

## Raadsbesluit

### Besluit

Vergadering: 27 februari 2013  
Nummer: 2013/014

De raad van de gemeente **Skarsterlân**;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders en overnemende de in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;

dat er vier zienswijzen zijn ingediend volgens de Inventarislijst zienswijzen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. het bestemmingsplan Rohel (Code 06-60-23/04-1-12) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende plankaart gewijzigd vast te stellen onder ontvankelijkverklaring en ongegrondverklaring en deels gegrondverklaring van de ingebrachte zienswijzen, voor de betrokken percelen op de Wredenhof een aanduiding met regels op te nemen waarin niet een afstand van 5 m. maar 2 m. van het zomerhuis tot de weg in acht moet worden genomen en met inachtneming van de volgende ambtshalve aanpassing ten aanzien van artikel 5.6 onder b van de Specifieke gebruiksregels: het toevoegen van de woorden 'en laten gebruiken';
2. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in Hoofdstuk 6.3 van de Plantoelichting.

Aldus besloten door de raad van de gemeente **Skarsterlân** in zijn openbare vergadering van 27 februari 2013.

De raad voornoemd,

de griffier,

B. Keulen

de voorzitter,

M. Looman-Struijs





Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Skarsterlân
Raadsvergadering	: 27 februari 2013
[	: 13 februari 2013
Agendapunt (omschrijving)	: 11
Nummer	: 014
Datum voorstel	: 15 februari 2013
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Rohel (Actualisatie)
Behandeld door	: G. Zaal
Telefoon en email	: 140514
Portefeuillehouder	: J. Benedictus
Zaaknummer	: -

**Voorstel:**

Het bestemmingsplan Rohel (Actualisatie) gewijzigd vaststellen onder ontvankelijk- en ongegrondverklaring en deels gegrondverklaring van de zienswijzen en geen exploitatieplan vast te stellen.

**Samenvatting**

Het ontwerpbestemmingsplan Rohel (Actualisatie) en het ontwerpbesluit ter vaststelling van het bestemmingsplan hebben in het kader van de vaststellingsprocedure met ingang van 19 oktober 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen indienen. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen, die u bij de stukken aantreft, zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk. Naar onze mening zijn de zienswijzen ongegrond en stellen we voor om deze niet over te nemen. Tevens stellen we voor om een ambtshalve verbetering in de planregels aan te brengen.

**Aanleiding**

Het actualiseren van bestemmingsplannen en het scheppen van randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening.

**Argumenten**

Het ontwerpbestemmingsplan Rohel bevat een actuele juridisch-planologische regeling voor de recreatieterreinen Bongerd, Vriehof en Frank en Vrijhof, ofwel De Hoven die min of meer een geheel vormen ten noordoosten van de Kwekerijweg en Wredenhof ten zuidwesten van de Kwekerijweg. Het ontwerpbestemmingsplan is op hoofdlijnen conserverend van aard; ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de totale oppervlakte van een kampeermiddel of zomerhuis inclusief aan- en uitbouwen ten hoogste 70 m<sup>2</sup> mag bedragen. Permanente bewoning is niet toegestaan, met uitzondering van die situaties die voor 14 februari 1995 zijn geregistreerd en waarvoor een persoonsgebonden overgangsrecht geldt. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ontvangen. De zienswijzen met inventarislijst treft u bij de ter inzage liggende stukken aan. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk, de zienswijzen zijn naar onze mening ongegrond.

Hierna worden de zienswijzen beknopt samengevat en van commentaar voorzien.

Zienswijze 1. d.d. 20-11-2012, ontvangen 23-11-2012, stuk nr. 2012.6805.





Beknopte inhoud zienswijze:

De indiener van de zienswijze is sinds 1999 eigenaar van een stukje recreatiegrond aan De Bongerd. Op deze grond rust al jarenlang een bestemmingsplan met een rigide inhoud en het uitsterf beleid heeft geleid tot ongewenste gevolgen: desolaat, eng en verlaten. Als gevolg van het gevoerde beleid valt de bescherming van de sociale controle door permanente bewoning geleidelijk weg. Sociale controle 24 uur per dag, zeven dagen per week is beter dan de inschakeling van een beveiligingsbedrijf. Een ander punt is een rigide inperking van de te bebouwen oppervlakte van  $45 + 15 \text{ m}^2 =$  maximaal  $60 \text{ m}^2$  in het huidige plan; deze wordt nu  $70 \text{ m}^2$ . Maar als er ernstige gevallen zijn waarbij meer vierkante meters nodig zijn moet er iemand kunnen ingrijpen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt hiervoor geen escape en dat moet anders en beter.

Verder wordt er bezwaar tegen gemaakt dat permanente bewoning niet is toegestaan; een beperkte vorm van permanente bewoning heeft volgens de indiener van de zienswijze de voorkeur en gevraagd wordt om het verbod op permanente bewoning te temperen door aan burgemeester en wethouders de discretionaire bevoegdheid toe te kennen om van het verbod op permanente bewoning in sprekende gevallen af te wijken. Ook ten aanzien van de maximering van de bebouwing op  $70 \text{ m}^2$  zonder escape wordt er voor gepleit om aan burgemeester en wethouders een discretionaire bevoegdheid toe te kennen door aan deze beperking in sprekende gevallen af te wijken. Als met de bezwaren wordt meegegaan wordt gevraagd om de nieuwe situatie gezamenlijk in te kaderen.

Advies burgemeester en wethouders:

Het geldende bestemmingsplan Recreatieve voorzieningen te Rohel (1987) bepaalt dat de maximum vloeroppervlakte van kampeermiddelen  $45 \text{ m}^2$  mag bedragen; ook voor zomerhuizen geldt deze maximum vloeroppervlakte. Voor bijgebouwen bij kampeermiddelen geldt dat het maximum vloeroppervlak  $25 \text{ m}^2$  mag bedragen waarvan  $20 \text{ m}^2$  vrijstaand en  $5 \text{ m}^2$  aangebouwd. Ten aanzien van bijgebouwen bij zomerhuizen geldt dat het maximum vloeroppervlak  $15 \text{ m}^2$  mag bedragen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor kampeermiddelen (inclusief stacaravans, zomerhuizen en chalets) uitgegaan van een maximum oppervlakte van  $70 \text{ m}^2$  inclusief aan- en uitbouwen. Hiermee is het plan Wabo-proof. In overeenstemming met het bestemmingsplan kan hiermee vergunningsvrij een zomerhuis worden gebouwd met een bouwhoogte van niet hoger dan  $5$  meter bij een goothoogte van maximaal  $3$  meter en niet groter dan  $70 \text{ m}^2$ .

Binnen de bestemming Recreatie is verder bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per kampeermiddel c.q. zomerhuis ten hoogste  $20 \text{ m}^2$  bedraagt. Wij vinden het ruimtelijk aanvaardbaar dat genoemde maten voor deze locatie worden toegepast, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de vraag uit De Hoven voor een beperkte vergroting van de bebouwingmogelijkheden van de recreatieobjecten en het behoud van differentiatie in het aanbod.

De mogelijkheid tot uitbreiding van de bebouwde oppervlakte kan er toe leiden dat de recreatieobjecten geschikter worden voor permanente bewoning. Hoewel het aantrekkelijker kan zijn om een groter recreatieobject permanent te gaan bewonen, is de handhavingsactie op zich zelf hetzelfde als bij een kleinere recreatiewoning.

Permanente bewoning is in strijd met het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. De eerder geaccordeerde en later herbevestigde Notitie inzake de aanpak van permanente bewoning waarnaar in het bestemmingsplan wordt verwezen, stelde ten aanzien van Rohel dat het complex zich niet leende voor permanente bewoning. Voor bestaande bewoningssituaties van vóór 14 februari 1995 geldt een persoonsgebonden beschikking.

Naar onze mening dient het ingezette beleid hier onverminderd voor te worden gezet en treedt de gemeente handhavend op tegen permanente bewoning, ondanks de genoemde beperkte uitbreidingsmogelijkheid van de recreatieobjecten.

Bovendien biedt het Streekplan Fryslân 2007 (en de regels van de Provinciale Verordening Romte) geen mogelijkheden om hier permanente bewoning bij 'discretionaire bevoegdheid' dan wel bij





afwijking toe te staan. Zo grenzen de recreatiewoningen niet aan bestaand stedelijk gebied en zijn de recreatiewoningen niet vanaf 1 november 2003 onafgebroken permanent bewoond.

Wij zijn van mening dat met het voorliggende bestemmingsplan duidelijkheid wordt gegeven over de maximale oppervlakte en de status van de recreatieobjecten en dat daarin geen plaats is om afwijkingen/verruiming toe te staan. Wij zijn van mening dat het complex met het bestemmingsplan optimaal kan worden benut voor de recreatie en dat een ontwikkeling naar permanente recreatie daarmee in strijd is. Het handhavingsbeleid ten aanzien van permanente bewoning blijft onverminderd van kracht. De beveiliging van de recreatieobjecten is een eigen verantwoordelijkheid van belanghebbenden en dit argument is geen aanleiding om hier permanente bewoning toe te staan.

De bezwaren zijn naar onze mening ongegrond en we stellen voor om de zienswijze niet over te nemen.

Zienswijze nr. 2 Voorzitter Vereniging Hoven van Rohel, Voorzitter VvG De Bongerd secretariaat Frank en Vrijhof, brief d.d. 24-11-2012, stuknr. 2012.6911.

Beknopte inhoud zienswijze:

Het bezwaar richt zich niet tegen het verbod op permanente bewoning als zodanig maar tegen de onvermijdelijke gevolgen daarvan. Zonder enkele (gedoogde) vaste bewoners op de verschillende Hoven zullen de recreatieterreinen in bepaalde delen van het jaar onbewoond zijn waardoor iedere vorm van toezicht op persoonlijke eigendommen zal ontbreken. Gevraagd wordt om het beleid zodanig aan te passen dat enige ruimte wordt gelaten voor beperkte permanente bewoning. Er wordt op aangedrongen om de zogenaamde Deense methode te hanteren waardoor het voor gepensioneerden is toegestaan een woonvergunning te verkrijgen. Ook anderen die soms langer dan een jaar op De Hoven verblijven kunnen beperkt gedoogd worden. Gedacht wordt aan 10 procent van de aanwezige woningen per afzonderlijk Hof. Dit is op zichzelf ook een uitsterfconstructie. Een conserverende lijn in een vorm van beperkt gedogen zal de kwaliteit en leefbaarheid ten goede komen.

Advies burgemeester en wethouders:

Zoals we in onze reactie op zienswijze nr. 1 hebben aangegeven, is permanente bewoning op de Hoven van Rohel in strijd met het gemeentelijke (en het provinciale) beleid.

Het is nooit inzet van beleid van deze gemeente geweest om voor deze recreatieterreinen permanente bewoning toe te staan. Het ontbreken van preventief toezicht door vaste bewoners is geen aanleiding om van dit standpunt af te stappen. Het doel van een bestemmingsplan is niet om strijdig gebruik te reguleren indien dat gebruik niet gewenst is.

Het permanent bewonen van deze recreatieverblijven van welke aard en omvang ook achten wij niet aan de orde, dit afgezien van de vraag of het voorstel van de vereniging handhaafbaar is en het aspect dat het bieden van ruimte voor een specifieke doelgroep zoals gepensioneerden om er permanent te gaan wonen niet reëel is ten opzichte van anderen die er ook permanent zouden willen gaan wonen.

Het gebruik van recreatieobjecten voor permanente bewoning staat haaks op het eerder ingezette beleid. Wij achten dit niet aanvaardbaar.

Het voorliggende bestemmingsplan kent net als het huidige bestemmingsplan overigens geen verplichting voor eigenaren om hun recreatieverblijf te verhuren.

Wij achten het bezwaar ongegrond en stellen voor om de zienswijze niet over te nemen.

Zienswijze nr. 3, brief d.d. 26-11-2012, ontvangen 28-11-2012, stuknr. 2012.6965.

Beknopte inhoud zienswijze:

Betrokkenen willen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan meer duidelijkheid te ontvangen over de uitleg van het begrip permanente bewoning. Gevraagd wordt of commerciële





verhuur op het recreatieterrein Rohel mag en welke regels er gelden en welk uitvoerings- en handhavingbeleid tegen permanente bewoning en bedrijfsexploitatie stelt de gemeente voor?

Advies burgemeester en wethouders:

In artikel 1 (Begrippen) is de definitie opgenomen van permanente bewoning en van recreatieve bewoning. In artikel 5.6 (Recreatie) is als strijdig gebruik met de bestemming Recreatie het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning genoemd. Een recreatiewoning mag uitsluitend worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, door personen die ergens anders hun vaste woonplaats hebben.

De discussie over de permanente bewoning van recreatieverblijven is niet nieuw. Het permanent bewonen van recreatieverblijven is in bestemmingsplannen als Rohel niet toegestaan. Juridisch gezien gaat het bij permanente bewoning van recreatieverblijven niet om de duur ervan, maar om de strijdigheid van de activiteit met de geldende planregels, in dit geval de bestemming Recreatie. In de Notitie inzake de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen, vastgesteld door de raad op 5 juli 1995, staat vermeld dat per 14 februari 1995 diegenen die op dat moment permanent woonachtig waren op de verschillende recreatieterreinen een persoonsgebonden beschikking ontvingen. De latere gevallen van permanente bewoning worden gehandhaafd. Dit is onverminderd het uitgangspunt. Verder geldt als vaste gedragslijn dat voor korte tijd niet gehandhaafd wordt in gevallen van (ver-) bouw van de eigen woning of in echtscheidingsgevallen, dit in relatie met concreet zicht op beëindiging resp. onevenredigheid van de handhaving. Voor Rohel geldt derhalve dat men alleen recreatief gebruik mag maken van de recreatiewoning tenzij er gedoogd is zoals hiervoor omschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Provinciale Verordening Romte Fryslân; een omzetting naar permanente bewoning is hier niet toegestaan.

Verhuur van de recreatieobjecten op commerciële basis is toegestaan mits het gaat om recreatief gebruik. Ten aanzien van Rohel gaat het om losse recreatiewoningen die door particulieren kunnen worden verhuurd.

Ten aanzien van handhaving is het bestemmingsplannen het instrument om permanente bewoning van recreatiewoningen aan te pakken. De activiteit permanent wonen is niet in overeenstemming met de bestemming Recreatie en de bijbehorende gebruiksvoorschriften. Kern van het probleem van de bestrijding van permanente bewoning van recreatiewoningen is in algemene zin het vinden van aannemelijke bewijzen dat er daadwerkelijk permanent gewoond wordt. Er zijn gemeenten die gebruik hebben gemaakt van gespecialiseerde bureaus om bepaalde recreatieobjecten extra in de gaten te houden of het privéleven van bewoners uit te spitten om mogelijke lokale hechting mee te bewijzen. De bewijsvoering van permanente bewoning is vaak een lastige zaak. Instrumenten hiertoe zijn bijv. controle van registratiesystemen, controle van een opgegeven adres, meldingen van burgers, waarnemingen ter plaatse, verklaringen van betrokkenen. Bedacht moet worden dat een recreatiewoning als tweede woning gebruikt mag worden, mits de officiële hoofdwoning elders is. Maar een eigenaar van een recreatiewoning hoeft geen koop- of huurovereenkomst van deze woning elders te overleggen als hierom gevraagd wordt. De bewijslast ligt bij de gemeente en dat blijkt in de praktijk een hele klus te zijn qua inspanning en kosten.

De bewijsvoering is voor een gemeente alleen relatief eenvoudig als de betrokkenen zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) op het adres van de recreatiewoning. Als wordt aangegeven dat iemand ergens permanent woont of men dit zelf aangeeft door inschrijving in het GBA, wordt door de gemeente de handhaving in werking gezet. Dit betekent niet dat dit altijd leidt tot een aanschrijving. Dit met name nu de rechtspraak streng is voor de gemeenten ten aanzien van bewijsvoering van permanente bewoning van recreatiewoningen. Electriciteitsrekeningen, belastinggegevens, controles: het is veelal onvoldoende gebleken. Alleen indien de GBA aangeeft dat men daar een vaste woon- of verblijfplaats heeft wordt er een vermoeden van permanente bewoning door de rechter aangenomen. De bewijslast wordt dan pas omgekeerd. Vandaar dat onze prioritering zich met name hierop toespitst. Handhavingssacties vinden dan plaats.

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen, we achten de bezwaren ongegrond.  
Zienswijze nr. 4, brief d.d. 29-11-2012, ontvangen 29-11-2012, stuknr. 2012.7005.





Beknopte inhoud zienswijze:

In artikel 5.2 staat vermeld dat de afstand van kampeermiddelen en zomerhuizen tot de weg ten minste 5 m. moet bedragen. In het huidige bestemmingsplan staat deze afstand middels de daarop aangegeven bebouwingslijn op 5 m. uit het aanwezige pad, behoudens langs het achterste gedeelte van het westelijke pad op de Wredehof. Daar is in verband met de afnemende diepte van de percelen een maat van 2 m. uit het aanwezige 4 m. brede pad aangegeven. Doordat de afstand nu op 5 m. wordt gesteld beperkt dat de bebouwingmogelijkheden van zijn terrein.

Een tweede opmerking betreft de 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende oppervlakte'. Deze staat ook op zijn terrein kadastraal nr. E 1820 aangegeven. Zoals uit de opgave van het kadaster blijkt is het oppervlak van dat terrein 330 m<sup>2</sup>. Verzocht wordt bij e vaststelling van het plan met zijn zienswijze rekening te houden.

Advies burgemeester en wethouders:

In het huidige bestemmingsplan is binnen de recreatiebestemming een strook aangegeven waar een kortere afstand van het zomerhuis tot de weg van toepassing is dan in de rest van het gebied. Het voorstel is om dit gebied in het nieuwe bestemmingsplan te voorzien van een aanduiding (met regels) waarin niet een afstand van 5 meter maar een afstand van 2 meter van het zomerhuis tot de weg in acht moet worden genomen.

Wat betreft de oppervlakte van het perceel klopt het dat de kadastrale oppervlakte 330 m<sup>2</sup> is. Het kadastrale perceel bestaat echter niet uit een recreatiebestemming, maar voor een deel ook uit de omliggende groenstrook en voor een klein deel ligt het kadastrale perceel ook buiten het plangebied. Het deel van het kadastrale perceel dat de bestemming 'Recreatie' heeft gekregen, heeft een oppervlakte van 202 m<sup>2</sup>. Omdat deze oppervlakte kleiner is dan 300 m<sup>2</sup> is het perceel voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte', hiermee is op het perceel een zomerhuis toegestaan.

We stellen voor om de zienswijze deels wel en deels niet over te nemen en de bezwaren deels gegrond en deels ongrond te verklaren.

Tenslotte nog een punt waarop het bestemmingsplan, artikel 5.6 onder b Specifieke gebruiksregels ambtshalve gelet op de algemene handhavingsjurisprudentie dient te worden aangevuld in die zin dat hier komt te staan: 'b. het gebruik en het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;'

#### **Vervolg aanpak**

Na de vaststelling dient het bestemmingsplan te worden gemeld aan de provincie en vervolgens te worden gepubliceerd; tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open op de Raad van State.

#### **Financiën, risico's en beheersmaatregelen**

De vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot voorstellen omtrent de beschikbaarstelling van financiële middelen.

#### **Effecten**

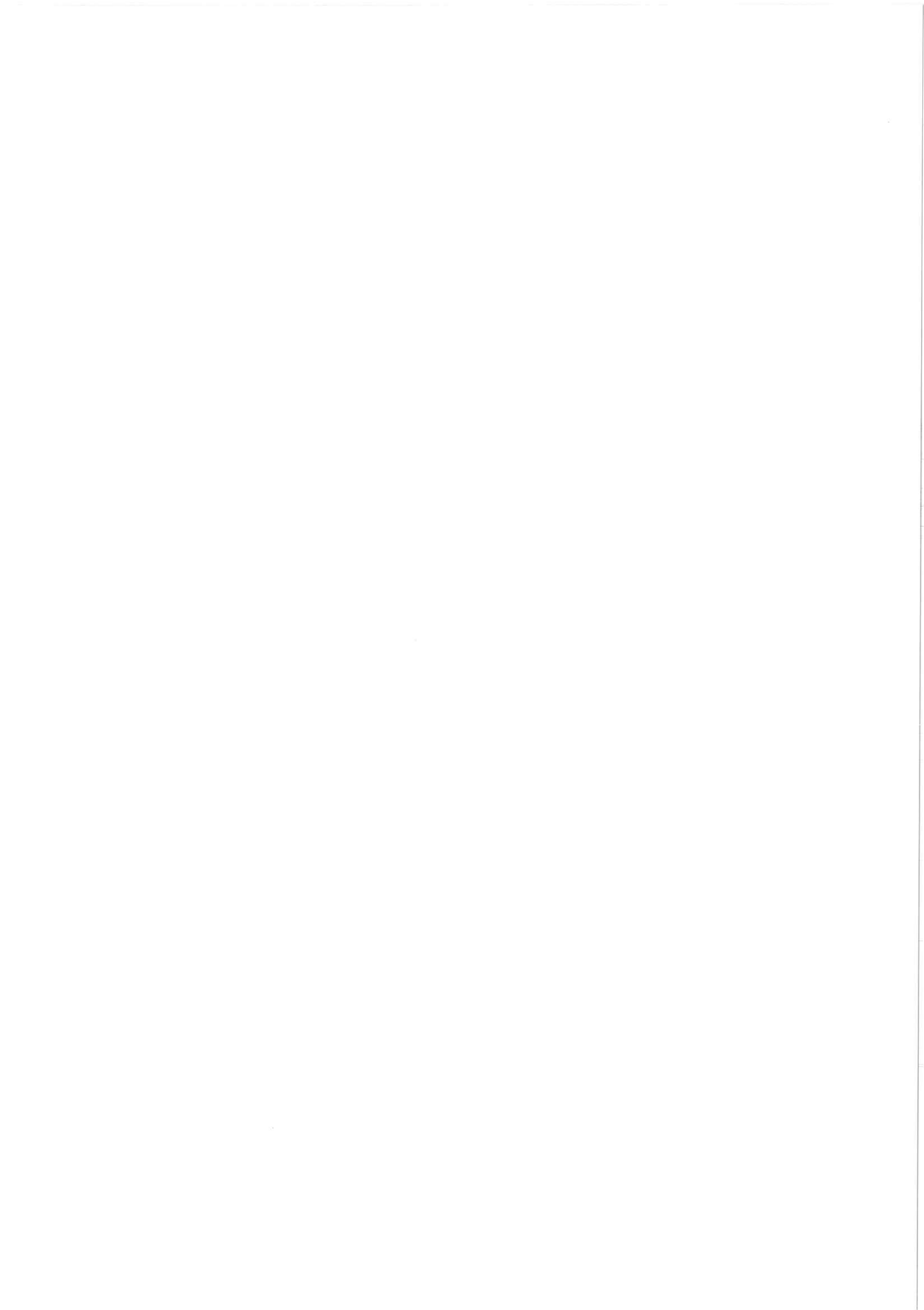
Met het vast te stellen bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringsplicht en wordt het verouderde bestemmingsplan vervangen.

#### **Beleid- en regelgeving**

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

#### **Communicatie**

In het kader van de ruimtelijke besluiten is sprake van overleg en inspraak, zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.







**Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**  
Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

**Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen**  
De commissie R&B adviseert dit voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van Skarsterlân, met de toezegging dat de geactualiseerde wijzigingen (digitaal) in kleur worden aangegeven.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân  
de secretaris,



G.N.M. de Wolff

de burgemeester,



M. Looman-Struijs

