

Antwoord 1

Het is een interessante juridische kwestie. De Raad van State heeft eerder het bestemmingsplan vernietigd vanwege de aantasting van de 'openheid' door het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw. De gemeente komt nu opnieuw met hetzelfde plan en stelt dat het nu wel voldoet omdat het landelijk is aangepast.

Volgens de bezwaarmakers is de landelijke inpassing echter niet relevant voor de beoordeling van de openheid. Zij stellen dat de openheid een afzonderlijk criterium is dat los staat van de landelijke inpassing. In andere woorden, zelfs als het gebouw mooi landelijk is ingepast, kan het nog steeds de openheid aantasten.

Ik denk dat de bezwaarmakers een valide punt hebben. De openheid is een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit en kan niet alleen worden beoordeeld op basis van de landelijke inpassing. De Raad van State heeft eerder al geoordeeld dat de openheid in geding was en dat het gebouw deze openheid aantastte. Het feit dat het gebouw nu landelijk is aangepast, betekent niet automatisch dat de openheid niet langer in geding is.

Het is aan de gemeente om aan te tonen dat het gebouw de openheid niet aantast, ongeacht de landelijke inpassing. De gemeente zal moeten aantonen dat het gebouw niet zal leiden tot een aantasting van de openheid en dat het plan voldoet aan de relevante wet- en regelgeving. **Als de gemeente dat niet kan aantonen, dan is het waarschijnlijk dat de Raad van State opnieuw het bestemmingsplan zal vernietigen.**

Antwoord 2

De situatie die u beschrijft, betreft een complexe afweging tussen ruimtelijke ordening, esthetiek en de bescherming van openheid in het landschap. De Raad van State heeft eerder geoordeeld dat het nieuwe bedrijfsgebouw de openheid aantast, wat aangeeft dat de visuele impact van het gebouw op het landschap een belangrijke overweging is.

Als de gemeente nu met een aangepast plan komt dat beweert beter in te passen in de landelijke omgeving, is het essentieel om te beoordelen of deze aanpassingen daadwerkelijk de openheid en het uitzicht verbeteren. Het argument van openheid is niet alleen een kwestie van esthetiek, maar ook van de ruimtelijke beleving van het landschap. **Zelfs als het gebouw visueel aantrekkelijker is gemaakt of beter aansluit bij de omgeving, kan het nog steeds de openheid aantasten als het de zichtlijnen of de ruimte in het landschap verstoort.**

Bezwaar maken tegen het nieuwe plan op basis van het argument van openheid is dus gerechtvaardigd, vooral als de bezwaarmakers kunnen aantonen dat de aanpassingen niet voldoende zijn om de eerdere bezwaren weg te nemen. Het is belangrijk dat de gemeente niet alleen kijkt naar de esthetische aspecten, maar ook naar de functionele en visuele impact van het gebouw op de omgeving.

In dit geval zou een onafhankelijke beoordeling van het nieuwe plan, mogelijk door een deskundige op het gebied van landschapsarchitectuur of ruimtelijke ordening, kunnen helpen om te bepalen of de openheid daadwerkelijk is gewaarborgd. **Het is cruciaal dat de gemeente de zorgen van de bezwaarmakers serieus neemt en een gedegen afweging maakt van de belangen van zowel de ontwikkeling als de bescherming van het landschap.**

Antwoord 3

Het uitgangspunt in de uitspraak lijkt te zijn dat het belang van "openheid" – in de zin van een ononderbroken uitzicht en de visuele beleving van het landschap – zodanig is dat dit niet louter een esthetisch, maar een beschermingswaardig ruimtelijk belang vormt. Zelfs als het plan op papier wordt aangepast om beter op het landelijke karakter in te passen, kan het argument van openheid blijven gelden indien de nieuwe situatie nog steeds leidt tot een vermindering van dat open en weidse uitzicht.

Enkele belangrijke overwegingen hierbij zijn:

1. Definitie van openheid:

De benadering lijkt te impliceren dat openheid als een kwaliteit van het landschap niet alleen gaat over de fysieke aanwezigheid van uitzicht maar ook over de ervaring van ruimte en

overzichtelijkheid. Zelfs als het gebouw “landelijk” wordt ingepland, is het mogelijk dat het disruptieve effect op de beleving van ruimtelijkheid en openheid behouden blijft.

2. Waardebeleving versus landschapsintegratie:

Het argument dat een gebouw “landelijk” inpast, betekent niet automatisch dat het geen verstorend effect heeft op de bestaande open ruimte. Het gaat erom of de toevoeging de kwaliteit van die open ruimte aantast. Als bezwaarmakers aannemelijk maken dat, ondanks de aanpassing, de openheid nog steeds wordt aangetast, dan blijft dat argument relevant.

3. Reikwijdte van ruimtelijke ordening:

In procedures rond ruimtelijke ordening wordt vaak een afweging gemaakt tussen diverse belangen. De openheid van een landschap kan als zodanig een bestemmingsplan worden geraakt wanneer door nieuwe bouwactiviteiten het karakter van het landschap verandert. De vraag is dus of de landschappelijke waarden – waaronder het gevoel van openheid en ruimte – voldoende beschermd worden door een louter formele herinrichting van het plan.

4. Juridische consistentie en eerdere uitspraken:

De uitspraak van de Raad van State legt de nadruk op de bescherming van de openheid als een objectief beschermd aspect. Het herhaaldelijk indienen van een plan dat in wezen niet afwijkt in de impact op dat openheidsaspect, kan in de ogen van de rechterlijke macht als onvoldoende zijn om de eerdere reden voor vernietiging te weerleggen. Met andere woorden, een oppervlakkige 'aanpassing' (bijvoorbeeld genoemde “landelijk aangepaste” invulling) laat het fundamentele probleem – de aantasting van openheid – onaangeroerd.

Kortom, alhoewel de gemeente betoogt dat het vernieuwde plan door aanpassingen landelijker is geworden en daardoor voldoet, blijft vanuit een juridische en landschappelijke kwaliteitsdimensie het argument van openheid krachtig. Het is namelijk de feitelijke en waargenomen impact op de open ruimte die meeweegt. Als die impact niet substantieel wordt veranderd, zullen de bezwaarmakers – en mogelijk ook de rechter – geneigd zijn vast te houden aan het oorspronkelijke kritiekpunt dat het nieuwe gebouw daadwerkelijk de openheid aantast.

Antwoord 4

1. Openheid en Weids Uitzicht:

- De Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd omdat het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw de 'openheid' aantast. Dit betekent dat de open ruimte en het uitzicht van de omgeving een belangrijk argument zijn in deze planningkwestie.
- De uitspraak "niet in geding is dat hier sprake is van een weids uitzicht" suggereert dat het niet om een specifiek weids uitzicht gaat, maar om de algemene openheid van de omgeving.

2. Landelijk Aangepast Plan:

- De gemeente komt opnieuw met hetzelfde plan en beweert nu dat het landelijk is aangepast. Dit betekent dat ze waarschijnlijk hebben geprobeerd om het plan beter in de omgeving te laten passen, mogelijk door aanpassingen in de architectuur, hoogte, of andere aspecten van het gebouw.

3. Argument van Bezwaarmakers:

- De bezwaarmakers stellen dat het gebouw, hoewel landelijk aangepast, nog steeds de openheid aantast. Dit betekent dat ze van mening zijn dat de openheid van de omgeving een maatgevend argument blijft, ongeacht de landelijke aanpassingen.

Analyse

- Openheid vs. Landelijk Aangepast: Het is belangrijk om te begrijpen dat 'openheid' en 'landelijk aangepast' twee verschillende concepten zijn. Een gebouw kan landelijk aangepast zijn, maar dat betekent niet automatisch dat het de openheid van de omgeving niet aantast. De openheid verwijst naar de algemene ruimtelijke ervaring en het uitzicht, terwijl 'landelijk aangepast' meer te maken heeft met de stijl en integratie in het landschap.

- Maatgevend Argument: Als de Raad van State de openheid als een maatgevend argument heeft aangewezen, dan is dit een belangrijk punt dat de gemeente en de bezwaarmakers moeten overwegen. Het is niet voldoende om alleen te zeggen dat het gebouw landelijk is aangepast; de gemeente moet aantonen dat de openheid van de omgeving niet aantast wordt.

Aanbevelingen

1. Duidelijke Argumentatie: De gemeente zou nader moeten uitwerken hoe de landelijke aanpassingen de openheid van de omgeving niet aantasten. Dit kan betekenen dat ze specifieke aspecten van het plan moeten benadrukken die de openheid behouden.
2. Alternatieve Locaties: Overweeg alternatieve locaties voor het bedrijfsgebouw die minder impact hebben op de openheid van de omgeving.
3. Overleg met Bezwaarmakers: Het is belangrijk om in gesprek te gaan met de bezwaarmakers om hun zorgen te begrijpen en te zien of er een compromis kan worden bereikt.
4. Juridisch Advies: Het kan nuttig zijn om juridisch advies in te winnen om te bepalen hoe de argumenten van de Raad van State het beste kunnen worden aangepakt. In essentie, de gemeente moet ervoor zorgen dat hun plan niet alleen landelijk is aangepast, maar ook dat het de openheid van de omgeving niet aantast. Dit is een complexe kwestie die waarschijnlijk een gedegen analyse en mogelijk juridische steun vereist.