk getrokken te worden met de vereisten voor de bestemmingen 'wonen'.



Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

uw brief van: 24 januari 2008
uw kenmerk:  SHV/VG/O
ons kenmerk: 17373
behandeld door: 
doorkiesnummer: 0228-352 286
bijlagen:

Datum:

VERZONDEN 19 FEB 2008

Onderwerp: bedenkingen tegen 1^e wijziging bestemmingsplan Witte Hoeve

Geacht College,

De Witte Hoeve BV heeft bij uw college bedenkingen ingediend tegen de 1^e wijziging van het bestemmingsplan Witte Hoeve dat wij u ter goedkeuring hebben toegezonden. In deze brief reageren wij op de ingediende bedenkingen.

Allereerst zullen wij de bedenkingen kort samenvatten en daarna deze in dezelfde volgorde beoordelen.

De bedenkingen zijn:

1. er is geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. De impact is zo groot dat er sprake is van een geheel nieuwe bestemming waarvoor een algehele herziening van het bestemmingsplan had moeten plaatsvinden;
2. het voorontwerp is niet getoetst aan de EG Vogel- of Habitatrichtlijn;
3. in de wijziging kan niet worden volstaan met een aanpassing van de gebruiksbepaling. De wijziging betreft feitelijk een onjuiste toepassing van de toverformule voor wat betreft het toegestane woongebruik. De gemeenteraad had de keuze moeten maken om of de recreatieve bestemming te handhaven of het recreatiepark een normale woonbestemming te geven.

Hierover merken wij het volgende op:

1.

Wij zijn van mening dat de bestemmingsplanaanpassing middels een wijziging kan plaatsvinden. Het gaat immers om een geringe aanpassing. Allereerst wordt een beperkte bouwmogelijkheid geboden. Bij de recreatiewoningen mag een berging van maximaal 10 m² worden gebouwd. Daarnaast wordt het gebruiksverbod om de recreatiewoningen permanent te bewonen opgeheven. Voor de rest verandert er niets op het park. De recreatieve bestemming en daarmee de mogelijkheid om de woningen recreatief te gebruiken en daarvoor te verhuren wordt niet aangetast. Voor de beheerder verandert er, in tegenstelling tot wat de Witte Hoeve BV beweert, niets.

2.

In de toelichting op de 1^e wijziging wordt duidelijk vermeld dat het slechts om een beperkte wijziging gaat. Om die reden zijn geen nadere onderzoeken uitgevoerd op onder andere het gebied van natuur. Op deze wijze is dus gemotiveerd aangegeven op welke wijze met de richtlijn EG Vogel- of Habitatrichtlijn is omgegaan.



3.

De veronderstelling dat de toverformule wordt toegepast kunnen wij niet volgen en is onszins geheel misplaatst. Door de aanpassing van de gebruiksbepaling blijft de recreatieve bestemming en het recreatieve gebruik gehandhaafd. De gedachte dat de handhaving van de recreatieve bestemming is ingegeven om planschade ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening te voorkomen is uit de lucht gegrepen.

De gemeenteraad heeft gekozen voor een simpele aanpassing van de gebruiksbepaling om permanente bewoning mogelijk te maken zonder de recreatieve gebruiksmogelijkheden aan te tasten. De Witte Hoeve BV gaat in de bedenkingen geheel voorbij aan de ruimtelijke inrichting van het recreatiepark. Het park is opgezet als recreatiepark. Het is qua inrichting van de openbare ruimte, de aard, ligging en omvang van de recreatiewoningen niet te vergelijken met een gebruikelijke woonwijk. Op dat punt is het al onjuist om het park een woonbestemming te geven. Dit wordt nog eens versterkt door het negatief effect dat het vergunningsvrij bouwen, dat immers is gekoppeld aan een woonbestemming, op de inrichting van het park zou hebben. De beperkte openheid van het gebied zou dan sterk worden aangetast.

Ons college ontkent niet dat er sprake is van veel permanente bewoning op het park. Dat is immers de reden geweest van de gemeenteraad om te kiezen voor het toestaan van permanente bewoning en niet te kiezen voor handhaving van een verbod op permanente bewoning. De keuze om permanente bewoning niet langer als verboden gebruik te zien is nadrukkelijk gekoppeld aan de handhaving van de recreatieve bestemming en de keuze om het recreatiepark niet de bestemming Wonen te geven.

Wij verzoeken uw college de bedenkingen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan goed te keuren.

oud

R.J.H. van der Riet.

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