

Spreektekst van een belanghebbende omwonende

*ten behoeve van de vergadering van de commissie Fysiek Domein van dinsdag 10 september 2024
over de wijziging van het bestemmingsplan Nieuwersluis.*

Ingezonden op 9 september 2024

Allereerst dank voor de tijd. Graag wil ik uitleggen waarom het Ontwerp Bestemmingsplan Nieuwersluis, specifiek voor de bestemming van het perceel Rijksstraatweg 39-41, niet in de huidige vorm kan en mag worden vastgesteld. Het is begrijpelijk dat de bestemming van dit perceel wordt gewijzigd, alleen niet volgens het plan dat er nu ligt.

Voor de gemeente is het belangrijk dat omwonenden inspraak hebben op de voorgestelde wijzigingen van het Bestemmingsplan en het daarin als Bijlage 4 opgenomen ontwikkelingsplan van perceel aan de Rijksstraatweg 39-41, het terrein van Doornenbal-De Rooij. Op pagina 75 van het Bestemmingsplan is hierover het volgende vermeld: *“Voor wat betreft de twee nieuwe ontwikkelingen aan de [...] en Rijksstraatweg 39-41 hebben de initiatiefnemers zelf geparticipeerd met omwonenden en belanghebbenden en zijn de plannen wanneer nodig aangepast.”*

Dit is onjuist, wat omwonenden/belanghebbenden in hun zienswijze van eind januari al gemotiveerd hebben aangegeven. De ontwikkelaar heeft zijn plannen met de Vereniging Nieuwersluis Bestaat gedeeld en op 14 december 2023 aan omwonenden/belanghebbenden toegelicht. Omwonenden/belanghebbenden hebben tijdens die bijeenkomst duidelijk aan de ontwikkelaar aangegeven dat bepaalde onderdelen van zijn Plan juridisch onuitvoerbaar kunnen zijn en in ieder geval veel weerstand zullen oproepen. Te denken valt aan: (i) het bouwen van twee gebouwen van respectievelijk 3,70 meter hoog en 5 meter hoog op de erfgrans van de bewoners van de Stationsweg 1, 3a, 3b en 5; (ii) een horeca gelegenheid in de affuitloods, met een terras aan de voorzijde van de loods; (iii) ontsluiting van het perceel via de volstrekt ongeschikt doorgang tussen de Stationsweg 5 en 7 in plaats van de daarvoor gemaakte ontsluiting aan de voorzijde van de loods; en (iv) de volstrekt irreële inschatting van de vervoersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt. De ontwikkelaar heeft, ondanks een paar e-mails van omwonenden/belanghebbenden, zijn plan niet aangepast en überhaupt niet inhoudelijk gereageerd.

Er dus geen sprake is geweest van overleg laat staan inspraak. In de beantwoording van zienswijze van juni 2024, die pas op 1 september jl. met omwonenden is gedeeld (wat ook niet getuigt van rekenschap van het belang van participatie/inspraak), wordt met geen woord gesproken over dit essentiële punt van omwonenden/belanghebbenden. Ook de verdere beantwoording verdient niet de schoonheidsprijs. Gemotiveerde stellingen zijn summier en onjuist samengevat en de beantwoording van bepaalde punten is van een zeer bedenkelijk niveau. Zo wordt met betrekking tot gemotiveerd bezwaren tegen een extra horecagelegenheid gesteld *“Het plan voorziet niet in een terras op de binnenplaats. Hier is ook geen aanduiding opgenomen, wat wel nodig is voor een vergunning”*. In de zienwijze is echter opgenomen: *“Daarnaast geeft de exploitatie van een horecagelegenheid zondermeer in combinatie met een terras en een binnentuin geluidsoverlast. Het beoogde terras grenst namelijk aan het woonhuis gelegen aan de Stationsweg 1 (perceel 1395) en de binnentuin grenst aan de woonhuizen gelegen aan de Stationsweg 3, 3a en 5 (percelen 1420, 1419 en 1375). Daarnaast beschikt het Bistrotel over een terras aan het water (de Vecht) aan de overzijde van de Rijksstraatweg, recht tegenover de Stationsweg 1 (perceel 1395) en de loods op perceel 1404”*.

Dit draagt totaal niet bij aan het vertrouwen in uw gemeente. Door op geen enkele wijze rekenschap te geven van de redelijke en gemotiveerde inhoudelijke bezwaren van omwonenden tolereert de gemeente dat omwonenden/belanghebbenden zich in rechte moeten gaan verweren tegen het Bestemmingsplan en de ontwikkeling. Dit kan voorkomen worden als vandaag eindelijk rekenschap wordt gegeven van de belangen van

omwonenden. Mede in dit licht verzoek ik daarom ook acht te slaan op het amendement, welk amendement ik op 9 september namens omwonenden/belanghebbenden met uw raad heb gedeeld, en dit amendement aan te nemen.

AMENDEMENT

Reg nr.

Agendapunt 3: Vaststelling Bestemmingsplan Nieuwersluis

Vergadering Commissie Fysiek Domein, bijeen 10 september 2024

Indieners stellen de volgende amendementen voor:

Het besluit "Vaststellen Bestemmingsplan Nieuwersluis" als volgt gewijzigd vast te stellen:

Het Bestemmingsplan Nieuwersluis gewijzigd vast te stellen

- 1) Door Bijlage 4 bij het Bestemmingsplan Nieuwersluis in zijn geheel te schrappen en alle verwijzingen naar Bijlage 4 in het Bestemmingsplan Nieuwersluis te schrappen.

Motivering:

- 1) Het Bestemmingsplan kwalificeert als een consoliderend bestemmingsplan. In het Bestemmingsplan is rekening gehouden met de nu feitelijk bestaande en vergunde situaties en de mogelijkheden die het bestemmingsplan Nieuwersluis 2009 biedt. Cruciaal daarbij is dat er rechtszekerheid wordt verschaft over het gebruik van de bestemming. Het is niet bedoeling dat de rechtszekerheid over het gebruik in het geding komt door in het plan de volledige inkleuring van een gewijzigde bestemming op te nemen. Uw gemeente is daarbij ook verplicht om op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen wellicht andere bestemmingen en regels voor gronden vast te stellen (ECLI:NL:RVS:2023:270, r.o. 9.4).
- 2) In het Bestemmingsplan wordt:
 - (i) de bestemming van de percelen aan de Rijksstraatweg 39-41 – van landbouwmechanisatiebedrijf naar kleinschalige artistieke/ambachtelijke bedrijven inclusief ondergeschikte detailhandel en bijbehorende horeca – veranderd;
 - (ii) beoogd om tegelijkertijd het plan dat toeziet op de ontwikkeling van de percelen aan de Rijksstraatweg 39-41 (na de verandering van de bestemming) vast te stellen.
- 3) Het ontwikkelingsplan is feitelijk een bouwplan. Door een bouwplan op te nemen in het Bestemmingsplan wordt naar het gerechtvaardigde en gemotiveerde oordeel van

omwonenden inbreuk op de rechtszekerheid gemaakte en levert een onevenredige benadeling van de belangen van de omwonenden van de Rijkstraat 39-41 op. Het is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, rechtzekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel om dit bouwplan op te nemen in het Bestemmingsplan.

- 4) Ondergetekenden hebben namelijk in hun zienswijze (onder andere) gemotiveerd gesteld dat het bouwplan zonder participatie en inspraak is opgesteld, de veiligheid in gevaar brengt en in strijd is met de wet. Het bouwplan is bijvoorbeeld in strijd met artikel 5:50 lid 1 BW (*tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven*), welke bepaling van dwingend recht is. Een blik op de onderstaande bouwtekening, die op pagina 11 van het bouwplan van de ontwikkelaar is opgenomen, bevestigt dat het bouwplan in strijd is met dit artikel 5:50 lid 1 BW:



De ontwikkelaar wil aan de paars gearceerde loods waarin beoogd wordt dat vier bedrijven worden gevestigd een serre bouwen die direct grenst aan het erf van de bewoners van Stationsweg 3a. Verder blijkt dat de ontwikkelaar op de erfgrans van Stationsweg 3a, 3b en 5 een tuin wenst te realiseren, met daarop een gebouw dat eveneens grenst aan de erfgrans.

- 5) Opvallend is daarbij dat de op website omgevingswet.overheid.nl ([129058, 467689 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://www.omgevingswet.overheid.nl/129058,467689-Regels-op-de-kaart-Omgevingswet-Regels-op-de-kaart-Omgevingsloket-overheid.nl)) gepubliceerde

kaart betreffende het Bestemmingsplan de door de ontwikkelaar ingetekende tuin aanmerkt als bijgebouw met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximum goothoogte van m3 Als uw Gemeente deze kaart, die dus integraal onderdeel uitmaakt van het Bestemmingsplan, aanvaardt dan accepteert en faciliteert uw Gemeente dat in strijd met artikel 5:50 lid 1 BW de deze beoogde serre van 2,90 meter diep, 3,70 meter hoog en (ongeveer) 27,660 meter lang en een bedrijfsgebouw van 50m2, met een maximum bouwhoogte van 5 meter direct op erfgrans van de woningen aan de Stationsweg 1, 3a, 3b en 5 (kan) word(t)(en) gebouwd. De Gemeente werkt dan op voorhand en willens en wetens mee aan een overtreding van de wet, en daarmee onrechtmatig, met alle (schadeveroorzakende) gevolgen van dien.

6) Op pagina 9 van het Bestemmingsplan is vermeld:

“Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in voorliggend plan de bestemmingswijziging opgenomen. Voorwaarde voor het planologisch inpassen is dat het boogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimte ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimte onderbouwing. In bijlage 4 (lees: het Rapport) is de ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief opgenomen”

7) Het planologisch inpassen van het bouwplan is juist in strijd met een goede ruimte ordening. Ondergetekenden verzoeken uw gemeente (mede) daarom om het plan volledig uit het Bestemmingsplan te schrappen, of in ieder geval de ontwikkeling de voornoemde serre en tuin c.q. .beoogde serre van 2,90 meter diep, 3,70 meter hoog en (ongeveer) 27,660 meter lang en een bedrijfsgebouw van 50m2, met een maximum bouwhoogte van 5 meter te schrappen. De bestemmingswijziging – van landbouwmechanisatiebedrijf naar kleinschalige artistieke/ambachtelijke bedrijven inclusief ondergeschikte detailhandel en bijbehorende horeca – zou dan wel kunnen worden vastgesteld, zodat uw gemeente slaagt in de door haar gewenste spoedige vaststelling van het Bestemmingsplan.

8) Als namelijk de ontwikkeling van de percelen aan de Rijksstraatweg 39-41 naast de wijziging van de bestemming in Bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan noodzaakt uw gemeente omwonenden om zich tegen het Bestemmingsplan en de ontwikkeling bij de rechter te verweren. Dit is niet in het belang van uw Gemeente en omwonenden omdat beide niet gebaat zijn bij tijdrovende en kostbare procedures. Publieke en private middelen kunnen beter aan andere zaken worden besteed.

9) Op grond van mede het bovenstaande verzoeken omwonenden uw college daarom om Bijlage 4 bij het Bestemmingsplan in zijn totaliteit te schrappen en alle verwijzingen naar het Bijlage 4 in het Bestemmingsplan te verwijderen, dan wel de ontwikkeling van de gebouwen die direct

grenzen aan de erfgrans van de woningen gelegen aan de Stationsweg 1, 3a, 3b en 5 te schrappen.

- 10) Op deze wijze kan uw college het bestemmingsplan met daarin de gewijzigde bestemming vast te stellen zonder dat daarbij uw gemeente in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur handelt en er dus inbreuk wordt gemaakt op de rechten van omwonenden.

Namens de fracties:

Indieners (o.a.):

[Redacted text block containing names of proposers]