

## Nieuwsbrief 53 / 10 juli 2022

**Beste leden van Duinrand Samen Sterk,**

Onze algemene vergadering vindt aanstaande zaterdag plaats. Degenen die zich nog niet hebben ingeschreven,

**BELANGRIJKE DATUM:**  
*Algemene Leden Vergadering (ALV)  
op 16/07/2022  
Toegang vanaf 10:00 uur / Start 10:30 uur  
Einde 13:00 uur  
in het dorps huis te Burgh-Haamstede, Juliana-  
nastraat 22*

kunnen dat doen via de volgende link.

### **Inschrijving**

<https://lets-meet.org/reg/0b59e0fa3762f6fe3e>

### **Uitspraak van de Raad van State**

De Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard en het wijzigingsplan voor de vorm vernietigd, maar alle rechtsgevolgen in stand gelaten. De Raad van State heeft dit gedaan omdat de onderbouwing van het wijzigingsplan eerst niet deugde, maar tijdens de procedure alsnog in orde is gemaakt. Hoewel het dus in strijd met de wet niet goed is voorbereid is het plan uiteindelijk wel akkoord. Dat betekent dat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden en door Fiorinvest gebruikt kan worden om vergunningen voor kampeershuisjes aan te gaan vragen. Tegen het wijzigingsplan kan verder niets meer worden ondernomen. De Raad van State is helaas het eindstation.

**Liebe Mitglieder von Duinrand Samen Sterk,**

Am kommenden Samstag findet unsere Mitgliederversammlung statt. Diejenigen, die sich noch nicht angemeldet haben,

**WICHTIGER TERMIN:**  
*Mitgliederversammlung (ALV)  
am 16/07/2022  
Einlass ab 10:00 Uhr / Beginn 10:30 Uhr  
Einde 13:00 Uhr  
im Dorps huis Burgh-Haamstede, Juliana-  
nastraat 22*

können es mit dem Link unten tun!

### **Anmeldung**

<https://lets-meet.org/reg/0b59e0fa3762f6fe3e>

### **Urteil des Raad van State**

Der Staatsrat hat die Beschwerde für begründet erklärt und den Plan zur Änderung für nichtig erklärt, doch bleiben alle Rechtsfolgen bestehen. Der Staatsrat hat dies getan, weil die Begründung des Änderungsplans zunächst fehlerhaft war, was aber im Laufe des Verfahrens korrigiert wurde. Obwohl der Plan nicht ordnungsgemäß vorbereitet worden war, wurde er schließlich genehmigt. Dies bedeutet, dass der Änderungsplan unwiderruflich geworden ist und von Fiorinvest für die Beantragung von Genehmigungen für Ferienhäuser verwendet werden kann. Gegen den Änderungsplan kann nichts weiter unternommen werden. Der Staatsrat ist leider die Endstation.

## Wijzigingsvoorwaarden

Een belangrijk argument van ons was dat het wijzigingsplan niet voldeed aan de wijzigingsvoorwaarden. Zo werd volgens ons niet voldaan aan de 30% regel, ontbrak aan de oostzijde (op west) de groenstrook en werd verwezen naar een verkeerd artikellid. De Raad van State heeft nu geoordeeld dat aan de 30% regel is voldaan, maar motiveert dat verder niet. Aan de voorwaarde voor de groenstrook wordt weliswaar niet voldaan, maar daar tilt de Raad van State niet zwaar aan. De onjuiste verwijzing wordt door de Raad van State gepasseerd, omdat voldoende duidelijk zou zijn wat er bedoeld is. Van onze juridische kant vonden we de motivering van het een en ander zeer armoedig en had minst genomen een uitleg verwacht waarom de 30% regel op deze wijze geïnterpreteerd moet worden. Die ontbreekt volledig. Helaas is er geen hogere rechter waar we terecht kunnen.

## Behoeftte

De behoefte aan kampeershuisjes is volgens de Raad van State voldoende onderbouwd met de rapporten, ook al zijn die wat ouder. Dat de onderzoeken zien op luxe recreatiewoningen en niet op eenvoudige kampeershuisjes doet daar volgens de Raad van State niet aan af, omdat de kampeershuisjes een luxe inrichting zouden krijgen. Naar onze mening staat dat haaks op de planregels waarin staat dat een kampeershuisje eenvoudig (en dus niet luxe ingericht) moet zijn. Nu worden er in feite 100 extra recreatiewoningen toegestaan en daar is de wijzigingsbevoegdheid niet voor bedoeld.

## Intern salderen

We hebben aangevoerd dat de gemeente ten onrechte de plannen voor Oost heeft betrokken bij de onderbouwing terwijl het wijzigingsplan alleen ziet op West. Op dit punt hebben we gelijk gekregen van de Raad van State en dat werd op de zitting ook al wel duidelijk. De Raad van State heeft vervolgens gekeken of de onderbouwing inmiddels wel in orde is. Fiorinvest heeft daartoe tijdens de procedure extra onderzoeken laten doen en de gemeente heeft die aan het plan ten grondslag gelegd. Daaruit blijkt volgens de Raad van State dat het wijzigingsplan ook op zichzelf goed onderbouwd kon worden qua verkeersgeneratie en stikstofdepositie. Dat er daarbij is uitgegaan van kencijfers in plaats van de betere informatie van slagboomgegevens en gasmeters vindt de Raad van State normaal.

## Bedingungen für die Änderung

Ein wichtiges Argument war für uns, dass der Flächennutzungsplan nicht mit den Bebauungsbedingungen übereinstimmte. Unserer Meinung nach wurde die 30%-Regel nicht eingehalten, der grüne Streifen auf der Ostseite (auf West) fehlte und es wurde auf den falschen Artikel verwiesen. Der Staatsrat hat nun festgestellt, dass die 30 %-Regel erfüllt ist, begründet dies aber nicht. Die Bedingung für den Grünstreifen ist nicht erfüllt, aber der Staatsrat misst diesem Umstand keine große Bedeutung bei. Der Staatsrat ignoriert den falschen Verweis, da hinreichend klar ist, was gemeint war. Aus unserer juristischen Sicht fanden wir die Begründung dafür sehr schäbig und hätten zumindest eine Erklärung erwartet, warum die 30%-Regel so ausgelegt werden soll. Dies fehlt völlig. Leider gibt es kein höheres Gericht, an das wir uns wenden können.

## Bedarf

Nach Ansicht des Staatsrats ist der Bedarf an Campinghäusern durch die Berichte ausreichend belegt, auch wenn diese schon etwas älter sind. Die Tatsache, dass sich die Studien auf luxuriöse Erholungshäuser und nicht auf einfache Campinghäuser beziehen, ändere daran nichts, so der Staatsrat, denn die Campinghäuser würden eine luxuriöse Ausstattung erhalten. Unserer Meinung nach verstößt dies gegen die Planungsvorschriften, die besagen, dass ein Campinghaus einfach (und daher nicht luxuriös) eingerichtet sein muss. Nun sind tatsächlich 100 zusätzliche Freizeitwohnungen erlaubt, und das ist nicht das, wofür die Änderungsbehörde gedacht ist.

## Interner Ausgleich

Wir argumentierten, dass die Gemeinde die Pläne für Ost fälschlicherweise in die Begründung aufgenommen hatte, während sich der Änderungsplan nur auf West bezieht. In diesem Punkt stimmte der Staatsrat mit uns überein, was bei der Anhörung deutlich wurde. Der Staatsrat hat dann geprüft, ob die Begründung nun in Ordnung ist. Während des Verfahrens gab Fiorinvest zusätzliche Untersuchungen in Auftrag, die die Gemeinde auf der Grundlage des Plans durchführte. Nach Ansicht des Staatsrats haben diese gezeigt, dass der Änderungsplan auch in Bezug auf die Verkehrserzeugung und die Stickstoffdeposition begründet werden kann. Der Staatsrat hält es für normal, dass Schlüsselzahlen anstelle der besseren Informationen von Sperrdaten und Gaszählern verwendet wurden.

## Belangenafweging

We hebben hier in de kern aangevoerd dat de ('kwaliteits')winst voor de gemeente en Fiorinvest enerzijds en het kapitaalverlies anderzijds zo ver uiteenloopt dat de gemeente onevenredig heeft gehandeld. De Raad van State heeft op dit punt vrij uitgebreid erkend dat het wijzigingsplan grote nadelige gevolgen heeft voor de bestaande huurders, wat vrij zeldzaam is, maar vervolgens geoordeeld dat dit nu eenmaal het beleid van de gemeente en provincie is en de plannen van Fiorinvest daarin passen. De Raad van State beschermt ons op dit punt dus niet tegen het zeer eenzijdige beleid van de gemeente, dat helaas gericht is op het grote geld in plaats van de eigen burger.

## Uitvoerbaarheid

We hadden om dezelfde redenen als bij het interne salderen vraagtekens gezet bij de financiële uitvoerbaarheid. Aangezien er volgens de gemeente een overeenkomst is gesloten op basis waarvan Fiorinvest alles betaalt, ook als er luxere kampeershuisjes komen, acht de Raad van State dit aspect voldoende afgedekt.

## Attentie SNEL !!!

### Een bezwaarschrift indienen tegen de omgevingsvergunning

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft op 2 juni 2022 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van in totaal 69 recreatiewoningen aan de Hogeweg 96a in de Musterdlaan 1 t/m 137.

Bezwaren kunnen binnen 6 weken worden ingediend. De termijn voor het indienen van bezwaren is uiterlijk aanstaande woensdag, 13 juli.

Namens de vereniging is bezwaar aangetekend door Redmer Keizer.

Uiteraard kan het echter helpen als er nog meer bezwaren worden ingediend. Dus als u bereid en in staat bent om ook bezwaar aan te tekenen, zou dat geweldig zijn.

Een van de argumenten is dat er nog steeds 38 woningen op Duinrand West staan omdat de aanmaningen onterecht waren en nieuwe opzeggingen pas op zijn vroegst eind 2023 zouden treden. Volgens het wijzigingsplan kunnen er

## Abwägung der Interessen

Im Wesentlichen haben wir hier argumentiert, dass der ("qualitative") Gewinn für die Gemeinde und Fiorinvest einerseits und der Kapitalverlust andererseits so weit auseinander liegen, dass die Gemeinde unverhältnismäßig gehandelt hat. In diesem Punkt hat der Staatsrat ausführlich eingeräumt, dass der Änderungsplan erhebliche nachteilige Folgen für die bestehenden Mieter hat, was eher selten vorkommt, aber dann entschieden, dass dies einfach die Politik der Gemeinde und der Provinz ist und die Pläne von Fiorinvest sich in diese Politik einfügen. Der Staatsrat schützt uns also in diesem Punkt nicht vor der sehr einseitigen Politik der Gemeinde, die leider auf das große Geld und nicht auf die eigenen Bürger ausgerichtet ist.

## Durchführbarkeit

Wir hatten die finanzielle Durchführbarkeit aus den gleichen Gründen wie beim internen Ausgleich in Frage gestellt. Da nach Angaben der Gemeinde eine Vereinbarung getroffen wurde, nach der Fiorinvest alles bezahlen wird, auch wenn luxuriösere Campinghäuser gebaut werden, hält der Staatsrat diesen Aspekt für ausreichend abgedeckt.

## Achtung EILT !!!

### Einspruch gegen Umweltgenehmigung einreichen

Am 2. Juni 2022 erteilte die Gemeinde Schouwen-Duiveland eine Umweltgenehmigung für den Bau von insgesamt 69 Erholungsheimen am Hogeweg 96a in der Musterdlaan 1 bis 137.

Einsprüche können innerhalb von 6 Wochen erhoben werden. Die Einspruchsfrist endet spätestens am nächsten Mittwoch, dem 13. Juli.

Im Namen des Vereins wird von Redmer Keizer ein Einspruch eingereicht.

Offenbar kann es aber helfen, wenn weitere Einsprüche eingereicht werden. Wenn Sie also bereit und in der Lage sind, auch einen Einspruch einzureichen, wäre das großartig.

Zu den Argumenten gehört, dass es auf Duinrand West immer noch 38 Häuser gibt, weil die Kündigungen ungerechtfertigt waren und neue Kündigungen frühestens erst zu Ende 2023 wirksam werden würden. Nach dem Änderungsplan

echter nog 69 woningen worden gebouwd, wat niet in het wijzigingsplan past omdat de bestaande 38 woningen er nog lang zullen staan.

Ook ligt er asbest onder de huidige wegen. Als met de infrastructuurwerkzaamheden wordt begonnen, zou dit een gevaar voor het hele gebied betekenen omdat er asbest zou vrijkomen. Dit alles betekent dat het werk niet binnen zes maanden kan beginnen.

### Hoe kunt u bezwaar aantekenen?

Voor Nederlandse burgers die hun DIGID gebruiken via de link:

<https://www.schouwen-duiveland.nl/organisatie/meldingen-klachten-en-bezwaar/bezwaar-maken>

Voor buitenlanders per brief aan:

Gemeente Schouwen-Duiveland  
Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Gelieve er nota van te nemen dat bezwaren tot en met **13 juli** moeten worden ingediend. Dit is een korte aankondiging, maar het kan de druk op de aanvaardingsprocedure helpen opvoeren.

We zullen hierop terugkomen tijdens de ALV.

Met vriendelijke groet, namens de Vereniging Duinrand Samen Sterk,

*Bestuur Duinrand Samen Sterk*

können jedoch weitere 69 Häuser gebaut werden, was jedoch nicht in den Änderungsplan passt, weil die bestehenden 38 Häuser noch lange stehen werden.

Außerdem befindet sich unter den jetzigen Straßen Asbest. Wenn mit Infrastrukturarbeiten begonnen wird, würde dies eine Gefahr für das gesamte Gebiet bedeuten, weil Asbest freigesetzt würde. All dies bedeutet, dass die Arbeiten nicht innerhalb von sechs Monaten beginnen können.

### Wie können Sie Einspruch erheben?

Für niederländische Staatsbürger unter Verwendung ihrer DIGID über den Link:

<https://www.schouwen-duiveland.nl/organisatie/meldingen-klachten-en-bezwaar/bezwaar-maken>

Für Ausländer per Brief an:

Gemeinde Schouwen-Duiveland  
Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Bitte beachten Sie, dass Einsprüche bis einschließlich **13. Juli** eingereicht werden müssen. Dies ist eine kurzfristige Ankündigung, aber sie kann dazu beitragen, den Druck auf das Genehmigungsverfahren zu erhöhen.

Wir werden auf der ALV hierauf zurückkommen.

Mit freundlichen Grüßen, im Namen der Vereinigung Duinrand Samen Sterk,

*Vorstand Duinrand Samen Sterk*