

Per gewone post en per Email: k.kuperus@woudenberg.nl

Gemeente Woudenberg
t.a.v. College van B en W/
Postbus 16
3930 EA Woudenberg

Gemeente Woudenberg	
Mw. K. Kuperus	176264
17 OKT 2016	
beh. ambtenaar:	B/kku
in afschrift aan:	
hoort bij:	

 **Koopmans
Beheer**

Maarn, 14 oktober 2016

Betreft : **ambtelijk voorstel tot aanpassing, Zuiderbroek 22**
Ref. nr. : 12160/JK
Contact. : 
Pers. : 

Geacht College, geachte mevrouw Kuperus,

Onderstaand doe ik u namens het landgoed Geerestein, in deze kwestie vertegenwoordigd door de heer Jhr. P.C. Hooft, haar reactie toekomen op uw email van 5 oktober jl. inzake het ambtelijke voorstel tot de aanduiding van perceel Zuiderbroek 22 zoals verwoord in het bij de betreffende email aangehechte document.

Inleiding

We hebben het door u in het document geformuleerde ambtelijke voorstel tot aanpassing van de aanduiding gezien en het betreffende voorstel vanuit de context van de partiële herziening bestemmingplan buitengebied Woudenberg 2010/2013 (Zuiderbroek 22)/versie Maart 2016 (hierna aangeduid als: het 'herzieningsverzoek') zoals dat door de heer Overvest en/of New Solar BV is ingediend en zoals dat nu voorligt bij de gemeente, nogmaals aandachtig bestudeerd.

Het landgoed heeft daarbij zowel de besprekingen met de heer Overvest alsook de bespreking van 3 oktober jl. op het gemeentehuis (aanwezige personen namens de gemeente: mevrouw K. Kuperus en wethouder G. de Kruif) nogmaals de revue laten passeren, teneinde op zorgvuldige wijze recht te kunnen doen aan de gerechtvaardigde belangen van beide partijen.

Echter, deze nadere bestudering heeft tot een aantal zeer verontrustende bevindingen geleid welke tot gevolg hebben gehad dat het vertrouwen in een zorgvuldig en transparant proces om tot een oplossing te komen, waarbij rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van het landgoed, ernstig is beschadigd en onmogelijk lijkt te zijn geworden. Van een aanvankelijk kritische maar constructieve houding van het landgoed kan inmiddels dan ook geen sprake meer zijn.

Het is het landgoed – zo is u bekend – niet duidelijk waarom een installatiebedrijf voor zonnepanelen met haar bedrijfsactiviteiten, uitstekend gesitueerd op een daarvoor bestemd industrieterrein, zou moeten verplaatsen naar het hart van een historisch landgoed (en

Rijksmonument) dat als wandelgebied deels is opengesteld, voornamelijk een recreatief karakter heeft en dus bij uitstek ongeschikt is voor dergelijke bedrijfsmatige activiteiten. Haar beschikbare infrastructuur is daarop niet ingericht.

Samengevat kan en zal het landgoed niet akkoord gaan met de formulering zoals in het ambtelijk voorstel is neergelegd. Evenmin is zij bereid om op basis van het voorliggende herzieningsverzoek haar medewerking verlenen aan een bestemmingswijziging van Zuiderbroek 22.

Sterker, het landgoed is van oordeel dat de bevindingen waarvan het landgoed u in dit document verslag doet, van dien aard zijn dat geen sprake meer is van (voldoende) concreet zicht op legalisering van de huidige illegale situatie. Om die reden verzoekt het landgoed de gemeente om de heer Overvest en/of New Solar BV per direct te gelasten om deze activiteiten te staken en gestaakt te houden en handhavend op te treden iedere keer dat de heer Overvest en/of New Solar BV zich niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan houdt.

Zwaartepunt van bevindingen

Het zwaartepunt van de verontrustende bevindingen van het landgoed is dat uit doorberekening van de cijfers met betrekking tot verkeersbewegingen zoals die door de heer Overvest en/of New Solar BV in het herzieningsverzoek zijn gepresenteerd gecombineerd met de cijfers uit de door u voorgestelde ambtelijke definitie van de aanduiding is gebleken dat van de voorliggende wijziging van de bestemming een schrikbarende toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is en/of deze wijziging van de bestemming minstens een enorme toename van (toekomstige) verkeersbewegingen mogelijk maakt.

Dit is in strijd met de uitdrukkelijke voorwaarden waaronder een (bedrijfs)bestemming van een perceel zou kunnen wijzigen. Bovendien heeft de doorberekening erin geresulteerd dat is komen vast te staan, dat het aantal verkeersbewegingen in het plan zoals dat voorligt, absoluut onverenigbaar is met de civielrechtelijke afspraken zoals die tussen partijen gelden.

Om de bezwaren van het landgoed tegen de bestemmingswijziging (van caravanstalling naar installatie/ontwerpbedrijf) helder voor het voetlicht te krijgen, verwijst het landgoed in de behandeling van haar bezwaren naar de gegevens van het herzieningsverzoek van de heer Overvest en/of New Solar BV en zal deze waar mogelijk en/of noodzakelijk van kanttekeningen voorzien.

Feitelijke onderbouwing

(f) Aanzienlijke (en onacceptabele) toename van het aantal verkeersbewegingen

A. Bestemming: installatiebedrijf/ontwerpbedrijf (in aanvraag)

Op pagina 11 van het herzieningsverzoek worden in paragraaf 3.3 de verkeersbewegingen weergegeven die een bedrijf als New Solar BV zou (kunnen) genereren. Men gaat uit van arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf (loods/opslag) en op basis van de CROW-publicatie ASVV 2012 is ten aanzien van de verkeersbewegingen het volgende bepaald:

"In een dergelijke situatie (loods/opslag) kan worden uitgegaan van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Voor kantooractiviteiten (zonder baliefunctie) geldt minimaal 7,9 en maximaal 9,6 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo."

Het ambtelijk voorstel tot aanpassing, zoals weergegeven in uw email van 5 oktober 2016, gaat in de formulering uit van 1000 m² bvo, zonder dat overigens nader wordt gespecificeerd welke van deze meters voor opslag en welke van deze meters voor kantooractiviteiten in

aanmerking zouden moeten komen. Het voorstel volstaat met de aanduiding "maximum vloeroppervlakte; bvo 1000 m2".

Hoe dan ook, een simpele rekensom leert dat de voorliggende (bedrijfs)bestemming met 1000 m2 bvo per etmaal minimaal 39 verkeersbewegingen en maximaal 57 verkeersbewegingen zou kunnen genereren indien alle beschikbare bvo-meters als bedrijfsopslag in gebruik zouden zijn. Iedere m2 bvo die als kantoor dienst doet, geeft immers extra verkeersbewegingen. Uitgaande van 260 werkbare dagen in een jaar, resulteert dat in het behoedzaamste scenario (waarbij dus alles opslag is) in minimaal 10.140 verkeersbewegingen en in maximaal 14.820 verkeersbewegingen per jaar.

NB. Op grond van voorliggend herzieningsverzoek staat niets New Solar BV eraan in de weg – in ieder geval publiekrechtelijk niet – als New Solar BV in de (nabije) toekomst zou besluiten in alle beschikbare m2 bvo (1000 m2) kantooractiviteiten te ontplooiën met alle gevolgen van dien voor de verkeersbewegingen (maximaal 24.960 bewegingen).

De heer Overvest en/of New Solar BV stelt weliswaar op pagina 10 van zijn herzieningsverzoek dat New Solar BV 347 m2 bvo als opslag in gebruik zal nemen en 92 m2 bvo als kantoor, maar van deze opgave van de heer Overvest en/of New Solar BV wordt inmiddels al feitelijk afgeweken. Hierover later meer onder punt (iv) van dit document.

Hieronder ziet u een weergave, zoals die is opgenomen op pagina 11 van het herzieningsverzoek van de heer Overvest/New Solar BV.

Voorliggende partiële herziening maart 2016 o.b.v. 439 m2		Verkeersgeneratie			
Bedrijfsactiviteit	Oppervlak bvo in m2	Min. per 100 m2	Min. mv't/etmaal	Max. per 100 m2	Max. mv't/etmaal
Kantoor	92	7,9	7,27	9,6	8,83
Bedrijf	347	3,9	13,53	5,7	19,78
Totaal	439		20,80		28,611
260 werkbare dagen per jaar			5408,26		7438,86

Het is van belang om ter vergelijking deze hoeveelheid verkeersbewegingen af te zetten tegen de verkeersbewegingen waar het landgoed met de huidige bestemming ('caravanstalling') mee te maken heeft, alsmede de verkeersbewegingen waar het landgoed mee te maken had toen de bestemming nog agrarisch was.

B. Bestemming: caravanstalling (2006 – heden)

Onderstaand schema ziet op een caravanstalling voor 80 caravans (zie pagina 8 herzieningsverzoek), waarbij er in een minimale situatie van is uitgegaan dat eigenaren 1x per jaar de caravan gebruiken en in een maximale situatie 4x per jaar de caravan gebruiken.

Huidige Caravanstalling		Verkeersgeneratie			
Bedrijfsactiviteit	aantal	Min.	Min. mv't/jaar	Max.	Max. mv't/jaar
80 caravans	80	4	320	16	1.280
Totaal	80		320		1.280
Per jaar			320		1280

C. Bestemming: agrarisch bedrijf (1980 – 2006)

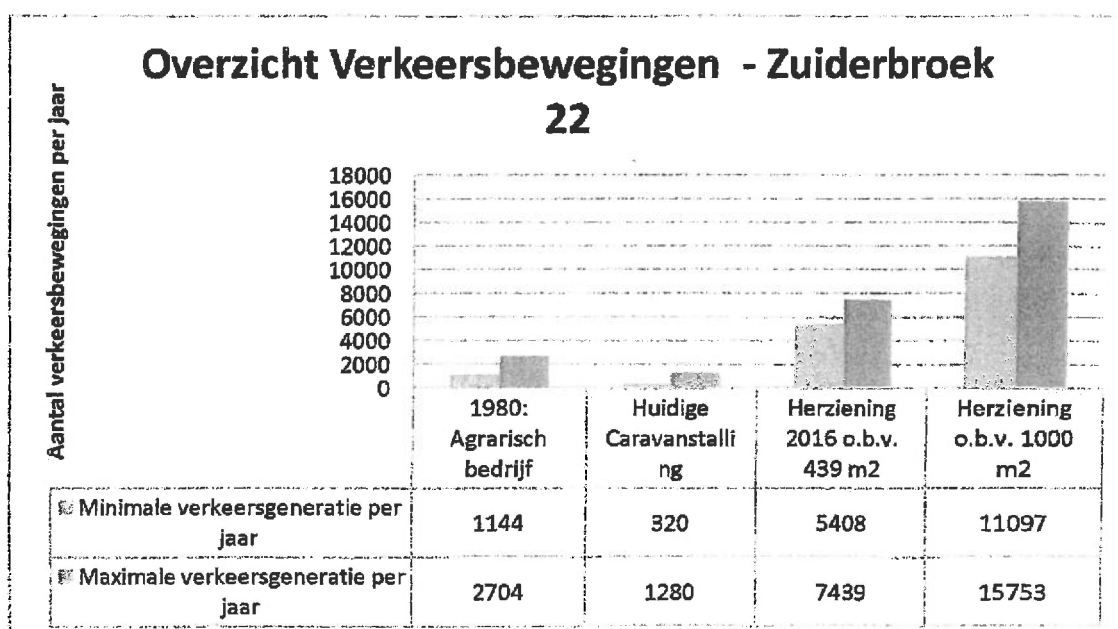
Voor wat betreft de verkeersbewegingen die samenhangen met de exploitatie van een agrarisch bedrijf geldt gemiddeld genomen onderstaand schema.

1980: Agrarisch bedrijf	Verkeersgeneratie	
	Min. mv't/etmaal	Max. mv't/etmaal
Bedrijfsactiviteit		
Melkauto	1,20	1,60
Veearts	0,40	1,60
Voerleverancier	0,40	1,60
Veehandelaar	0,40	1,60
Tractor	2,00	4,00
Totaal	4,40	10,40
260 werkbare dagen per jaar	1144	2704

Uit voorgaande schematische overzichten blijkt dat binnen de huidige bestemming als 'caravanstalling' – zelfs in een maximaal scenario – de verkeersbewegingen zich beperken tot een aantal van **1.280 verkeersbewegingen** per jaar.

Hoewel het altijd de bedoeling van het landgoed is geweest om Zuiderbroek 22 als agrarisch bedrijf voor het landgoed te behouden, is het landgoed er achteraf gezien blij mee dat er een bestemming 'caravanstalling' voor in de plaats gekomen is, gezien het beperktere aantal verkeersbewegingen dat deze bestemming met zich mee brengt.

Het aantal van 1.280 verkeersbewegingen staat natuurlijk in geen enkele verhouding tot de verkeersbewegingen die – zelfs in het minimale scenario – het gevolg zouden zijn van de wijziging van de (bedrijfs)bestemming van Zuiderbroek 22 in een installatie/ontwerpbedrijf qua grootte conform de opgave van de heer Overvest en/of New Solar BV (**5.408 verkeersbewegingen**). Zie hiernavolgende visuele weergave van bovenstaande feiten.



Toename verkeersbewegingen levert strijd op met de voorwaarden ex artikel 7.6.2 van het bestemmingsplan en staat aan wijziging van de bestemming in de weg

Artikel 7.6.2 van het bestemmingsplan bepaalt dat burgemeester en wethouders de functieaanduiding behorende bij de bestemming bedrijf (lees: caravanstalling) kunnen wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf (lees: installatie-/ontwerpbedrijf), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;
- b. de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Welnu, een toename van het aantal verkeersbewegingen zoals onder (i) A. beschreven, staat aan wijziging van de bestemming van caravanstalling naar installatie-/ontwerpbedrijf in de weg omdat door een dergelijke wijziging wel degelijk blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving ontstaan in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht (sub a) en wijziging wel degelijk leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen (sub d), zijnde het landgoed Geerestein.

Toename verkeersbewegingen onverenigbaar met civielrechtelijke afspraken tussen partijen

Zonder over de civielrechtelijke afspraken tussen partijen en de daaruit voortvloeiende beperkingen in detail te treden, is voor het landgoed – tegen de achtergrond van de hiervoor opgenomen schema's inzake de verkeersbewegingen die de verschillende bestemmingen veroorzaken – onomstotelijk komen vast te staan dat hetgeen in het herzieningsverzoek van de heer Overvest en/of New Solar BV is gesteld, onmogelijk in de civielrechtelijke afspraken tussen partijen is in te passen.

Het landgoed kan niet toestaan dat vanuit de gemeente voor een bestemming gekozen wordt, welke op basis van de CROW-publicatie ASVV 2012 meer verkeersbewegingen zou veroorzaken dan de huidige bestemming als caravanstalling. Het enige voor het landgoed bespreekbare alternatief zou een wijziging naar de oorspronkelijke agrarische bestemming betreffen, waarbij ook dan uiteraard de verkeersbewegingen aan civielrechtelijke beperkingen onderhevig dienen te zijn waardoor het landschappelijke en ruimtelijke karakter van het landgoed voor de toekomst geborgd is.

(ii) Ladder voor duurzame verstedelijking staat in de weg aan verplaatsing van New Solar BV van een industrieterrein in de gemeente Woudenberg naar een landgoed in dezelfde regio

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

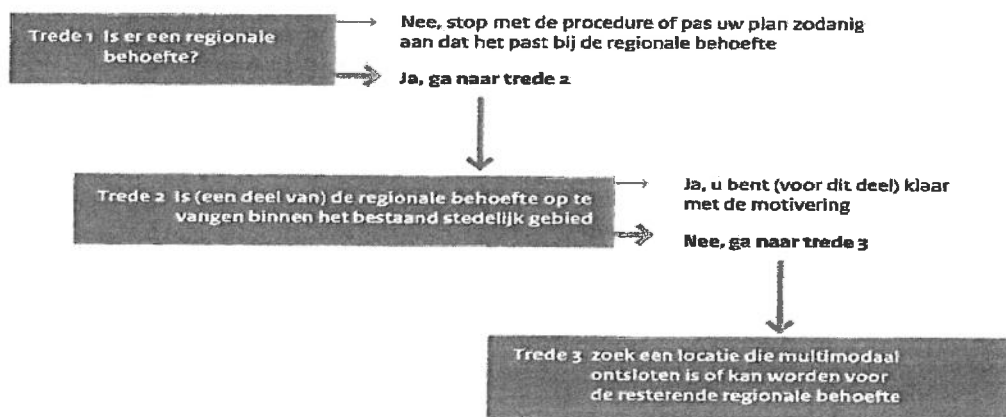
De heer Overvest en/of New Solar BV stelt zich (op pagina 13 van het herzieningsverzoek) op het standpunt dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet op zijn herzieningsverzoek van toepassing zou zijn nu het slechts kleinschalige functiewijzigingen binnen bestaande

bebouwing zou betreffen en er om die reden geen sprake zou zijn van nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het landgoed is het daarmee oneens. In de eerste plaats is geen sprake van kleinschalige functiewijzigingen, zoals de heer Overvest en/of New Solar BV ten onrechte stelt, maar van een bestemmingswijziging met voor de ruimtelijke omgeving ingrijpende gevolgen, met name op het vlak van de intensivering van verkeersbewegingen zoals hiervoor beschreven.

Daarbij vraagt het landgoed zich af waaruit blijkt dat er een regionale behoefte aan de producten en diensten van New Solar BV bestaat (toets trede 1). Indien en voor zover zou blijken van een regionale behoefte, dan geldt uiteraard dat in deze regionale behoefte reeds door New Solar BV zelf werd voorzien vanuit het industrieterrein (toets trede 2).

Een ongedwongen verplaatsing van een bedrijf als New Solar BV van een industrieterrein naar het landelijk buitengebied in de regio kan wat het landgoed betreft dus niet zonder meer plaatsvinden. Het ligt niet voor de hand en precies daarom dient het met ruimtelijke ordening belast bestuur in dergelijke zaken juist de treden van de ladder te doorlopen teneinde blijkt te geven van haar uiterst zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming ter zake. In het voorliggende geval blijkt daarvan niet. Toetsing aan treden 1 en 2 van de Verstedelijkingsladder moet naar het stellige oordeel van het landgoed tot de conclusie leiden dat de procedure van de bestemmingswijziging moet worden stopgezet. Ter toelichting verwijst het landgoed naar onderstaande weergave.



Het landgoed is dan ook van mening dat het voorliggende herzieningsverzoek van de heer Overvest en/of New Solar BV in zijn geheel zal moeten worden afgewezen en de oorspronkelijke situatie betreffende Zuiderbroek 22 zo spoedig mogelijk zodanig dient te worden hersteld, dat de handelswijze van de heer Overvest en/of New Solar BV weer strookt met de vigerende bestemming en daarmee niet langer in strijd is.

(iii) Opgave bouwvolume van de bedrijfswoning is niet deugdelijk onderbouwd

Op (onder meer) pagina 9 van het herzieningsverzoek van de heer Overvest en/of New Solar BV stelt de heer Overvest en/of New Solar BV dat het vigerende bestemmingsplan voor de bedrijfswoning het huidige volume (954 m³) als ten hoogste toelaatbaar zou mogen worden aangehouden. Dat is naar het oordeel van het landgoed onjuist en in ieder geval

onvoldoende onderbouwd. Uit niets blijkt dat de inhoud van de huidige bedrijfswoning, zijnde het monumentale gedeelte, 954 m3 bedraagt.

Het had op de weg van de heer Overvest en/of New Solar BV gelegen ter zake de vastgestelde inhoud van de bedrijfswoning de meetgegevens in het herzieningsverzoek inzichtelijk te maken, zoals die conform hetgeen in het bestemmingsplan daarover is bepaald tot stand zijn gekomen.

In het huidige en vigerende bestemmingsplan bepaalt artikel 7.2.2 sub c immers ten aanzien van de bedrijfswoning dat deze maximaal 600 m3 inclusief aan- en uitbouwen mag bedragen. Er staat letterlijk het volgende:

"de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m3;"

Hoewel in het herzieningsverzoek van de heer Overvest en/of New Solar BV dus wordt gesteld dat de inhoud van de huidige woning 954 m3 bedraagt en deze maat maximaal zou zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan omdat deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds 954 m3 bedroeg, stelt het landgoed vast dat deze stelling geenszins is onderbouwd en dus ook niet als uitgangspunt kan dienen bij behandeling van het herzieningsverzoek van de heer Overvest en/of New Solar BV.

In het voorliggende herzieningsverzoek wordt zelfs gesproken van een bedrijfswoning van liefst maximaal 1.265 m2 inclusief aan- en uitbouwen. Het is het landgoed volstrekt onduidelijk op basis van welke juridische grondslag deze bedrijfsvergroting zou moeten plaatsvinden.

Voor wat betreft het vergroten van een bedrijfswoning is het – kort gezegd – immers zo dat artikel 3.3.2 van het bestemmingsplan bepaalt dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits:

"de vergroting maximaal 25% [bedraagt] van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werkingtreding van de herziening tot maximaal 800 m3 inclusief aan- en uitbouwen;"

Op grond van het vigerende bestemmingsplan en in het licht van bovenstaande kan de bedrijfswoning van de heer Overvest en/of New Solar BV dus nooit groter zijn dan maximaal 800 m3. Het bestemmingsplan laat eenvoudigweg geen ruimte om de bedrijfswoning nog verder te vergroten.

Omdat de aan de aanvraag tot partiële herziening van het bestemmingsplan ten grondslag liggende beweringen die zien op het bouwvolume van de woning niet juist zijn en/of in ieder geval niet deugdelijk onderbouwd, kan de aanvraag van de heer Overvest en/of New Solar BV tot partiële herziening wat het landgoed betreft niet worden gehonoreerd.

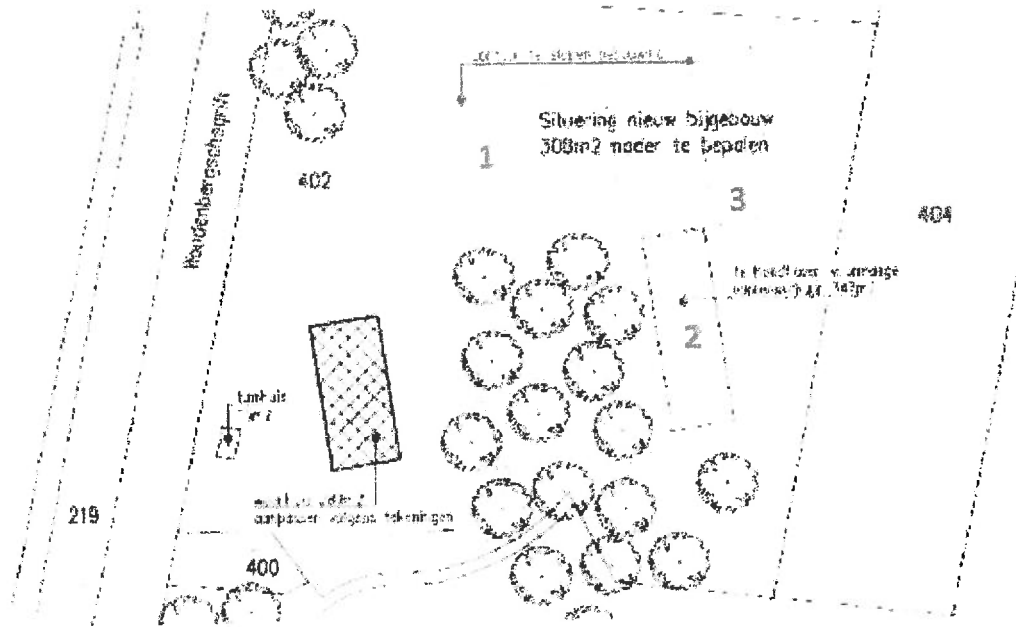
(iv) Herzieningsaanvraag onduidelijk m.b.t. sloop van de opstallen; feitelijke uitvoering in strijd met de opgave van de heer Overvest en/of New Solar BV

Naast de inhoudelijke bezwaren van het landgoed met betrekking tot (intensivering van) de verkeersbewegingen op zichzelf, is het voor het landgoed op basis van het herzieningsverzoek op dit moment onduidelijk wat de heer Overvest en/of New Solar BV op basis van het herzieningsverzoek met de opstallen precies van plan is en hoe het mogelijk is dat de feitelijke uitvoering op dit moment afwijkt van hetgeen door de heer Overvest in het herzieningsverzoek is opgegeven.

Onderstaande afbeelding is overgenomen uit het herzieningsverzoek van de heer Overvest en/of New Solar BV. Uit de afbeelding is af te leiden dat de varkensschuur gehandhaafd zal

blijven, welk totaal van 347 m² bvo als opslag/loods zal dienen voor New Solar BV (en welke meters door de heer Overvest en/of New Solar BV op hun beurt als uitgangspunt zijn opgevoerd bij de te berekenen verkeersbewegingen).

Afbeelding 6: Te handhaven en te slopen bedrijfsgebouwen (volgens opgave Initiatiefnemer).



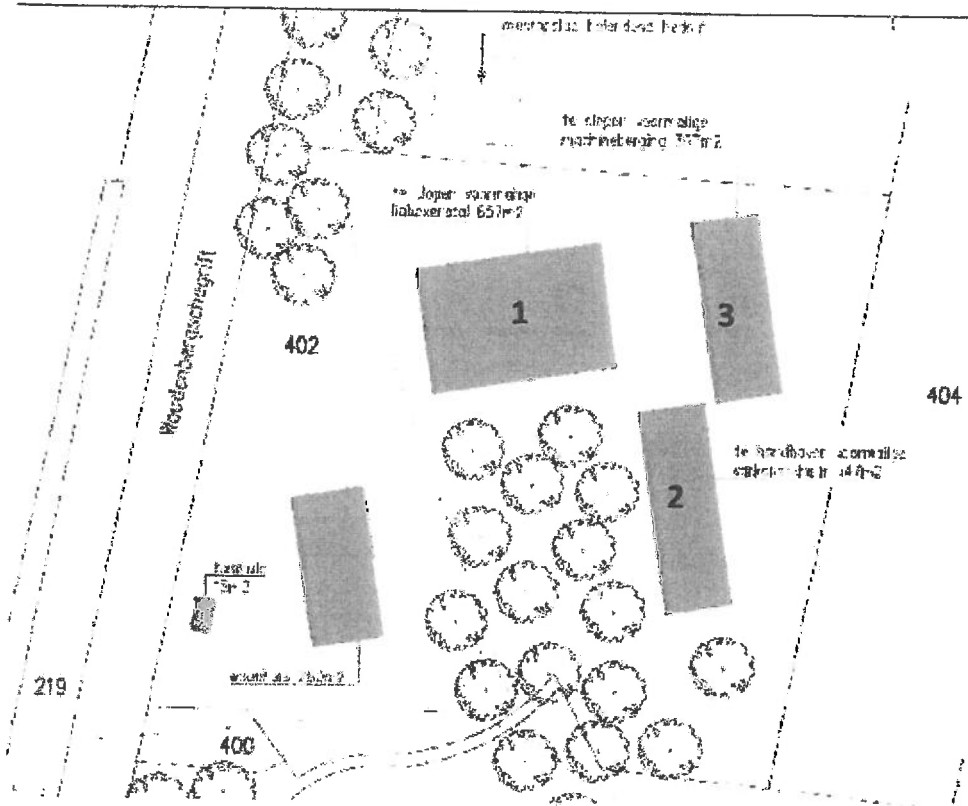
In tegenstelling tot hetgeen in het herzieningsverzoek daaromtrent is gemeld, is in mei van dit jaar (2016) door de gemeente Woudenberg een sloopvergunning afgegeven voor de sloop van schuur 2 (zijnde de varkensschuur en – zo is aangegeven in de weergave hierboven – de plek die New Solar BV als opslag/loods in gebruik zouden nemen) en schuur 3. In het herzieningsverzoek wordt door de heer Overvest en/of New Solar BV dus de indruk gewekt dat een en ander er (na voltooiing) ruimtelijk anders uit zou zien. Op basis van de opgave zoals in het herzieningsverzoek zouden de schuren 1 en 3 moeten worden gesloopt en zou schuur 2 behouden dienen te blijven als opslag/loods voor New Solar BV.

Dit is uiteraard van belang omdat de vierkante meters bvo die in het herzieningsverzoek zijn opgenomen (te weten 347 m²) in het gehele plan als rekeneenheid dienen voor (onder meer) de verkeersbewegingen die de voorliggende bestemmingswijziging met zich mee zou brengen.

Inmiddels is daarnaast komen vast te staan dat de heer Overvest en/of New Solar BV feitelijk werkzaamheden zijn gestart om het dak van schuur 1 te herstellen, althans daar heeft het naar de mening van het landgoed op zijn minst alle schijn van. Kortom, feitelijke uitvoering door de heer Overvest en/of New Solar BV en de opgave zoals blijkt uit de aanvraag van de heer Overvest en/of New Solar BV laten een enorme discrepantie zien.

Uit onderstaande afbeelding, zoals in de aanvraag van de heer Overvest en/of New Solar BV opgenomen op pagina 7, blijkt dat schuur 1 niet 347 m² bvo is, echter bijna het dubbele, nl. 657 m² bvo. Met deze wijziging in 'm² bvo' gelden uiteraard ook weer andere grootheden als het gaat om verkeersbewegingen.

Afbeelding 6: De toekomstige inrichting van het gebied.



(v) Online activiteiten van de heer Overvest en/of New Solar BV (en/of aan de heer Overvest en/of New Solar BV gelieerde maatschappijen) zijn niet beëindigd en er is geen reden om aan te nemen dat logistieke afwikkeling elders plaatsvindt

In de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten in het herzieningsverzoek (pagina 10) stelt de heer Overvest en/of New Solar BV dat in het kader van de bedrijfsvoering

"De online activiteiten worden beëindigd, dan wel de logistieke afwikkeling elders plaatsvindt;"



Zonnepanelenoutlet.nl

Website

Routebeschrijving

Leverancier van apparatuur voor zonne-energie

Telefoon: 033 258 7860

Openingstijden: Vandaag geopend 08:30–18:00 ▼

Er is op dit moment geen reden om aan te nemen dat de heer Overvest en/of New Solar BV de toegezegde aanpassingen al zou hebben doorgevoerd. Het landgoed verwijst daarbij naar bovenstaande screengrab van het internet. Zonnepanelenoutlet.nl is voor zover het landgoed bekend de webshop van de heer Overvest en/of New Solar BV, en blijktens de hiervoor opgenomen afbeelding, gevestigd op de Zuiderbroek 22.

Conclusie

Afgezien van hetgeen in dit document onder de punten (i) t/m (v) is weergegeven, het landgoed kan op deze manier niet vertrouwen op hetgeen haar te wachten staat indien de aanvraag tot wijziging van de bestemming zoals nu voorligt zou worden gehonoreerd. Het landgoed is dan ook de mening toegedaan dat voorliggend plan van de heer Overvest en/of New Solar BV als zodanig niet kan worden gehonoreerd.

Het landgoed komt op grond van een nadere bestudering van het herzieningsverzoek zoals door de heer Overvest en/of New Solar BV vormgegeven en voorgelegd aan de gemeente, tot de conclusie dat betreffende aanvraag op een zeer groot aantal punten niet strookt met de realiteit, feitelijk onjuist is, erg rommelig is en zeer onduidelijk is en teveel ruimte laat voor een zeer schadelijke invulling van de activiteiten van de heer Overvest en/of New Solar BV in een kwetsbaar Rijksmonument als landgoed Geerestein.

De punten (i) t/m (v) geven naar het oordeel van het landgoed daarvan een beknopt maar goed beeld. De opsomming heeft geenszins de bedoeling limitatief te zijn. Het herzieningsverzoek wemelt werkelijk van de ondeugdelijkheden. Het landgoed behoudt het zich uiteraard voor om deze lijst op een later moment aan te vullen.

Op dit moment is het in het licht van voorafgaande dus zo, dat onder het vigerende bestemmingsplan uitsluitend activiteiten mogen plaatsvinden welke dienstbaar zijn aan de bestaande bestemming, te weten de bestemming als caravanstalling en is ter zake blijkbaar sprake van een gedoogsituatie ten aanzien van de activiteiten van de heer Overvest en/of New Solar BV, omdat New Solar BV zich – zo is u bekend – niet bezighoudt met het stallen van caravans of activiteiten die daarmee verband houden.

Geen concreet zicht op legalisatie & verzoek tot handhaving

In de jurisprudentie is uitgemaakt dat indien in gevallen als onderhavige, concreet zicht zou bestaan op legalisering van de bedrijfsactiviteiten, de gemeente tot die tijd ervoor zou kunnen kiezen de illegale situatie te gedogen. In onderhavig geval kan daarvan echter geen sprake zijn. Publiekrechtelijke en civielrechtelijke belemmeringen zoals in dit document geschetst, staan daaraan permanent in de weg.

Om die reden – en niet in de laatste plaats – om verdere schade voor de heer Overvest en New Solar BV te voorkomen, verzoekt het landgoed de gemeente met klem om de heer Overvest en/of New Solar BV, onmiddellijk schriftelijk te gelasten alle bedrijfsactiviteiten van New Solar BV op Zuiderbroek 22 per direct te staken, deze activiteiten vanaf heden gestaakt te houden en bij iedere overtreding handhavend jegens New Solar BV op te treden tot het moment in de toekomst waarop de bedrijfsactiviteiten van New Solar BV niet meer in strijd zullen zijn met het (alsdan) vigerende bestemmingsplan.

Het landgoed verzoekt u van bovenstaande last haar in kopie te berichten en vertrouwt op uw voortvarende medewerking in deze.

Mocht u naar aanleiding van voorafgaande nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u ons per email daarvan te berichten.