

Zeilschool Pean

Afgelopen twee jaar is met enige regelmaat het huisjespark van zeilschool Pean voorbij gekomen in deze raadsvergadering. We zijn nu twee jaar verder en het rommelt nog steeds, sterker nog, het lijkt te escaleren. De SP heeft daarop de volgende vragen.

Op 6 april dit jaar (2022), is er een bodemprocedure van een aantal burens tegen de gemeente geweest. In deze bodemprocedure is bewezen, door de gemeente erkend en door de rechter geoordeeld, dat de waterlodges bij Pean NIET voldoen aan de eisen van vergunningsvrij bouwen.

Op 4 februari 2021 heeft u de raad gevraagd om een VVGB af te geven. U heeft ons toen bevestigd dat er juridisch gezien geen belemmeringen voor een VVGB waren en alles juridisch klopte. Echter, naar nu blijkt uit WOB verzoeken, wist u al op 16 april 2020, bijna één jaar eerder dus, dat de gebouwen incl. terrassen ruimschoots te hoog en te groot waren, zoals door de rechter erkend. De VVGB voor legalisatie hebben wij als raad dus op basis van onjuiste verklaringen van u afgegeven.

1.Hoe kan het dat het college heeft verklaard aan de commissie ROM als ook in de Raad gemeld dat alle bouwactiviteiten van Pean vergunningsvrij waren, en daarom juridisch gezien geen probleem zouden vormen, terwijl nu blijkt dat u wist dat dit NIET zo was?

Op 16-01-2019 is een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van het BP vanwege het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Hiermee stemde de gemeente in met het mogelijk maken van het gebruik van de betreffende locatie voor 12 chalets. Uitgangspunt was dat op grond van artikel 3 lid 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht er geen bouwvergunning voor de activiteit bouwen benodigd zou zijn als de strijdigheid met het bestemmingsplan is opgeheven.

Ten tijde van danwel na realisatie van de chalets is geconstateerd dat de chalets qua positie afwijkend van de bij de omgevingsvergunning gevoegde plankaart werden gerealiseerd.

Tijdens de raadscommissie van 15 juni 2021 is ook aan de orde geweest dat de maatvoering voor vergunningvrij bouwen mogelijk werd overschreden. Dit is ook aan de orde geweest in de raadsvergadering van 1 juli 2021. Naar de mening van de gemeente

was dit echter in beperkte mate en was de verwachting dat deze afwijking binnen maattoleranties zou vallen.

Op 14-07-2021 is een omgevingsvergunning verleend voor de ten opzichte van de eerdere vergunning gewijzigde positie van de chalets.

Belangrijk te onderkennen is dat de omgevingsvergunningen hebben toegezien op het mogelijk maken van het gebruik van de gronden voor het plaatsen van chalets, niet op het bouwen van deze chalets. Deze zouden immers binnen het vergunning vrije regime worden gebouwd.

Na de gerechtelijk uitspraak van 1 juni 2022, heeft u Pean tot 1 november 2022 de kans gegeven om haar fouten te herstellen. Recentelijk heeft u aangegeven dat Pean wederom 6 maanden extra de tijd krijgt. Kortom, op 25 mei 2020 wist u al dat het allemaal niet klopte wat Pean had neergezet. Nu geeft u Pean tot maar liefst 1 mei 2023 om de boel te herstellen. We zijn dan dus 3 jaar en heel veel kosten verder. Schijnbaar probeert de gemeente nu, om samen met Pean dan maar het bestemmingsplan gewijzigd te krijgen, zodat alles wat nu illegaal is, dan in eens wél legaal is?

U kunt niet aan ons als commissie ROM noch als gemeenteraad maar al helemaal niet aan de inwoners verkopen dat iedere illegale bouwactiviteit kan worden hersteld door het aanpassen van de omgevingsvergunning.

“Beste ondernemer, je hoeft je niet aan bouwvergunningen te houden”, en, “als de burens dwars gaan liggen, dan zullen we proberen ze zo lang mogelijk aan het lijntje te houden en te ontmoedigen, en als dat niet mocht lukken, dan zijn we zelfs bereid om voor u de omgevingsvergunning aan te passen. College, dit werkt precedentwerking in de hand.

2.College, de gemeente en Pean moeten de realiteit onder ogen gaan zien dat een bestemmingsplan wijziging niet de oplossing is en dat de huizen aangepast zullen moeten worden. Hoe lang gaat dit gedraai nog duren alvorens er daadwerkelijk stappen ondernomen worden en de uitspraak van de rechter wordt uitgevoerd? Wat is nu de werkelijke deadline?

In zowel 2019 als 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het gebruik van de locatie voor het plaatsen van chalets. Uitgangspunt was – zoals gezegd – dat de chalets vergunning vrij gebouwd zouden worden.

Vanwege met name het feit dat de terrassen constructief en bouwkundig met de chalets zijn verbonden is geconstateerd dat de realisatie niet binnen het vergunningvrije regime past. Om de bouw alsnog mogelijk te maken moet een bestemmingsplan worden opgesteld.

Het College betreurt het feit dat de chalets niet binnen het vergunningvrije regime zijn gerealiseerd, maar acht het onredelijk bezwarend voor Zeilschool Pean om de betreffende chalets weer af te breken danwel ingrijpend aan te passen.

De overschrijding van de grootte is niet van dusdanige aard dat dit voor omwonenden als bezwarend kan worden geacht.

Zeilschool Pean heeft bij de gemeente een verzoek om medewerking aan het doorlopen van een procedure voor een nieuw bestemmingsplan ingediend. Momenteel wordt dit voorstel ambtelijk beoordeeld. Indien en voor zo ver het College instemt met een ambtelijk voorstel zal de Raad hierover geïnformeerd worden. Daarna volgt de geëigende procedure voor een bestemmingsplan.

Zoals gesteld acht het College, mede omdat de Raad heeft ingestemd met het gebruik van de locatie voor chalets, het onredelijk bezwarend om van Zeilschool Pean te verlangen deze chalets weer af te breken of ingrijpend aan te passen en staat daarom bij voorbaat niet afwijzend tegenover het doorlopen van een procedure bestemmingsplan om de chalets te legaliseren in de huidige omvang.

Op 16 november 2022 is een Voornemen last tot dwangsom aan Zeilschool Pean uitgereikt. De strijdige situatie dient voor 16 mei 2023 beëindigd te zijn. Als op die datum nog geen zicht is op legalisatie door het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan dient na die datum het handhavingstraject voortgezet te worden.

Uit het overzicht "ingekomen stukken tussen 2022 en 2026", blijkt dat omwonenden al ruim 10 maal de gemeente in gebreke hebben moeten stellen. In gebreke stellingen alvorens wij als gemeente beslissingen wilden nemen op bezwaarschriften, beslissingen wilden nemen op bouwwerken die niet voldoen aan vergunningsvrij bouwen, als ook ingebrekestellingen omdat wij niet willen handhaven op basis van de uitspraken van de bestuursrechter.

Bij het beantwoorden van deze ingebrekestellingen blijft de gemeente keer op keer aan geven dat omwonenden niet belanghebbend zijn, terwijl zowel de onafhankelijke bezwaren commissie maar bovenal de bestuursrechter al maanden geleden heeft aangegeven dat zij dat WEL zijn.

Het heeft er daarmee alle schijn van dat wij als gemeente alles in doel stellen om de ondernemingszin van Pean te faciliteren, terwijl uit de feiten blijkt dat wij sinds april 2020 al weten dat de gebouwen te groot en te hoog zijn en de bestuursrechter glashelder was in haar uitspraak vwbt de te grote en te hoge gebouwen en aangaf dat wij MOETEN handhaven.

3. Hoeveel kosten willen wij als gemeente over de rug van onze inwoners nog maken om de fouten van een ondernemer recht te breien, terwijl omwonenden volgens uitspraak van de bestuursrechter in hun gelijk zijn gesteld?

Vonnis van de rechtbank 1 juni 2022

Op 8 januari 2021 is verzocht om handhavend op te treden tegen de, zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, geplaatste waterlodges op het perceel van Zeilschool Pean (hierna: Pean). Naar aanleiding hiervan heeft de rechtbank op 1 juni 2022 vonnis gewezen. In het vervolg op voornoemd vonnis is een handhavingstraject gestart.

De directie van Pean is op 29 juli 2022, bij schriftelijke waarschuwing, aangeschreven omdat de waterlodges met terras bouwwerken betreffen die zonder de daarvoor noodzakelijke omgevingsvergunning zijn gebouwd. Hierdoor wordt gehandeld in strijd met artikel 2.1, lid 1 onder a en artikel 2.3a, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De begunstigingstermijn die in de schriftelijke waarschuwing was opgenomen is inmiddels op 1 november 2022 verstreken.

Gelet op het voorgaande is er thans nog steeds sprake van een overtreding en is het handhavingstraject voortgezet. Pean is daarom bij voornemen van een last onder dwangsom van 16 november 2022 aangeschreven tot het vóór 16 mei 2023 beëindigen van de thans strijdige situatie. De overtreding kan worden beëindigd door legalisatie van de strijdige situatie, of door de betreffende bouwwerken te verwijderen dan wel deze zodanig aan te passen, zodat deze niet meer onder voornoemde verboden vallen.

Indien Pean de hiervoor genoemde termijn ongebruikt laat, kan gebruik worden gemaakt van bestuursrechtelijke bevoegdheden, waarbij een oplegging van een last onder dwangsom tot de mogelijkheden behoort.

Ingebrekestellingen

De ingebrekestellingen die zijn ingediend zijn of buiten beschouwing gelaten of besluiten zijn alsnog genomen binnen de gestelde termijnen conform het vonnis van de rechtbank in het kader van het handhavingstraject. De ingebrekestellingen die buiten beschouwing zijn gelaten zagen op besluiten die reeds waren genomen, ook in het kader van het handhavingstraject.

4. College, bent u het met de SP eens dat het genoeg is geweest en dat dit moet stoppen? Wat gaat uw actie zijn?

In het bestuursrecht is het gebruikelijk legalisatie te onderzoeken in het handhavingstraject.

Er zijn initiatieven genomen voor het opstellen van een voorstel van een 'principe-bereidheid medewerking procedure bestemmingsplan' welke ter behandeling aan het college zal worden voorgelegd. Het voornemen tot het (ontwerp)bestemmingsplan zal de huidige vorm van de geplaatste waterlodges kunnen legaliseren. Indien de termijnen

hiervoor ongebruikt worden gelaten, kunnen wij gebruik maken van onze bestuursrechtelijke bevoegdheden, waarbij een oplegging van een last onder dwangsom tot de mogelijkheden behoort.
