Gemeenteraad van de gemeente Epe

p/a Marktplein 1

8161 EE Epe

Postbus 600

8160 AP Epe

Datum : <<datum>>

Betreft : Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Epe Herstelplan 2020

Uw kenmerk : Zaaknummer 228623 (collegebesluit)

: Identificatienummer NL.IMRO.0232.BG078BuitHerstel20-OBP1

Verzending : <<Per e-mail (gemeente@epe.nl)>>

: <<Per aangetekende post>>

: <<Afgifte aan de balie tegen bewijs van ontvangst>>

Bijlagen : <<aantal>>

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 28 januari 2021 is het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Epe, Herstelplan 2020 (hierna: het ontwerpplan) ter inzage gelegd. Hierbij reageer ik als belanghebbende binnen een termijn van zes weken met een zienswijze. Het is te prijzen dat het college in deze rare corona-periode tijd gelegenheid vindt om het bestemmingsplan Buitengebied Epe te actualiseren (hierna: het bestemmingsplan).

Inleidend

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Epe kent voor zover dat recreatiewoningen betreft een woelige voorgeschiedenis en verloop zoals
   1. Diverse bestemmingsplannen (zoals Wissel en Schaveren) die zijn opgegaan in het bestemmingsplan Buitengebied Epe (vastgesteld 23/03/2017);
   2. De uitspraak van de Raad van State d.d. 06/06/2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1887);
   3. Bestemmingsplan Buitengebied herstelplan 2018 (vastgesteld 24/01/2019) en;
   4. Buitengebied Epe Herstelplan 2020 (ter inzage vanaf 28/01/2021).
2. Vanuit het perspectief van recreatiewoningen kunnen de bestemmingsplannen, plangebieden en de herstelplannen schematisch en beknopt worden weergeven (zie bijlage 2). Omdat de plangebieden in het Herstelplan 2018 en het Herstelplan 2020 van elkaar en van het moederplan (Buitengebied Epe) verschillen een de definities van die plannen verschillen, is een groot aantaal combinaties van bestemmingplannen voor een perceel denkbaar. De afkortingen zijn conform bijlage 2:
   1. Dagrecreatie: BP;
   2. Recreatiewoning: BP, BP + HP18, BP + HP20, BP + HP18 + HP20 en;
   3. Verblijfsrecreatie: BP, BP + HP18, BP + HP20, BP + HP18 + HP20.
3. In totaal 9 combinaties, die ook per kadastraal perceel kunnen verschillen, zodat in totaal 18 combinaties denkbaar zijn.
4. Het vertrekpunt van deze woeligheid is vooral de brief van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer van 11 november 2003 (Kamerstukken Vergaderjaar 2003-2004, 29 200 XI, nr. 22, zie bijlage 1). Met die brieven is de teerling geworpen en zond toenmalig wethouder De Vries in de laatste dagen van het jaar 2009 verschillende versies van aankondigingen van handhaving tegen permanente bewoning om ‘tijdig’ met handhaving te beginnen. Dat was geen beleid en de raad is daarin niet gekend, maar het was ‘paniekvoetbal’. De gevolgen daarvan - oa. door objectgebonden gedoogbeschikkingen af te geven ipv. persoonsgebonden gedoogbeschikkingen – klinken nog steeds door in het huidige ontwerpplan en het handhavingsbeleid en maken actualisatie noodzakelijk. Permanente bewoning van recreatiewoningen (al dan niet gedoogd) was en is een gegeven. Het college heeft daar decennialang niet tegen opgetreden en is in de nadagen van 2009 de weg van ‘harde handhaving’ ingeslagen. Argumenten als ‘verstening’, ‘verrommeling’, ‘de economische impuls van toerisme’, etc. worden te pas en te onpas gebruikt om permanente bewoning tegen te gaan en zo veel mogelijk recreatiewoningen voor de verhuur aan toeristen beschikbaar te houden en te krijgen. Het college schuwt daarbij niet het op ongeoorloofde wijze beperken en/of schenden van eigendomsrechten. Al verschillende malen is het college door de Raad van State teruggestuurd naar de tekentafel; zij lijkt er weinig van te leren!
5. De verplichte bedrijfsmatige exploitatie van de bestemming ‘recreatie – verblijfsrecreatie’ is geregeld in de Beleidsregel bedrijfsmatige exploitatie recreatieverblijven (recreatiewoningen/stacaravans>55m2) gemeente Epe (hierna: Beleidsregel BER) en er bestaat nog immer geen koppeling tussen het ontwerpplan en de beleidsregel BER. Inmiddels is toegevoegd het Parapluplan Parkeren (vastgesteld 08/11/2018), is het Handhavingsbeleid 2017-2020 met een jaar geprolongeerd en is het Handhavingsuitvoeringsprogramma 2020 voor 2021 voortgezet.
6. Het handhavingsbeleid is in 2020 in die zin aangepast, dat tegen bebouwing die (zonder of in afwijking van een passende vergunning) is opgericht voor de invoering van de Wabo (1 april 2007) en waarbij de eigenaar voor die datum kocht niet handhavend optreedt. Echter eist het college wel, dat bij verkoop de overtreding wordt beëindigd. Die uitzondering (afzien van handhaving) geldt alleen het Project handhaving recreatiewoningen in het bos, zodat woningen en/of bouwwerken met een andere bestemming wel worden gehandhaafd; juridisch nog onontgonnen terrein, terwijl de leer is dat het college in die gevallen niet bevoegd is tot handhaving.
7. Met het handhavingsbeleid en het handhavingsuitvoeringsprogramma in de hand treedt het college al op. Daarbij is ook (onterecht) opgetreden tegen bebouwing waartegen niet handhavend kon of kan worden opgetreden en eigenaren hebben het er – om proceseconomische redenen en uit vertrouwen in de overheid – bij laten zitten.
8. Uit de samenhang van de voorgaande stukken blijkt (al langer), dat het college voornemens is om recreatiewoningen in twee groepen te splitsen: de woningen die dienen als tweede woning (waar geen verhuur, leen, bruikleen, iod. is toegestaan) en de groep van recreatiewoningen die louter zijn bestemd voor de verhuur op een park. De groep van recreatiewoningen met de functieaanduiding ‘wonen’ en ‘specifieke vorm van recreatie - tweede woning’ zal uiteindelijk moeten uitsterven.
9. Het bestemmingsplan uit 2017 werd en wordt voor de bestemming ‘recreatie – verblijfsrecreatie’ nader ingevuld met de beleidsregel BEP, zodat die eigenaren 245 dagen per jaar moeten verhuren. De Raad van State maakte daar korte metten mee. Lou loene! Het plangebied bij het ontwerpplan en bij het Herstelplan 2018 is zeer beperkt in die zin dat zij zich beperkt tot de opgenomen wijzigingen; zij geldt niet voor het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied en het college houdt vast aan de eis van bedrijfsmatige exploitatie.
10. Het gevolg is van de verschillende plangebieden is, dat een lappendeken ontstaat van 18 verschillende combinaties die
    1. niet tegemoetkomen aan de bedoelingen van het college en de uitspraak van de Raad van State;
    2. geen recht doen aan de bedoelingen van een bestemmingsplan, nl. het bieden van duidelijkheid en rechtszekerheid en;
    3. de eigendomsrechten van eigenaren van een recreatiewoning (al dan niet als tweede woning) op onrechtmatige wijze uithollen dan wel beperken.
11. Met dit plan wordt de burger een rad voor ogen gedraaid. Het college stelt dat zij hiermee (ondermeer) tegemoetkomt aan de uitspraak van de Raad van State, terwijl die gevolgen slechts voor een heel klein deel van het oorspronkelijke plangebied gelden. Voor het overgrote deel van het plangebied verandert er niets en heeft het college zich niets aangetrokken van voornoemde uitspraak/uitspraken. Een aantal van de gevolgen in een notendop:
    1. Voor recreatiewoningen – verblijfsrecreatie blijft de verhuureis gelden. Er is nog steeds geen koppeling met de Beleidsregel BEP. Aan de bezwaren bij deze regel van de Raad van State komt het college met dit ontwerpplan niet tegemoet.
    2. Voor recreatiewoningen – verblijfsrecreatie met de aanduiding ‘tweede woning’ geldt dat deze woningen alleen nog maar door steeds dezelfde groep van recreanten gebruikt mag worden, waardoor incidenteel uitlenen, verhuren of een wisselend bezoek (met of zonder partner, met of zonder kinderen) onmogelijk wordt.
    3. Het gebruik van een recreatiewoning als ‘tweede woning’ blijft voor het overgrote deel van het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan, terwijl de Raad van State dat probleem duidelijk adresseert.
12. In de toelichting bij het ontwerpplan (Art. 2.2) gaat het college alleen in op de situatie op een park en stelt zij:

*“Het belang van het gebruik van de recreatiewoningen als tweede woning op die beide parken en de mogelijkheid om bedrijfsmatige exploitatie binnen de planperiode te realiseren was volgens de Raad van State onvoldoende afgewogen.”*

*…*

*“Uit de uitspraak van de Raad van State is gebleken dat bedrijfsmatige exploitatie niet altijd 'als eenheid' plaatsvindt en dat dit niet strikt noodzakelijk is. De verhuur aan wisselende derden kan immers ook worden uitgevoerd via de eigenaar van de recreatiewoning en dit hoeft niet voor het gehele recreatiepark in gezamenlijkheid geëxploiteerd te worden. De bedrijfsmatige exploitatie vindt dan plaats door particulieren c.q. natuurlijke personen. Daarom nemen we in de regels van het bestemmingsplan op dat ook natuurlijke personen onder de definitie van bedrijfsmatige exploitatie vallen. Tevens wordt artikel 19, lid 1, sub a aangepast, zodat de bedrijfsmatige exploitatie al dan niet als eenheid kan worden uitgeoefend.*

*Het loslaten van de eis van bedrijfsmatige exploitatie zou betekenen dat de recreatiewoningen worden onttrokken aan de markt in de toeristische sector en dat het aantal overnachtings- en verblijfsrecreatiemogelijkheden voor toeristen in de gemeente afneemt. Om te voorzien in de vraag naar recreatieverblijven door wisselende toeristen zouden er nieuwe recreatiewoningen moeten worden gerealiseerd, wat een ongewenst nieuw beslag op de ruimte legt en een negatief effect heeft op de groene omgeving. Teneinde vitale vakantieparken te behouden en te realiseren, houden wij vast aan de eis van bedrijfsmatige exploitatie. In geval recreatiewoningen in gebruik genomen worden als tweede woning, zullen wij hiertegen handhavend optreden.”*

1. De Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:1887, r.o.v. 34.5 en 35) was aanmerkelijk duidelijker en de stelling van het college dat het plan op dit punt onvoldoende ‘afgewogen was’ miskent op flagrante wijze het oordeel van de Raad van State:

*“In het geval van De Vliegden en De Eper Sprengen is de Afdeling van oordeel dat het opnemen van de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet redelijk moet worden geacht, omdat het stellen van deze eis in concreto tot een beperking van het gebruik leidt die om planologische redenen niet gerechtvaardigd is. Daartoe wordt in navolging van de uitspraak van 16 januari 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC2084 (Epe), overwogen dat onduidelijk is hoe de raad zich de verwezenlijking van de bedrijfsmatige exploitatie heeft voorgesteld. De raad heeft niet deugdelijk onderbouwd dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is binnen de planperiode. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de recreatiewoningen op beide recreatieparken al lange tijd in particulier, individueel eigendom zijn, niet bedrijfsmatig worden verhuurd en in de meeste gevallen in het verleden niet eerder bedrijfsmatig zijn verhuurd. Ten tijde van de planperiode van het vorige bestemmingsplan, waarin de eis van bedrijfsmatige exploitatie ook al was opgenomen, is deze planregeling al niet ten uitvoer gekomen. De feitelijke situatie was niet in overeenstemming met dat plan en is thans ook niet in overeenstemming met het voorliggende plan.”*

…

*“De Afdeling ziet in het feit dat na de vaststelling van het vorige bestemmingsplan de Beleidsregel bedrijfsmatige exploitatie is opgesteld, geen aanleiding om te oordelen dat de bedrijfsmatige exploitatie in dit plan nu wel uitvoerbaar is. Daartoe is in de eerste plaats van belang dat in de planregels niet wordt verwezen naar de Beleidsregel en dat de Beleidsregel ook niet als bijlage bij de planregels is opgenomen. De Beleidsregel maakt daardoor geen deel uit van het plan. Bij de beoordeling van het plan kan aan wat er in de Beleidsregel wordt bepaald dan ook in zoverre geen betekenis toekomen. Verder overweegt de Afdeling dat, ook wanneer de Beleidsregel wel onderdeel zou uitmaken van het plan, niet kan worden gezegd dat de Beleidsregel bijdraagt aan de uitvoerbaarheid van de bedrijfsmatige exploitatie.”*

…

*“In hetgeen de eigenaren van De Vliegden en De Eper Sprengen hebben aangevoerd, ziet de*

*Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan, wat betreft de bestemming "Recreatie -*

*Verblijfsrecreatie" ter plaatse van de recreatieparken De Vliegden en De Eper Sprengen, is vastgesteld in strijd met een goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel en niet steunt op een deugdelijke belangenafweging. Dit betekent dat het plan op dit punt is vastgesteld in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wro en de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Awb.”*

1. Onderstaand licht ik deze zienswijze per onderwerp puntsgewijs toe.

Het plangebied

1. De verbeelding van het ontwerpplan beperkt zich tot de percelen waar iets gewijzigd wordt. Sterker nog, de verbeelding wordt (voor recreatiewoningen) beperkt tot ‘bouwblokken’. Illustratief overleg ik de verschillende plangebieden en de verbeelding rond Schaveren (bijlage 2 en 3). Door het zo te doen is het vergunningsvrij bouwen conform bijlage 2 van het BOR niet mogelijk. Impliciet stelt het college dat vanwege een goede ruimtelijke ordening die regels in deze gevallen niet van toepassing zijn. Dat is een keuze, maar die maakt zij impliciet door die niet in de toelichting bij het ontwerpplan op te nemen laat staan dat zij daarmee blijk geeft van een behoorlijke belangenafweging.
2. Daarnaast constateer ik, dat door alleen de gewijzigde gronden op te nemen in het plangebied er zonder nadere onderbouwing of toelichting zeer lokaal verschillen ontstaan in de definities van bestemmingen. Zo zijn de bestemmingen ‘recreatie - recreatiewoning’, ‘recreatie – verblijfsrecreatie’ en ‘kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen’ afhankelijk gemaakt van de versie van het bestemmingsplan en diverse beleidsregels zonder dat die in het ontwerpplan genoemd worden of daaraan zijn toegevoegd. Dat impliceert dat buren dezelfde bestemming/functie kunnen hebben, maar een andere definitie. Dat beperkt de toegankelijkheid en hoe ga je daar in geval van verkoop of bij handhaving nog uitkomen? Des te meer prangt het dat binnen een perceel zo meerdere bestemmingsplannen van toepassing kunnen zijn.
3. Niets lijkt eraan in de weg te staan om de aangepaste definities, functies en aanduidingen op het (oorspronkelijke) bestemmingsplan van toepassing te laten zijn en met het adagium dat een bestemmingsplan rechtszekerheid dient te bieden is het ontwerpplan in strijd met de beginselen van behoorlijke ruimtelijke ordening. Daaraan zij toegevoegd dat deze lappendeken alleen maar onduidelijkheid in de hand werkt.
4. Door de verbeelding zo specifiek te maken als in het conceptplan gebeurt, neemt de lengte van de grenzen tussen de verschillende plangebieden toe. Daarmee moet meer en vaker rekening gehouden worden met andere bestemmingen, contouren, afstanden, etc. Het maakt het er allemaal niet overzichtelijker op waarmee de rechtszekerheid en de toegankelijkheid in het gedrang komt.

Specfieke vorm van recreatie - De tweede woning

1. Het college schrijft in haar toelichting (https://www.epe.nl/in-epe/nieuws\_41625/item/herstelplan-buitengebied-epe-ter-inzage-vanaf-28-januari-2021\_43179.html) meermaals dat recreatiewoningen zijn bedoeld voor wisselende verhuur aan recreanten en toeristen en op een viertal locaties maakt zij een uitzondering omdat het college de verhuur niet meer mag eisen. Daarmee miskent zij de eigendomsrechten van eigenaren van een recreatiewoning. Immers is de eigendom het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (Art. 1:*5* BW).
2. Met het beperkte plangebied geeft het college geen of onvoldoende uitvoering aan de uitspraak van de Raad van State door de oude eis van exploitatie niet te laten vallen. Door op deze vier locaties de functie ‘tweede woning’ te introduceren miskent het college dat buiten het plangebied van het ontwerpplan ook woningen bestaan die (naar de verkeersopvatting) tweede woning zijn. Bovendien zij opgemerkt dat de definitie van ‘specifieke vorm van recreatie - tweede woning’ vereist dat hetzelfde gezelschap de woning gebruikt. Uitlenen aan kinderen, vrienden of familie en/of af en toe verhuren is er niet meer bij. Daarmee worden de eigendomsrechten van de eigenaren van die woning zonder grondslag vanuit het perspectief van goede ruimtelijke ordening beperkt.
3. De Raad van State heeft nadrukkelijk in haar uitspraak (ECLI:NL:RVS:2018:1887, r.o.v. 34.6) overwogen dat het gebruik van recreatiewoningen niet afhankelijk mag zijn van beleidsregels en dat aan de beleidsregel geen betekenis toekomt:

*“De Afdeling acht het vanuit een oogpunt van rechtszekerheid voor de eigenaren van De Vliegden en De Eper Sprengen niet aanvaardbaar dat de nadere invulling van de planregeling in de Beleidsregel die er toe strekt dat het gebruik als tweede woning ten dele is toegestaan, niet is vertaald in de planregels.”*

En verder:

*“De Afdeling overweegt verder dat, hoewel de raad op zich terecht stelt dat het gebruik als tweede woning op grond van het vorige bestemmingsplan ook al niet was toegestaan, dit de raad niet ontslaat van het maken van een belangenafweging bij de vaststelling van het voorliggende plan.”*

1. Met het ontwerpplan is opnieuw niet gebleken van een deugdelijke belangenafweging en wordt (maar slechts voor een heel klein gedeelte) het oorspronkelijke plan gecorrigeerd. Het college geeft daarmee blijk van een (te) enge uitleg van de uitspraak van de Raad van State. Bovendien schiet het college door in de definitie van de tweede woning. In het bestemmingsplan 2017 werd de ‘specifieke vorm van recreatie - tweede woning’ (art. 1.91) als volgt gedefinieerd:

*“recreatiewoning, niet bestemd voor permanente bewoning, die dient als periodiek verblijf voor een vaste groep van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;”*

Daarmee is uitgesloten dat die eigenaren hun recreatiewoning kunnen verhuren, uitlenen, etc. Zij moeten steeds met dezelfde groep van recreanten aldaar verblijven. Daarmee grijpt het college te diep in in de eigendomsrechten van eigenaren: het is hun huisje en het bestemmingsplan gaat nu – volgens het college – bepalen dat ze daar steeds met dezelfde groep recreanten heen moeten: volstrekt onjuist!

Recreatie – Recreatiewoning en Recreatie - Verblijfsrecreatie

1. Des te opmerkelijker is, dat slechts binnen de verbeelding van het ontwerpplan de definities voor Recreatie – Recreatiewoning en Recreatie – Verblijfsrecreatie worden aangepast, terwijl die buiten de verbeelding niet worden aangepast. Zeker nu de Raad van State die bestemmingen heeft vernietigd is dat onbegrijpelijk: opnieuw worden eigenaren van een een woning met de bestemming recreatie – verblijfsrecreatie (al dan niet op een park) gedwongen te verhuren. Van een deugdelijke belangenafweging is niet gebleken zodat het plan op voorhand slecht is voorbereid, in strijd is met een behoorlijk ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid van eigenaren op onaanvaardbare wijze aantast.
2. Daarbij miskent het college in dit ontwerpplan nog immer, dat de eis van de provincie (Structuurvisie Streekplan Gelderland 2005) dat een park bedrijfsmatig geëxploiteerd moet worden alleen geldt voor nieuwe parken en bij uitbreiding van parken.

Uitvoerbaarheid

1. Met dit ontwerpplan komt de uitvoerbaarheid onder druk te staan, omdat er zoveel verschillende regelingen, bestemmingsplannen, bestemmingen en functies een rol spelen, dat niemand meer weet wat mag en wat niet mag. Van een college dat transparantie hoog in het vaandel heeft staan mag meer en beter verwacht worden.
2. Die uitvoerbaarheid komt verder onder druk te staan, omdat handhaving schier onmogelijk wordt. Konden BOA’s tot voor kort in de bosjes liggen en kentekens noteren, dat is nu zinloos geworden. Voor het vaststellen van strijdig gebruik is nodig dat kenteken, inzittenden en herkomst/bestemming genoteerd wordt. Die controles zullen verder moeten gaan dan wat in de Volksrepubliek China usance is.
3. Des te meer prangt het dat voor de aanduiding ‘wonen’ bij de bestemming ‘recreatie – recreatiewoning’ alleen het bouwblok bestemd is. De eigenaren die het betreft vallen voor een recreatiewoning onder twee verschillende bestemmingsplannen: hoogst onwenselijk en nauwelijks te handhaven.
4. In de toelichting bij het ontwerpplan (Art. 5.1) stelt het college dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is. Ik roep in herinnering de uitzending vaan EenVandaag van 1 april 2017 (https://eenvandaag.avrotros.nl/item/verplicht-verhuur-vakantiewoningen-stuit-op-fel-verzet/) waarin een stuntelende oud-wethouder het onderliggende bestemmingsplan uitlegt. Allereerst werd de bepaling (het verplicht verhuren van een recreatiewoning) geschrapt door de Raad van State (voor twee parken) en ten tweede is nimmer opgehelderd hoe de kosten van handhaving zijn onderbouwd. Evident is, dat door deze aanpassingen (zie ook punt 14) de kosten van handhaving substantieel zullen toenemen. Ten onrechte meent het college dat de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpplan niet in het geding is, terwijl het college voor de komende jaren een tekort op de begroting voorziet. Kost het dan pakweg 8 ton of 8 miljoen?
5. De economische uitvoerbaarheid komt verder onder druk te staan doordat een ‘tweede woning’ niet meer mag worden uitgeleend of (incidenteel) verhuurd. Daarmee is te voorzien dat het ontwerpplan zal leiden tot planschade onder eigenaren, waarmee geen rekening is gehouden.
6. In art. 5.2 van het ontwerpplan stelt het college, dat de wijzigingen van ondergeschikt belang zijn en de maatschappelijke uitvoerbaarheid niet in het geding is. Het ontwerpplan is onder leiding van oud-wethouder Scholten tot stand gekomen. Hij werd de afgelopen periode in de media aangeduid als ‘de liegende wethouder’, werd gesnapt op het wissen van SMS en Whatsapp-berichten en hield vol dat hij niet gelogen heeft. Wat daar ook van zij, het vertrouwen van de burger in het college is geschonden en daarmee is het aan het college – nu haar doen en nalaten daartoe geleid heeft - om vertrouwen te winnen. Met dit bestemmingsplan doet zij voorkomen alsof ‘alles gefikst is’, terwijl dat zeker niet het geval is. Onverkorte vaststelling van dit bestemmingsplan is daarmee maatschappelijk onaanvaardbaar.
7. Daarnaast lijkt het te knellen bij handhaving van het bestemmingsplan en het ontwerpplan. Percelen worden gecontroleerd, eigenaren ontvangen een aanschrijven, reageren en daarna horen zij jaren niets. De doorwerking van Art. 6 EVRM brengt met zich mee, dat ook in de voorfase (zoals handhaving) voortvarend opgetreden dient te worden; dat gebeurt nu niet en dat punt is niet betrokken in de uitvoerbaarheid van het ontwerpplan.
8. Tot slot is door het versnipperen van plannen en bestemmingen geen goede grondslag meer vast te stellen voor de WOZ-waarde van objecten. In de regel wordt die vastgesteld aan de hand van getaxeerde en/of verkochten objecten in de omgeving. Door het zo te versnipperen als in het Ontwerpplan gebeurt, is de vaststelling van de WOZ-waarde nagenoeg onmogelijk geworden; de ene woning is de andere niet (meer).

Samenhang met het Parapluplan Parkeren

1. Ook hier geldt weer, dat het Parapluplan Parkeren voor een zeer beperkt gedeelte van het plangebied geldt. Art. 48.1 zal luiden:
2. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 uit het paraplubestemminsplan parkeren(Nota parkeernormen);*
3. *indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder 1 bedoelde Nota parkeernormen wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen.*
4. Allereerst wordt daarmee de invulling van planregels afhankelijk gemaakt van in deze de Nota parkeernormen. Met het gezegde ‘een ezel stoot zich in het algemeen niet tweemaal aan dezelfde steen’ kan ik kortheidshalve verwijzen naar de eerder geciteerde uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:1887, r.o.v. 34.6). Samengevat: het is in strijd met de beginselen van rechtszekerheid om een bestemmingsplan afhankelijk te maken van beleidsregels.
5. Voorts bestaan percelen voor recreatiewoningen veelal uit een bouwblok omgeven door de een gebied met de bestemming bos. In deze bestemming mogen geen nieuwe wegen worden aangelegd (Art. 7.1 lid g), maar wel parkeerplaatsen en parkeerterreinen met daarbij behorende voorzieningen. In samenhang gelezen met art. 2:12 van de APV kan een uitweg (nodig om van de weg naar de parkeerplaats te komen) niet of nauwelijks gerealiseerd worden. De regels zijn tegenstrijdig, terwijl een perceel rond een recreatiewoning dat louter als parkeerplaats wordt gebruikt (waarvoor alle groen dient te wijken) wel is toegestaan.
6. Een ander neveneffect is dat er noodgedwongen op de openbare weg geparkeerd moet gaan worden hetgeen in strijd is met de bedoelingen van de Nota Parkeernormen.

Conclusie en verzoek

1. Op grond van het voorgaande realiseert het ontwerpplan niet wat noodzakelijk is en wordt daarmee
   1. onvoldoende uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State;
   2. door het ontwerpplan niet of onvoldoende bijgedragen aan een goede ruimtelijke ordening;
   3. op onaanvaardbare wijze inbreuk gemaakt op de eigendomsrechten van eigenaren en;
   4. vooral onduidelijkheid gecreëerd.
2. Zulks prangt temeer nu de opgemelde gevolgen niet of onvoldoende tot uiting komen in de toelichting bij het plan.
3. Met als conclusie dat ik de raad verzoek met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.
4. Voorts verzoek ik u als <<eigenaar/gebruiker>> met als argument daarbij bij te dragen aan eenduidigheid van het ontwerpplan:  
   1. Het plangebied van het ontwerpplan uit te breiden met het hierna te noemen perceel dan wel het planggebied van het ontwerpplan gelijk te trekken met het Bestemmingsplan Buitengebied;
   2. Het perceel als onderstaand vermeld de aanduiding/bestemming ‘wonen’ te geven;

Kadastrale Gemeente <<Epe en Oene>>

Sectie <<A/B>>

Perceelnummer <<perceelnummer>>

* 1. De Nota parkeernormen op te nemen en te verwerken in het bestemmingsplan zodat een eenduidige regeling voor wegen, parkeren en uitwegen ontstaat die recht doet aan de bestemming van het gebied en de bedoelingen van het ontwerpplan;
  2. Zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid (in samenhang met het handhavingsbeleid) nader te onderzoeken en toe te lichten en;
  3. Het college op te dragen haar toelichting aan te vullen, zodat deze volledig en juist is.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpplan is op 28 januari 2021 ter inzage gelegd zodat het voor een zienswijze open staat t.m. 10 maart 2021. Ik ben <<eigenaaar/gebruiker>> van het perceel <<gelegen aan adres>><<Nr. Sectie Epe en Oene <<nr>>. <<Ik ben belanghebbend omdat één of meer van deze bouwwerken zich in mijn directe omgeving bevinden. >>

Tot slot

Ik herinner mij de toespraak van de burgemeester bij zijn installatie in december 2019 met de titel ‘Een kwestie van vertrouwen’: *“Zo ben ik van mening dat de overheid altijd actief moet communiceren over het waarom van haar keuzes en haar besluiten moet motiveren … zodat iedereen het begrijpt …. Ik zal zelf graag mijn bijdrage willen leveren om het vertrouwen in de gemeente te versterken en daar waar nodig te herstellen.”* Ik stel vast dat de handelswijze van het college in dit ontwerpplan niet bijdraagt aan het noodzakelijke vertrouwen om slagvaardig en rechtvaardig te kunnen besturen. De recente bestuurlijke ontwikkelingen maken duidelijk, dat er een hoop vertrouwen te winnen en te herstellen is: mensen voelen zich gepiepeld, niet gehoord en worden verwezen naar energie- en geldverslindende procedures.

Nog treuriger is dat het college zich niets lijkt aan te trekken van de uitspraken van de Raad van State die de afgelopen jaren zijn gedaan over ‘permanente bewoning’ en het bestemmingsplan Buitengebied. Wil het college nu echt wetten en regels ondergeschikt maken aan haar beleid als uitrit voor geschonden vertrouwen of zijn de uitspraken van de Raad van State gewist in een Whatsapp-conversatie? Hoe dan ook is het jammer dat burger en overheid zo met elkaar moeten omgaan, zodat ik deze gelegenheid gebruik om zowel de raad als het college op te roepen transparant en duidelijk te opereren.

Aanzegging

<<Omdat voor het instellen van een zienswijze geen formulier bestaat, zend ik deze zienswijze per e-mail aan gemeente@epe.nl met een omvang van maximaal 10Mb conform het Protocol elektronisch berichtenverkeer gemeente Epe 2014. De bijlagen voeg ik genummerd bij.>> <<Vanwege de elektronische verzending is deze zienswijze niet ondertekend. Op eerste verzoek zal ik meewerken aan authentificatie van deze zienswijze.

Nadrukkelijk behoud ik mij het recht voor deze zienswijze uit te breiden en/of geheel of gedeeltelijk in te trekken. <<Hoewel het Besluit proceskosten bestuursrecht in deze niet van toepassing is, verzoek ik mij te compenseren voor de gemaakte en te maken noodzakelijke en redelijke kosten thans te begroten op € 15,- vanwege portikosten>>.

<<In het geval het college mijn verzoek tot positieve bestemming passeert en de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt zonder dat aan mijn zienswijze tegemoetgekomen wordt, stel ik reeds nu voor als dan het college hierbij aansprakelijk voor de te lijden planschade. Dit onder aanzegging van de kosten die als dan zullen verschijnen in de noodzakelijke procedure(s) en in te schakelen derden.>>

In afwachting van uw berichten,

met gevoelens van de meeste hoogachting,

<<naam>> <<naam tweede ondertekenaar>>

p/a <<adres>>

<<postcode>> <<plaats>>

e-mail <<e-mail>>

tel. <<telefoon>>

mob. <<mobiel>> / <<evt tweede nummer>>

Bijlagen:

1. Kamerbrief Minister d.d. 11/11/2003
2. Tabel en plangebieden (indicatief)
3. Verbeelding Schaveren