

Redactionele bijdrage: De gemeente Waterland is geen ezel

Publicatiedatum: 21-03-2024

Bij besluit van 3 december 2020 heeft het college van B en W van Waterland (hierna: college) aan een recreatie exploitant een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een zeilschool met daaraan gekoppeld een groepsaccommodatie. Op het aanvraagformulier staat dat het gaat om de nieuwbouw van een accommodatie ten behoeve van een zeilschool. Een Stichting die opkomt op voor de bewonersbelangen van de inwoners van het dorp Uitdam op het gebied van wonen en leven, in de nabijheid waarvan het bouwplan is gesitueerd, stelt zich op het standpunt dat het gebouw, gelet op de voorzieningen die hierin een plaats zullen krijgen, in strijd met de planregels niet als groepsaccommodatie ten behoeve van een zeilschool zal worden gebruikt, maar als zelfstandig recreatieresort. Hieronder bespreekt prof. dr. ir. Arjan Bregman de uitspraak die de Afdeling op 6 maart 2024 over dit geschil deed.

Op het aanvraagformulier van het bouwplan staat dat het gaat om de nieuwbouw van een accommodatie ten behoeve van een zeilschool. Het bouwplan voorziet in het souterrain in ruimtes ten behoeve van de zeilschool. Op de begane grond zijn ook ruimtes ten behoeve van de zeilschool voorzien. Daarnaast zijn op de begane grond een havenkantoor en -café voorzien en een aantal tweepersoonsslaapkamers. Op de eerste en tweede verdieping zijn ook tweepersoonsslaapkamers voorzien. In totaal zijn 60 tweepersoonsslaapkamers voorzien in het gebouw, waarvan 38 met eigen sanitair.

De Stichting komt, gelet op deze gebruiksmogelijkheden, tot het standpunt dat het gebouw in strijd met de planregels niet als groepsaccommodatie ten behoeve van een zeilschool zal worden gebruikt, maar als zelfstandig recreatieresort. Bij dat gebruik vreest zij voor overlast van toeristen en aantasting van het rustige karakter van het dorp Uitdam dat bestaat uit circa 55 huizen en is gelegen in een stilte-, natuur- en weidevogelleefgebied. Ook meent zij dat het bouwplan in strijd is met de bouwregels in het bestemmingsplan.

De rechtbank was van oordeel dat het vergunde bouwplan in overeenstemming met de bestemming voorziet in een zeilschool met daaraan ondergeschikt een groepsaccommodatie. Ook was de rechtbank van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met de bouwregels in het bestemmingsplan.

De Afdeling overweegt in hoger beroep dat de recreatie-exploitant in 2017 ook een aanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een groepsaccommodatie ten behoeve van een zeilschool. Het ging toen om een bouwplan voor 29 appartementen. Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor dat bouwplan. Dezelfde Stichting heeft daartegen rechtsmiddelen aangewend. De Afdeling was in de uitspraak van 18 september 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:3165), van oordeel dat het bouwplan in strijd was met de bestemming. Het aangevraagde gebouw voorzag namelijk niet in de eerste plaats in het huisvesten van een zeilschool, maar zou in hoofdzaak dienst gaan doen als recreatieverblijf. Ook was het bouwplan volgens de uitspraak van de Afdeling uit 2019 niet in overeenstemming met de bouwregels. De Afdeling heeft daarom het in die procedure genomen

besluit op bezwaar vernietigd. Het college heeft daarop bij besluit op bezwaar van 6 mei 2020 het bezwaar van de Stichting alsnog gegrond verklaard, de omgevingsvergunning herroepen en geweigerd om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij merkt de Afdeling nog op dat het college gebruik kon maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van art. 4, aanhef en onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar dat heeft het college niet gedaan. Volgens het college was het bouwplan namelijk ruimtelijk niet aanvaardbaar onder meer omdat het gebouw jaarrond zou worden geëxploiteerd ten behoeve van diverse groepen en niet uitsluitend ten behoeve van de zeilschool. Dat zou een onevenredige toenemende druk op de omgeving geven.

De recreatie-exploitant heeft hierop een gewijzigde aanvraag ingediend. Het college heeft deze aanvraag ingewilligd bij het besluit van 3 december 2020 dat nu ter beoordeling staat.

De Afdeling overweegt onder meer dat, zoals ook overwogen in de vorige uitspraak uit 2019, de vigerende bestemming een bouwwerk toestaat voor in de eerste plaats het huisvesten van een zeilschool met daarbij, en daaraan ondergeschikt, een voorziening waar groepen leerlingen van de zeilschool kunnen overnachten. Overnachting is dus wel toegestaan, zij het alleen door deelnemers van de zeilschool.

Anders dan de rechtbank, is de Afdeling van oordeel dat het bouwplan in strijd is met de planregels. Op de zitting is naar voren gekomen dat het mogelijk is de kamers in het gebouw niet alleen aan groepen te verhuren, maar ook los van elkaar, gezien de inrichting van het gebouw op de bouwtekeningen die bij de aanvraag behoren. Het college heeft dit ook erkend. Het valt redelijkerwijs aan te nemen dat deze kamers in strijd met de planregels niet alleen aan deelnemers van de zeilschool zullen worden verhuurd, omdat het gebouw anders niet rendabel zal zijn. De recreatie-exploitant heeft namelijk in hoger beroep naar voren gebracht dat de directeur exploitatie van de recreatie-onderneming in een vergadering met de Stichting op 18 augustus 2021 heeft gezegd dat het bouwplan in deze omvang niet rendabel is. Dit is volgens de Stichting later, op 13 juni 2023, bevestigd door een andere medewerker van de recreatie-onderneming. Het college en de recreatie-exploitant hebben dit niet betwist. Het college heeft op de zitting overigens toegelicht dat het niet van plan is om handhavend op te treden als het grootste deel van een groep deelneemt aan de zeilschool, maar een klein aantal leden van die groep niet. Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 18 september 2019 heeft overwogen, is overnachting echter alleen toegestaan voor deelnemers van de zeilschool. Dit betekent dat het hoger beroep gegrond is.

De Afdeling voorziet zelf in de zaak door het besluit van het college van 3 december 2020 te herroepen en de omgevingsvergunning te weigeren vanwege het belang van finale geschillenbeslechting.

Commentaar

Een opmerkelijke casus, waarbij een gemeente tweemaal achtereenvolgend op een aanvraag van een recreatie-exploitant het bestemmingsplan zeer welwillend interpreteert. En ook deze keer te welwillend op feitelijk hetzelfde punt als de eerste keer namelijk op het ontbreken van de redelijke verwachting dat overeenkomstig de planregels zou worden gehandeld door de recreatie-exploitant. Deze zaak toont aan dat de gemeente Waterland op dit dossier in elk geval geen gelijkentis vertoont met een ezel. Die stoot zich in 't gemeen immers niet tweemaal aan dezelfde steen.

Prof. dr. ir. A.G. Bregman, Hoogleraar Bouwrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen en verbonden aan het Instituut voor Bouwrecht in Den Haag en aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Voor de volledige uitspraak klik [hier](#).

Bron: Instituut voor Bouwrecht

21-03-2024

