

Registratienummer: 2012-000806/r

De raad van de gemeente Weststellingwerf;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf voorziet in een versnelling van de procedures voor nieuwe woningen binnen de bebouwde kom, aanvulling van de gebruiksregels ten aanzien van zorg en duurzaamheid en de borging van kwaliteit bij recreatiewoningen;  
dat is voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de bepalingen van de inspraakverordening;  
dat het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin opgenomen een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen als bedoeld in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, met ingang van 5 juli 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;  
dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend;  
dat in de Reactienota zienswijzen facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf is ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze en dat deze is voorzien van een voorstel ten aanzien van de ingediende zienswijze;  
dat deze notitie hier als ingelast moet worden beschouwd;  
gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

#### b e s l u i t

1. in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijzen facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf en de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels gegrond te verklaren;
2. het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in de Reactienota zienswijzen facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2012,  
de griffier, de voorzitter,



7235/IN

Behoort bij besluit van de raad  
d.d. 17-9-2012 nr. 2012-00006/R  
Mij bekend, *afke Tijlstra*  
de griffier van Weststellingwerf

## Reactienota zienswijzen facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf

Het ontwerp facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf heeft met ingang van donderdag 5 juli 2012 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend door:

1. Gasunie n.v.;
2. OMVR Advocaten en notarissen.

Door Gasunie n.v. is na telefonisch overleg over het plan de zienswijze weer ingetrokken. De zienswijze van OMVR Advocaten en notarissen voldoet aan de ontvankelijkheidsvereisten en dient ontvankelijk te worden verklaard. In de navolgende tekst is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### Opmerking

De zienswijze van de cliënten van indiener richten zich op het onderdeel recreatie in het bestemmingsplan. Volgens indiener is de regeling in het bestemmingsplan er uitsluitend op gericht om het vergunningsvrije bouwen te frustreren. Indiener meent dat het niet voorstelbaar is dat het vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wenselijk kan zijn dat een recreatiewoning minimale bouwmaten kent. Daarom meent indiener dat de regels een misbruik van bevoegdheid zijn.

Indiener merkt op dat het beoogde doel van het bestemmingsplan niet wordt bereikt, omdat met een afmeting van exact 70 m<sup>2</sup> nog steeds vergunningsvrij kan worden gebouwd.

Indiener merkt op dat de 26 nog te realiseren recreatiewoningen na de inwerkingtreding van het plan nu niet meer vergunningsvrij gebouwd kunnen worden. Daarmee vreest indiener dat de cliënten schade leiden doordat de verkoopbaarheid van de gronden minder zou worden. De regeling zou aspirant kopers onvoldoende zekerheid bieden nu het bestemmingsplan alleen aangeeft wat er niet mag.

Indiener meent dat de gemeente met het bestemmingsplan eerdere afspraken doorkruist, waarbij er vergunningsvrij zou kunnen worden gebouwd en er wel afspraken zijn over het welstandskader.

### Reactie

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is niet het tegengaan van vergunningsvrij bouwen, maar het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Deze doelstellingen en de reden om voor deze regeling te kiezen is uitgebreid gemotiveerd in paragraaf 3.4 van de plantoelichting. Kort wordt nogmaals op deze motivering ingegaan.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 was er geen aanleiding om een minimale bouwmaat op te nemen voor recreatiewoningen. Voortgestuwd vanuit de marktvraag wilden ondernemers altijd zo groot mogelijke recreatiewoningen bouwen. Het vergunningsvrije bouwen voorziet echter in een prikkel om kleine woningen te bouwen. Deze prikkel komt niet voort uit een streven naar kwaliteit, of uit een gewijzigde marktvraag, maar uit een streven naar proceduregemak. Deze juridische prikkel leidt daarmee tot concessies ten aanzien van gebruikswaarde (functioneel vloeroppervlak) en belevingswaarde (in het stedenbouwkundig beeld is uitgegaan van recreatiewoningen met een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, waarop ook de kavelomvang is afgestemd.). Gezien de ontwikkelingen in de afgelopen decennia waarin recreatiewoningen steeds groter zijn geworden, kan ook de toekomstwaarde van kleine recreatiewoningen ter discussie worden gesteld. Omdat de ruimtelijke kwaliteit wordt gevormd door gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde, kan de ruimtelijke relevantie feitelijk niet een punt van discussie zijn. Van een oneigenlijk gebruik van bevoegdheid kan in juridische zin ook geen sprake zijn omdat de Memorie van toelichting op het Besluit omgevingsrecht al stelt dat gemeenten met het bestemmingsplan deze regels mogen stellen.

Indiener merkt terecht op dat het plan nog de theoretische mogelijkheid biedt om een recreatiewoning van exact 70 m<sup>2</sup> vergunningsvrij te bouwen. De regels van het bestemmingsplan zullen daarop worden aangepast.

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen bij recht recreatiewoningen worden



gebouwd met een oppervlakte tussen de 70 m<sup>2</sup> en 80 m<sup>2</sup>. Wanneer de bouwhoogte meer dan 5 m is, geldt de minimale oppervlaktemaat niet. De maximale bouwhoogte is 7 m. Bij recht betekent dat de omgevingsvergunning voor het bouwen (als ook aan de redelijke eisen van welstand wordt voldaan) moet worden verleend.

Voor recreatiewoningen die lager zijn dan 5 m en een kleiner oppervlakte hebben dan 70 m<sup>2</sup> geldt dat er een binnenplanse afwijkmogelijkheid is. Om voor de afwijking in aanmerking te komen moet een twee voorwaarden worden voldaan:

1. er wordt geen afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld van het recreatiepark;
2. kwalitatief gewaarborgd moet sprake zijn van een volwaardige recreatiewoning.

De regeling biedt dus voor toekomstige kopers voldoende perspectief op een realiseerbaar plan. Daarbij komt dat een koper ook ervan verzekerd is dat zijn buurman later ook in een kwalitatieve invulling voorziet. Wij menen dan ook dat deze regeling geen verslechtering geeft in de positie van toekomstige kopers maar juist een positieve invloed heeft.

Wat betreft de eerdere overleggen over de huidige bouw mogelijkheden mag duidelijk zijn dat pas bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de nieuwe regels ook daadwerkelijk ingaan. In de tussentijd is het dus zo dat nog steeds vergunningvrij gebouwd mag worden. Vergunningsvrij bouwen is echter niet welstandvrij bouwen. Om excessen te voorkomen en de daarbij horende problematiek rond handhaving, juichen wij het van harte toe dat de cliënten van indiener bij de verkoop van een kavel afspraken maken over het welstandskader.

Gezien het voorgaande is er een aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze. Voorgesteld wordt om de tekst: *“de oppervlakte van een recreatiewoning mag niet minder dan 70 m<sup>2</sup> bedragen”* te wijzigen in *“de oppervlakte van een recreatiewoning dient meer dan 70 m<sup>2</sup> te bedragen”*.