

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

| | |
|------------------------|---|
| Datum raadsvergadering | 3 februari 2015 |
| Versie | I |
| Agendapunt | Gemeenteraad(1), punt 6.2 |
| Naam rapporteur | H.J.R. Ellen |
| Rv.nr. | 1196 |
| Openbaar | Ja |
| Portefeuillehouder | J. Huizing |
| Onderwerp | Bestemmingsplan "De Kiel, De Tip" |
| Voorgesteld besluit | <ol style="list-style-type: none">1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijbehorende notitie van zienswijzen;2. het bestemmingsplan "De Kiel, De Tip", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. |

Aan de raad,

Inleiding

We zijn al enige tijd bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. Eerder stelde u nieuwe bestemmingsplannen vast voor de recreatieterreinen De Bronzen Emmer (Meppen), De Knieplanden (Zweeloo) en De Wolfskuylen (Geesbrug). Nu is het bestemmingsplan voor De Tip (De Kiel) aan de beurt.

Op recreatieterrein De Tip zijn 59 recreatiewoningen aanwezig. De recreatiewoningen zijn in particulier eigendom. Op het recreatieterrein zijn geen centrale voorzieningen aanwezig. Er is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen is dit toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, in een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 13 november 2013 tot en met 24 november 2013 ter inzage. Er werden 23 zienswijzen ingediend. We stellen voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De meeste van de zienswijzen zijn afkomstig van eigenaren van recreatiewoningen op De Tip.

Deze personen dienden een gezamenlijke zienswijze in. Ze zijn van mening dat het terrein in zijn geheel als woonwijk bestemd moet worden. Hieraan kunnen we niet tegemoetkomen. Hiervoor is een aantal redenen. Hieronder worden de belangrijkste genoemd:

- Op grond van het provinciaal beleid is het niet mogelijk om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan;
- Het is niet wenselijk om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit is ook in strijd met de woningbouwstrategie van de gemeente.



- Het geheel bestemmen als woonwijk heeft grote invloed op de ruimtelijke uitstraling van het recreatieterrein als geheel. Hiermee ontstaan er namelijk bouwmogelijkheden, waarmee de kleinschalige, parkachtige opzet van het terrein verloren gaat.

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen.

1.2 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen.

Op een aantal onderdelen geven de zienswijzen wel aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- In het ontwerpbestemmingsplan is aan de zuidzijde een groenstrook opgenomen. Deze groenstrook ligt op gronden van particuliere eigenaren van recreatiewoningen op de Tip en dient als groenstrook tussen De Tip en De Eeke. In het geldende bestemmingsplan voor De Tip is geen groenstrook opgenomen. In het bestemmingsplan voor De Eeke wordt bovendien reeds voorzien in een groenstrook. Wij vinden het niet noodzakelijk om de groenstrook dan ook op te nemen op gronden van particuliere eigenaren. Wij stellen daarom voor om de groenstrook aan de zuidzijde bij vaststelling te laten vervallen.
- Op grond van de geldende bestemmingsplannen mogen 20 van de 59 recreatiewoningen permanent bewoond worden. Dit recht is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan het recht is echter een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het recht op permanente bewoning weg te nemen. Dit zorgt voor onzekerheid voor de eigenaren van de betreffende recreatiewoningen. Wij stellen daarom voor om de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling te laten vervallen;
- Het ontwerpbestemmingsplan bevat een aantal (tekstuele en inhoudelijke) onjuistheden. Wij stellen voor deze onjuistheden bij vaststelling te herstellen.

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen.

1.3 Een andere zienswijze is afkomstig van de eigenaar van het aangrenzende recreatieterrein De Eeke. Deze zienswijze is grotendeels ongegrond.

De zienswijze van De Eeke gaat vooral over de groenstrook tussen De Tip en De Eeke. Zoals hiervoor aangegeven, is echter al een groenstrook opgenomen op gronden van De Eeke. De onderdelen van de zienswijze die gaan over de groenstrook zijn ongegrond. Deze groenstrook wordt namelijk niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Een ander onderdeel van de zienswijze betreft de opgenomen lijst met persoonsgebonden recht op permanente bewoning. Op de lijst zijn de eigenaren van recreatieterrein De Eeke abusievelijk opgenomen. Wij stellen voor deze personen bij vaststelling van het bestemmingsplan van de lijst te verwijderen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen.

2.1 Met het bestemmingsplan zorgen we voor eenduidigheid in de regels.

In het bestemmingsplan leggen we de bestaande situatie vast en nemen we bestaande rechten over. Tegelijkertijd zorgen we voor eenduidigheid in de regels. Een recreatiewoning op De Tip mag dus even groot zijn als een recreatiewoning op een ander recreatieterrein.

2.2 De raad is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Dit doet de raad met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening staat wanneer er sprake is van een bouwplan (bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer nieuwe woningen). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.



4.1 Hiermee verkorten we de proceduretijd.

Op basis van artikel 3.8 lid 4 mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas 6 weken na de vaststelling gepubliceerd worden. Het is echter mogelijk om Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen publiceren. We stellen voor om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiermee kunnen we de proceduretijd met vier weken verkorten.

Opmerkingen

1. De situatie met permanente bewoning is ruime tijd geleden ontstaan.

Halverwege de jaren '90 was op recreatieterrein De Tip al sprake van permanente bewoning. Het college van B&W van de toenmalige gemeente Sleen stelde in september 1997 gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen.

Na de herindeling is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 20 recreatiewoningen op De Tip (perceelsgebonden) gelegaliseerd. Deze recreatiewoningen mogen hierdoor sinds 1999 door een ieder permanent bewoond worden.

De situatie met permanente bewoning doet zich al twee decennia voor. Er is dus ook al ruime tijd sprake van ongelijke rechten. Twintig recreatiewoningen mogen immers wel permanent bewoond worden. De overige 39 recreatiewoningen mogen slechts voor recreatieve doeleinden (en dus niet ten behoeve van permanente bewoning) gebruikt worden. Hierop geldt weer de uitzondering van de reeds verleende persoonsgebonden gedoogbeschikkingen. Deze persoonsgebonden gedoogbeschikkingen worden in dit bestemmingsplan omgezet in persoonsgebonden overgangsrecht.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor het opstellen van deze bestemmingsplannen komen ten laste van begrotingspost 6005000/43599 (project "actualisatie verouderde bestemmingsplannen"). Deze post is op dit moment nog toereikend. Zoals in de eerste Bestuursrapportage 2014 gemeld, wordt aan het eind van dit jaar een overschrijding van deze post verwacht.

Aanpak/uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we wederom voor zes weken ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan is zowel analoog (in het gemeentehuis) als digitaal (op www.ruimtelijkeplannen.nl) te bekijken.

Alleen mensen die een zienswijze indienden en mensen die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen, kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan.

Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als niemand een verzoek om voorlopige voorziening indient, treedt het bestemmingsplan in werking op de dag nadat de terinzagetermijn afloopt.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in De Staatscourant en in Het Gemeenteblad. De personen die een zienswijze indienden, informeren we met een brief over de vaststelling van het bestemmingsplan.



Bijlagen

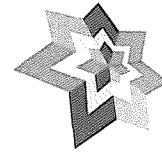
1. Ontwerpbestemmingsplan De Kiel, De Tip
2. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Kiel, De Tip
3. Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan
4. Notitie van Uitgangspunten bestemmingsplannen recreatieterreinen

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris
M.N.J. Broers

de burgemeester
B.J. Bouwmeester





No. 2015/1196

De raad van de gemeente Coevorden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlagenummer 1196;

In overweging nemende dat:

- o het ontwerpbestemmingsplan "De Kiel, De Tip" van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 voor een ieder ter inzage lag;
- o gedurende bovengenoemde termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen;
- o 23 personen gebruik maakten van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen;
- o de ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn;
- o de zienswijzen op onderdelen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- o de zienswijzen voor het overige ongegrond zijn;
- o voor een overzicht van de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen;
- o het digitale ontwerpbestemmingsplan "De Kiel, De Tip" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.0109.300BP00006-0002.
- o voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die we haalden uit de GBKN van januari 2011.

Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijbehorende notitie van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "De Kiel, De Tip", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;

3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 februari 2015.

De raad voornoemd,

voorzitter
B.J. Bouwmeester



griffier
T. Kuipers



NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN DE KIEL, DE TIP



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden 23 zienswijzen ingediend. In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "De Kiel, De Tip" wordt de raad gevraagd in te stemmen met de voorliggende notitie.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

| | Adres | Datum ontvangst |
|----|---|--|
| 1 | Klumperstraat 21, 7437 CG Bathmen | 18-11-2013 11-12-2013 (aanvulling) |
| 2 | Hoofdstraat 24, 9431 AD Westerbork | 21-11-2013 |
| 3 | Klaas Buiststraat 2, 7848 CN Schoonoord | 25-11-2013 10-12-2013 (aanvulling) |
| 4 | De Tip 97, 7849 TE De Kiel | 12-12-2013 |
| 5 | De Tip 83, 7849 TE De Kiel | 16-12-2013 |
| 6 | De Tip 99, 7849 TE De Kiel | 16-12-2013 |
| 7 | De Tip 91, 7849 TE De Kiel | 16-12-2013 |
| 8 | De Tip 19, 7849 TE De Kiel | 17-12-2013 |
| 9 | De Tip 17, 7849 TD De kiel | 18-12-2013 |
| 10 | De Tip 101, 7849 TE De Kiel | 18-12-2013 |
| 11 | De Tip 41, 7849 TE De Kiel | 19-12-2013 19-12-2013 (aanvulling) |
| 12 | De Tip 105 7849 TE De Kiel | 19-12-2013 |
| 13 | De Tip 5-A 7849 TD De Kiel | 20-12-2013 |
| 14 | Onbekend | 20-12-2013 |
| 15 | De Tip 63, 7849 TE De Kiel | 23-12-2013 |
| 16 | Mr. W.M. Oppedijk van Veenweg 54, 9251 GA Burgum | 24-12-2013 |
| 17 | Larixlaan 9-6, 6711 NL Ede | 20-12-2013 |
| 18 | De Tip 29, 7849 TD De Kiel | 24-12-2013 |
| 19 | De Tip 7, 7849 TD De Kiel | 24-12-2013 |
| 20 | Emmastraat 31, 9401 HE Assen | 30-12-2013 |
| 21 | Gouden Ridderplein 84, 2645 EZ Delfgauw | 30-12-2013 |
| 22 | Newtonstraat 41, 1171 XG Badhoevedorp | 02-01-2014 |

| | | |
|----|--------------------------------|------------|
| 23 | Postbus 911, 6800 AX Arnhem | 06-01-2014 |
|----|--------------------------------|------------|

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de overige indieningsvereisten. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan. Een groot aantal reclamanten diende identieke zienswijzen in. Deze zienswijzen zijn gezamenlijk behandeld. Enkele van de indieners van de identieke zienswijzen dienden aanvullend ook een 'eigen' zienswijze in. Deze zijn afzonderlijk behandeld.

Zienswijze 1

Reclamant is bijna 40 jaar eigenaar van de recreatiewoning op het perceel De Tip 11. De recreatiewoning is gedurende die tijd altijd recreatief gebruikt door reclamant. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijft de woning een recreatieve bestemming houden. Dat wringt. Reclamant heeft zich altijd aan de gemeentelijke regels gehouden, terwijl anderen in het verleden permanent zijn gaan wonen in de recreatiewoningen. De woning staat nu te koop. Reclamant verzoekt de gemeente om de bestemming te wijzigen in 'Recreatief / Wonen'. Dat zou de verkoop gemakkelijker maken.

Reactie gemeente

Op recreatieterrein De Tip is in grote mate sprake van permanente bewoning. Het merendeel van de 59 recreatiewoningen wordt permanent bewoond. Voor 20 van de 59 recreatiewoningen geldt dat de permanente bewoning legaal aanwezig is. In het nu nog geldende facetbestemmingsplan "De Tip, Wico en Ermerzand" is voor deze twintig woningen namelijk een bepaling opgenomen dat permanente bewoning is toegestaan. In een aantal andere situaties is een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor de permanente bewoning. In de overige gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig. De recreatiewoning op het perceel De Tip 11 mag niet permanent bewoond worden. Hiervan is in de feitelijke situatie ook geen sprake.

De gemeente erkent dat er sprake is van ongelijke rechten. Deze situatie met ongelijke rechten is echter reeds ruime tijd geleden ontstaan. In september 1997 stelde de toenmalige gemeente Sleen gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen.

Na de herindeling is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 20 recreatiewoningen op De Tip (perceelsgebonden) gelegaliseerd. Deze recreatiewoningen mogen hierdoor sinds 1999 door een ieder permanent bewoond worden. Er is dus al sinds 1999 sprake van ongelijke rechten. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden deze bestaande rechten gerespecteerd. Dat houdt dus in dat de twintig recreatiewoningen waar permanente bewoning reeds is toegestaan, ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan permanent bewoond mogen worden.

Reclamant vraagt om permanente bewoning ook voor de overige recreatiewoningen toe te staan. De gemeente ziet hiertoe geen mogelijkheden en vindt dit ruimtelijk niet wenselijk. Hiervoor heeft de gemeente een aantal argumenten.

In de eerste plaats past het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning van recreatiewoningen niet binnen het beleid van de provincie Drenthe. Dit beleid staat verwoord in de omgevingsverordening Drenthe. Deze verordening heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening directe doorwerking voor gemeenten. Dat houdt in dat gemeenten bepalingen uit de verordening moeten overnemen in de regels van bestemmingsplannen. Over permanente bewoning van recreatieverblijven staat in de verordening het volgende: "een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan". In de verordening staat dat ontheffing van deze bepaling slechts mogelijk is als:

- a. is voldaan aan de voorwaarden die de VROM-Inspectie stelt in de brochure 'Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven; handreiking voor gemeenten';*
- b. de legalisatie betrekking heeft op complexen en niet op losse recreatieverblijven;*
- c. het recreatiecomplex aansluit op bestaand stedelijk gebied;*
- d. de legalisatie past binnen het woonplan van de desbetreffende gemeente; en*
- e. de integratie met het naastgelegen bestaand stedelijk gebied blijkens het ruimtelijk plan een blijvende ruimtelijke kwaliteitslag oplevert.*

Duidelijk is dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden c en d. Bovendien staat niet vast dat aan voorwaarde e voldaan kan worden. Dit leidt tot de conclusie dat het toestaan van nieuwe situaties van permanente bewoning van recreatiewoningen op recreatieterrein De Tip in strijd is met de Omgevingsverordening Drenthe en dat niet voldaan wordt aan de

voorwaarden om ontheffing te verlenen van de omgevingsverordening. Met andere woorden: het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie/Wonen', zoals reclamant verzoekt.

Naast de strijd met het provinciaal beleid is er ook strijd met het gemeentelijk beleid op het gebied van (nieuwe) woningbouw. Bij het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning is er immers sprake van het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. De demografische ontwikkelingen tonen aan dat de gemeente Coevorden in de komende jaren te maken zal krijgen met een lichte bevolkingskrimp. Dit resulteert in een zeer beperkte ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Dit staat ook beschreven in de woningbouwstrategie voor de grote en kleine kernen (maart 2011) en de doorontwikkeling woningbouwstrategie gemeente Coevorden (januari 2013). Er is voor de periode tot 2020 slechts ruimte voor het toevoegen van 175 tot 500 woningen aan de woningvoorraad.

Gelet op de beperkte ruimte kiest de gemeente ervoor om alleen nog woningen toe te voegen aan de woningvoorraad bij de kernen Sleen, Dalen en Coevorden. Voor deze kernen wordt de meeste groeipotentie verwacht. Dit is gebaseerd op de uitgevoerde woningmarktonderzoeken. Uitgangspunt bij de realisatie van uitbreidingsplannen bij deze kernen is niet het realiseren van een groeiambitie, maar het ruimte bieden om te kunnen inspelen op de eventuele woonbehoefte in deze kernen. Het toevoegen van reguliere eengezinswoningen zorgt voor overaanbod in de woningmarkt. Dit kan leiden tot leegstand en uiteindelijk tot verpaupering en leefbaarheidsproblemen. Om dit te voorkomen vindt de gemeente het niet wenselijk om door middel van een wijziging van de bestemming van recreatiewoningen nieuwe reguliere woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen is ook in strijd met de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden". In de toelichting van deze beleidsregels is aangegeven waarom de gemeente ervoor heeft gekozen om permanente bewoning van recreatiewoningen niet te legaliseren.

Tot slot is de gemeente van mening dat de situatie op recreatieterrein De Tip niet zodanig bijzonder is dat dit een uitzondering op het hiervoor beschreven beleid rechtvaardigt. De Tip is immers niet het enige recreatieterrein waar sprake is van permanente bewoning. Ook op andere terreinen binnen het grondgebied van de gemeente, zoals Wico (Schoonoord), Toenakkers (Meppen), 't Binnenveld (Oosterhesselen) en De Tilkampen (Gees), doet zich deze omstandigheid voor. Wanneer permanente bewoning op De Tip wordt toegestaan, leidt dit tot een precedentwerking voor deze andere recreatieterreinen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant heeft in het verleden vijf recreatiewoningen op De Tip gekocht om als recreatiewoning te verhuren (nummers 43, 55, 67, 75 en 93). Twee van deze recreatiewoningen mogen permanent bewoond worden, de drie andere recreatiewoningen niet. Reclamant heeft in het verleden geprobeerd de recreatiewoningen te verhuren, maar dit is uitgelopen op een totale mislukking. Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente niet de bestemming 'Wonen' heeft toegekend aan alle woningen op het terrein. Het zijn perfecte woningen voor beginners. Bovendien gaat het de gemeente € 300.000,- kosten als de bestemming 'Recreatie' gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

Het klopt dat twee van de vijf recreatiewoningen die reclamant in eigendom heeft, permanent bewoond mogen worden. Voor de argumenten waarom de gemeente niet heeft gekozen voor de bestemming 'Wonen' voor alle aanwezige recreatiewoningen, wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 1.

Reclamant geeft aan dat het de gemeente € 300.000,- gaat kosten als de bestemming 'Recreatie' gehandhaafd blijft. Reclamant doelt hiermee op de uitkering die de gemeente ontvangt vanuit het Gemeentefonds. De uitkering vanuit het Gemeentefonds is gebaseerd op de functie van de woning. Voor een pand met een woonfunctie ontvangt de gemeente een hogere uitkering dan voor een pand met een logiesfunctie. Voor de panden die liggen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan ontvangt de gemeente voor 20 panden een uitkering op grond van een woonfunctie. Voor de overige panden ontvangt de gemeente een uitkering op grond van de logiesfunctie. Dit komt overeen met hetgeen in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd. Voor 20 recreatiewoningen is immers een aanduiding opgenomen op grond waarvan deze recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden. Dit komt overeen met de status van de recreatiewoningen in het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan heeft dus geen invloed op de uitkering die de gemeente ontvangt vanuit het gemeentefonds.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 22

- a. In het bestemmingsplan voor chaletpark De Eeke is verzuimd om een groenstrook op te nemen tussen De Eeke en De Tip. Nu wordt het park "Op De Kiel" opgezaaid met een groenstrook aan de zuidzijde. Reclamanten maken hiertegen bezwaar. In het kader van het bestemmingsplan voor De Eeke is dit overigens ook reeds kenbaar gemaakt, maar op deze zienswijze hebben reclamanten nooit een reactie gekregen.

Reactie gemeente:

De groenstrook aan de zuidzijde ligt op gronden die in eigendom zijn van particuliere eigenaren van recreatiewoningen op recreatieterrein De Tip. In het geldende bestemmingsplan is voor deze gronden geen groenstrook opgenomen. De gemeente erkent dat het niet redelijk is om de particuliere eigenaren middels dit nieuwe bestemmingsplan te confronteren met een groenstrook.

In tegenstelling tot wat reclamant beweert, is in het nieuwe bestemmingsplan voor chaletpark De Eeke uit 2009 wel een groenstrook opgenomen. Hiermee wordt reeds voorzien in een groenstrook als buffer tussen De Eeke en De Tip.

Het voorgaande geeft aanleiding de groenstrook aan de zuidzijde van recreatieterrein De Tip te laten vervallen bij vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de bestemming 'Groen' ter plaatse wordt gewijzigd in 'Recreatie'.

- b. Voor een aantal woningen is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen. Reclamanten zijn van mening dat deze woningen de bestemming 'Wonen' moeten krijgen en voeren hiervoor de volgende argumenten aan.
- De formulering alleen al is een contradictio in terminis. Bovendien: als erkend wordt dat er sprake is van permanente bewoning en dit ook wordt toegestaan, moet dit ook als zodanig bestemd worden.
 - In het verleden is voor De Tip 3 een procedure gevoerd om een recreatiewoning zonder permanente bewoning te veranderen in de bestemming 'Wonen'. Het is dan des te logischer dat woningen waar permanente bewoning aanwezig en toegestaan is, ook de bestemming 'Wonen' krijgen.
 - In een ander perspectief merkt de gemeente de woningen waar permanente bewoning aanwezig en toegestaan is, wel als woning aan. Voor de uitkering van het Gemeentefonds zijn deze woningen namelijk aangemerkt als woning, waarvoor een hogere uitkering geldt dan voor recreatiewoningen. Uit informatie van het college wordt duidelijk dat het hier gaat om ruim € 300.000 op jaarbasis. Ook dit pleit er voor om aan deze woningen de bestemming 'Wonen' toe te kennen.
 - In het tot voor kort vigerende bestemmingsplan hadden de woningen de bestemming 'Recreatie' en via de gebruiksregels was permanente bewoning toegestaan. Dit kan gezien worden als een verkapte vorm van overgangsrecht. In de toelichting van het ontwerpplan geeft de gemeente zelf aan dat overgangsrecht niet twee keer toegepast mag worden.

Reactie gemeente

Op grond van de standaarden die gelden voor bestemmingsplannen kan aan gronden slechts één (enkel)bestemming gegeven worden. De gemeente beschouwt het recreatieterrein als één geheel en heeft er daarom voor gekozen om de bestemming 'Recreatie' te geven aan het gehele terrein.

Met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' wordt aangegeven dat deze recreatiewoningen, in tegenstelling tot de recreatiewoningen zonder deze aanduiding, ook gebruikt mogen worden ten behoeve van permanente bewoning. Bestaande rechten voor permanente bewoning worden hiermee gerespecteerd.

De woning op het adres De Tip 3 is nooit een recreatiewoning geweest. Dit betreft de voormalige bedrijfswoning van het recreatieterrein. Permanente bewoning is dus altijd al toegestaan geweest. Omdat er al geruime tijd geen sprake meer is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieterrein, is het gebruik als bedrijfswoning niet meer aan de orde. Om die reden is destijds een procedure gevoerd, waarbij de status van de woning is gewijzigd van bedrijfswoning in burgerwoning.

Reclamant geeft aan dat het de gemeente € 300.000,- gaat kosten als de bestemming 'Recreatie' gehandhaafd blijft. Reclamant doelt hiermee op de uitkering die de gemeente ontvangt vanuit het Gemeentefonds. Voor de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.

Het klopt dat in het nu nog geldende bestemmingsplan, permanente bewoning van de betreffende recreatiewoningen via de gebruiksregels is toegestaan. Wanneer een bepaald gebruik via de gebruiksregels is toegestaan, is er juist geen sprake van overgangsrecht of een verkapte vorm van overgangsrecht. Het gebruik ten behoeve van permanente bewoning is immers niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt permanente bewoning van deze recreatiewoningen niet onder het overgangsrecht geplaatst. Middels de specifieke aanduiding is permanente bewoning op grond van de bestemmingsomschrijving bij recht toegestaan.

- c. In artikel 4.5 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om permanente bewoning terug te draaien. Hieraan kan toepassing gegeven worden als een woning gedurende 2 jaar niet permanent bewoond wordt. Reclamanten hebben bezwaar tegen deze wijzigingsbevoegdheid en voeren hiertoe de volgende argumenten aan:
- In de huidige tijd kan het gebeuren dat woningen meer dan 2 jaar te koop staan. Het kan niet de bedoeling zijn dat marktomstandigheden de planologie gaan beïnvloeden. Bovendien staat in de toelichting dat bestaande rechten gerespecteerd worden. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is in strijd met dat uitgangspunt.
 - Het wegnemen van rechten op permanente bewoning heeft financiële gevolgen. Het bestemmingsplan gaat hier niet op in. Er wordt geen aandacht besteed aan eventuele planschade. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee niet aangetoond.
 - Een eigenaar kan verzoeken om de aanduiding voor permanente bewoning te verwijderen. Dit is volstrekt overbodig, aangezien het gebruik als recreatiewoning al is toegestaan.

Reactie gemeente

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op de recreatiewoningen met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning'. Permanente bewoning is voor deze recreatiewoningen een verworven recht. In het nu geldende facetbestemmingsplan "De Tip, Wico en Ermerzand" is permanente bewoning van deze recreatiewoningen immers reeds toegestaan.

Veel van de huidige eigenaren van de betreffende recreatiewoningen hebben de recreatiewoningen met deze kennis gekocht. De gemeente erkent dat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid zorgt voor onzekerheid voor deze eigenaren. Bovendien worden deze (recreatie)woningen in het kader van de woningbouwstrategie al aangemerkt als bestaande woningen. Permanente bewoning van deze recreatiewoningen is op grond van het geldende bestemmingsplan immers reeds toegestaan.

Om voorgaande redenen kiest de gemeente ervoor om de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling te laten vervallen. Daarmee wordt er op dit punt tegemoetgekomen aan de wens van reclamanten.

- d. Er wordt erkend dat in een aantal woningen al jarenlang permanent wordt gewoond. Dit is ook planologisch vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Bij permanente bewoning is er ook behoefte aan bijgebouwen voor een garage, tuinmeubelen, tuingereedschap, etc. De opgenomen mogelijkheid voor 20 m² aan bijgebouwen voldoet niet aan de behoefte. Daar komt bij dat in het onderhavige bestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen' voorkomt. Bij deze bestemming mag in totaal 250 m² aan bebouwing aanwezig zijn, terwijl de kavels van deze woningen niet groter zijn dan de andere kavels. Er is dus geen verschil in ruimtelijke omstandigheden; het is dan ook niet meer dan logisch dat er meer ruimte wordt geboden voor bijgebouwen. Dit wordt onderschreven door het onderzoek dat de gemeente uitvoerde naar de bestaande situatie. Hieruit komt naar voren dat in veel gevallen aanmerkelijk meer dan 20 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Over dit onderzoek wordt in de toelichting

van het bestemmingsplan niet gerept en er worden ook geen consequenties aan verbonden. De optie om de bestaande situatie te legaliseren is niet overwogen. Het uitgevoerde onderzoek ondersteunt de wens om de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten.

Reactie gemeente

De Tip is ooit opgericht als recreatieterrein en heeft daardoor een kleinschalige, parkachtige opzet. De percelen zijn relatief klein en er is – met uitzondering van de weg die door het plangebied loopt – geen openbaar gebied aanwezig. Het terrein heeft dus andere uiterlijke kenmerken dan een woonwijk.

Dat er bij het merendeel van de recreatiewoningen sprake is van permanente bewoning staat niet ter discussie. Bij de twintig recreatiewoningen waar permanente bewoning ook voor rechtsopvolgers is toegestaan, wordt het recht op permanente bewoning in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

De gemeente erkent dat bij recreatiewoningen waar structureel sprake is van permanente bewoning en waar dit ook is toegestaan, behoefte bestaat aan een groter oppervlak aan (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. Voor deze recreatiewoningen geldt echter dat er bovenop de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, vergunningsvrije mogelijkheden zijn voor de bouw van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in Bijlage II, Hoofdstuk II, artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht. Momenteel is het mogelijk om vergunningsvrij 30 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren in het achtererfgebied bij een woning. Met de op handen zijnde aanpassing van het Besluit omgevingsrecht worden deze vergunningsvrije mogelijkheden waarschijnlijk zelfs vergroot. Met andere woorden: met de vergunningsvrije mogelijkheden zijn er bij de recreatiewoningen die permanent bewoond mogen worden, aanzienlijk ruimere mogelijkheden dan 20 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

De gemeente vindt het niet wenselijk om de bouwmogelijkheden gelijk te stellen aan de bouwmogelijkheden bij de bestemming 'Wonen'. Dit heeft namelijk invloed op de ruimtelijke uitstraling van het recreatieterrein als geheel.

Voor de overige recreatiewoningen is permanente bewoning niet toegestaan (met uitzondering van enkele persoonsgebonden situaties). Voor deze recreatiewoningen gelden geen vergunningsvrije mogelijkheden voor de bouw van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken anders dan passende in het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat het hier niet wenselijk is om de toegestane oppervlakte aan (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken te verruimen. Voor woningen die slechts recreatief gebruikt mogen worden, is 20 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken ruim voldoende.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken overigens verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (van 8 m² naar 20 m²). Met andere woorden: in het geldende bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken beperkter dan in het voorliggende bestemmingsplan. Iedere eigenaar is hiermee bekend of had hiermee bekend kunnen zijn. Uit onderzoek dat door ons is uitgevoerd is inderdaad gebleken dat op verschillende percelen een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is. Deze bijbehorende bouwwerken zijn op eigen verantwoordelijkheid, zonder toestemming van de gemeente, gerealiseerd. De gemeente heeft de mogelijkheid tot legalisatie overwogen, maar vindt dit, zoals eerder in deze notitie beschreven, vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk. De gemeente beschouwt het terrein namelijk als recreatieterrein en kent daarom hierbij passende bouwmogelijkheden toe.

- e. Op het terrein komen ook situaties voor met persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning. In de toelichting staat dat het de bedoeling is dat deze permanente bewoning binnen de looptijd van het bestemmingsplan zal zijn afgelopen. Gelet op de leeftijd van de bewoners van deze woningen is het zeer waarschijnlijk dat de permanente bewoning langer zal duren dan de looptijd van het bestemmingsplan. Nu dit het geval is, kan er geen gebruik gemaakt worden van de overgangsbepalingen. Om die reden is de bestemming 'Wonen' de enige juiste bestemming voor de recreatiewoningen waar dit aan de orde is. Daar komt bij dat de persoonsgebonden beschikkingen zijn afgegeven op grond van de

'Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven'. Deze worden aangehaald als bestaand beleid. De beleidsregels zijn echter niet voorbereid met de voorgeschreven procedure ex afdeling 3.4 Awb en bovendien zijn de beleidsregels vastgesteld door het college en niet door de raad. Er is in juridische zin dus geen sprake van vastgesteld beleid.

Reactie gemeente

Het is zeer wel mogelijk dat de bewoners die beschikken over de persoonsgebonden beschikkingen langer in de betreffende recreatiewoning zullen wonen dan de looptijd van het bestemmingsplan. Het is vooraf immers niet duidelijk wanneer de permanente bewoning eindigt. Op grond van artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening is juist voor deze gevallen persoonsgebonden overgangsrecht een geschikte regeling. Volgens de nota van toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening is deze vorm van overgangsrecht namelijk bedoeld voor die gevallen waarin "onvoldoende aannemelijk is dat deze veranderingen ook werkelijk kunnen worden gerealiseerd binnen de planperiode".

De beleidsregels zijn overigens wel voorbereid met de procedure ex afdeling 3.4 Awb. De ontwerpbeleidsregels lagen vanaf 13 november 2008 voor een ieder voor zes weken ter inzage. De beleidsregels zijn vervolgens op 17 augustus 2010 door het college (gewijzigd) vastgesteld. Het college is het aangewezen orgaan om de beleidsregels vast te stellen. De bevoegdheid om handhavend op te treden ligt immers bij het college van Burgemeester & Wethouders, de bevoegdheid om hieromtrent beleidsregels vast te stellen daarom ook. Overigens besloot de gemeenteraad reeds op 21 december 2004 om te kiezen voor handhaving van onrechtmatige permanente bewoning van recreatieverblijven.

- f. Voor de recreatiewoningen die niet perceels- of persoonsgebonden permanent bewoond mogen worden, geldt dat geen van deze recreatiewoningen worden ingezet voor de recreatieve verhuur. De woningen zijn erg geschikt voor bewoning. Het ligt daarom voor de hand om de woningen een dubbelbestemming te geven: 'Recreatie' en/of 'Wonen'. Hiermee wordt voorzien in een behoefte.

Reactie gemeente

Zoals eerder in deze notitie aangegeven: het toestaan van permanente bewoning van recreatieverblijven is in strijd met zowel het provinciaal, als het gemeentelijk beleid. De gemeente vindt het ruimtelijk niet wenselijk om nieuwe situaties van permanente bewoning toe te staan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 1.

- g. Elders in de provincie Drenthe is de door reclamanten aangedragen gedachtelijn wel gevolgd. Zo is er een recreatiepark dat, net als De Tip, in de directe nabijheid van een dorp ligt, waar alle voormalige recreatiewoningen nu als 'Wonen' bestemd zijn. In een ander bestemmingsplan hebben de recreatiewoningen de aangedragen dubbelbestemming ('Recreatie' en/of 'Wonen') gekregen. Het kan dus wel.

Reactie gemeente

Reclamanten verwijzen in ieder geval naar het Buitengoed Blanckenbergh in Havelte (Gemeente Westerveld). Hiervoor stelde de gemeenteraad van Westerveld op 5 juli 2012 een nieuw bestemmingsplan vast. Hierin hebben de woningen, die ooit als recreatiewoning gerealiseerd zijn, de bestemming 'Gemengd' gekregen. Dat houdt in dat de woningen zowel als recreatiewoning, als voor reguliere woning gebruikt mogen worden.

Voor legalisatie van de permanente bewoning op Buitengoed Blanckenbergh heeft de provincie Drenthe een ontheffing van de omgevingsverordening verleend. Op recreatieterrein De Tip wordt niet voldaan aan de voorwaarden om een ontheffing van de omgevingsverordening te verkrijgen. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1. De situatie op Buitengoed Blanckenbergh is dus niet vergelijkbaar met de situatie op recreatieterrein De Tip.

Naast het gegeven dat de situaties op de terreinen niet vergelijkbaar zijn, heeft iedere gemeente beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De gemeente Coevorden vindt het – mogelijk in tegenstelling tot de gemeente Westerveld in dat

concrete geval – niet wenselijk om medewerking te verlenen aan legalisatie van permanente bewoning van recreatieverblijven. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 1.

- h. In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is een lange, maar niet uitputtende lijst van fouten aangegeven. Het plan is verbeterd, maar zeker nog niet foutloos. Het is wenselijk om hier nog eens kritisch naar te kijken.

Reactie gemeente

In de aanvullende zienswijzen 3 en 11 wordt een aantal onjuistheden benoemd. Deze onjuistheden zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan aangepast.

Conclusie:

De zienswijze is op onderdeel a, c en h gegrond. Op deze punten leidt de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de andere punten is het bestemmingsplan ongegrond. Op deze punten geeft de zienswijze dus geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen 3 en 11 (aanvulling t.o.v. gezamenlijke zienswijze)

- a. Op het terrein komen situaties voor met persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning. De mensen die beschikken over een dergelijk persoonsgebonden beschikking mogen blijven wonen tot ze vertrekken. Als een dergelijke bewoner na een ongeluk opgenomen moet worden in een verpleeginrichting en op basis van wettelijke regels daar wordt ingeschreven in de GBA, dan mag die persoon na herstel niet terugkeren in zijn eigen woning. Dit kan en mag niet de bedoeling zijn.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat het niet de bedoeling is dat iemand die bijvoorbeeld opgenomen moet worden in een verpleeginrichting na herstel niet mag terugkeren in zijn eigen woning. Het artikel met persoonsgebonden overgangsrecht wordt daarom zo aangepast dat een uitzondering wordt gemaakt voor personen die om medische redenen tijdelijk op een ander adres woonachtig zijn.

- b. Tijdens het vooroverleg is aangegeven dat het ruimtelijk onwenselijk is dat schuttingen langs wegen tot 2 meter hoog zijn toegestaan. De regeling die er nu in 'gekopieerd' is, past niet in de systematiek van dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling luidt als volgt:

"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van een recreatiewoning 1 m bedragen; achter (het verlengde van) de voorgevel van een recreatiewoning mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedragen;"

Deze regeling is toepasbaar op woonwijken met een planmatige opzetten, waarbij de voorgevels naar de weg gekeerd zijn en evenwijdig lopen aan de openbare weg. Daarvan is op recreatieterrein De Tip geen sprake. In de meeste gevallen loopt de voorgevel niet evenwijdig aan de weg.

Het voorgaande geeft aanleiding om de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling aan te passen. In de regeling wordt "voor/achter het (het verlengde van) de voorgevel" vervangen door respectievelijk 'het achtererfgebied' en 'het voorerfgebied'. In het achtererfgebied mag de hoogte van de erfafscheidingen 2 m bedragen; in het voorerfgebied mag deze hoogte 1 m bedragen. De begrippen 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied' worden opgenomen in artikel 1 'Begrippen'. De definities van deze begrippen worden overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht.

- c. Het onderzoek dat voor elk bestemmingsplan nodig is om te bepalen of de toegekende bestemmingen realistisch zijn, heeft niet plaatsgevonden. Het uitgevoerde onderzoek naar de bestaande situatie gaat hier namelijk volstrekt niet op in. Dit klemt te meer omdat het bestemmingsplan nu meer gebaseerd is op een wenselijk beeld, dan op de realiteit.

Reactie gemeente

Op grond van de artikel 3:2 Awb is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Dit heeft de gemeente gedaan, onder andere met het door de reclamanten aangehaalde onderzoek.

De gemeente erkent dat de bestemming 'Recreatie' op veel plekken niet overeenkomt met de realiteit. De gemeente vindt het echter niet wenselijk om de bestemming te wijzigen in 'Wonen' of 'Gemengd' en ziet hiervoor – gelet op het provinciaal en gemeentelijk beleid – ook geen mogelijkheden (zie reactie gemeente op zienswijze 1).

Daarbij is de gemeente van mening dat 'Recreatie' een realistische bestemming is. Veel eigenaren hebben de recreatiewoningen op eigen verantwoordelijkheid en voor eigen risico voor permanente bewoning in gebruik genomen. Dat dit de feitelijke situatie is, betekent niet dat de bestemming 'Recreatie' niet verwezenlijkt kan worden. Indien er weinig interesse is voor recreatief verblijf door wisselende gebruikers, kan

het verblijf ook gebruikt worden als tweede woning (niet zijnde hoofdverblijf). De eigenaren van de recreatiewoningen hebben hierin ook een eigen verantwoordelijkheid. Permanente bewoning is voor de meeste recreatiewoningen nooit toegestaan geweest. Iedereen had er dus bekend mee kunnen zijn dat slechts recreatief verblijf is toegestaan. Het is dan ook aan de eigenaren om hier naar te handelen.

- d. In artikel 4.3.2 is een mogelijkheid opgenomen om twee recreatiewoningen aaneen te bouwen. Nergens in het plangebied komt deze situatie voor en het is onrealistisch omdat alle kavels particulier eigendom zijn. Reclamant maakt bezwaar omdat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied juist is dat de recreatiewoningen op ruime kavels staan.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat het onrealistisch is om te veronderstellen dat er gebruik gemaakt zal worden van deze mogelijkheid. De mogelijkheid komt daarom bij vaststelling van dit bestemmingsplan te vervallen.

- e. Er is sprake van een tegenstelling tussen de bepalingen in 4.4 en 12.3. Dit is ongewenst.

Reactie gemeente

Het overgangsrecht gaat juist over de zaken die op grond de regels in het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Met andere woorden: op grond van het persoonsgebonden overgangsrecht (artikel 12.3) mag permanente bewoning worden voortgezet door de personen die voorkomen op het "overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen", ondanks het feit dat permanente bewoning op grond van de gebruiksregels (artikel 4.4) niet is toegestaan.

- f. In artikel 10.1 kan worden afgeweken van bouwgrenzen. Het plan kent echter geen bouwgrenzen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan bevat inderdaad geen bouwgrenzen. De mogelijkheid om af te wijken van bouwgrenzen komt daarom bij vaststelling van dit bestemmingsplan te vervallen.

- g. In het overzicht van persoonsgebonden beschikkingen komt een aantal adressen voor die geen deel uitmaken van het plangebied.

Reactie gemeente

De adressen De Tip 1 en De Tip 2 maken inderdaad geen onderdeel uit van het plangebied. Deze personen die op deze adressen wonen, worden daarom bij vaststelling van dit bestemmingsplan van de lijst verwijderd.

- h. Nergens in de toelichting wordt het verhaal verteld van de achtergrond van de permanente bewoning. Dit is een zwaar gemis en hierdoor worden de raadsleden niet volledig ingelicht. Het is zeer gewenst dat het college in haar raadsvoorstel de werkelijkheid uit de doeken doet.

Reactie gemeente

Reclamanten doelen hiermee waarschijnlijk op het gegeven dat de situatie is ontstaan ten tijde van de toenmalige gemeente Sleen. De gemeente Sleen heeft destijds persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven voor permanente bewoning.

De huidige gemeente Coevorden onderkent dit gegeven. De gemeente heeft hier vrij kort naar de herindeling in 1998 ook naar gehandeld. Op 26 april 1999 stelde de gemeente namelijk het facetbestemmingsplan 'De Tip, Wico en Ermerzand' vast. Op grond daarvan is de permanente bewoning van de recreatieverblijven die reeds voor de herindeling permanent bewoond werden gelegaliseerd. Het college maakt hiervan melding in het voorstel aan de raad.

- i. In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt gesproken over een coulissenlandschap. Het lijkt erop dat een verkeerde passage uit een verkeerd plan gekopieerd is.

Reactie gemeente

De passage over het coulissenlandschap gaat in zijn algemeenheid op voor het noordelijk gedeelte van de gemeente Coevorden. De gemeente erkent dat dit coulissenlandschap in de directe omgeving van recreatieterrein De Tip niet aanwezig is. De passage over het coulissenlandschap komt daarom bij vaststelling van dit bestemmingsplan te vervallen.

Conclusie

De zienswijze is op de meeste punten gegrond en leidt op deze punten dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alleen onderdeel c en e van deze zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 16

- a. Reclamanten vinden het onvoorstelbaar dat pas na 2 jaar en 3 maanden een reactie gegeven wordt op de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Burgers hebben vervolgens slechts 6 weken om bezwaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich voorstellen dat reclamant moeite heeft met de lange periode tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan. Een goede belangenafweging en onderzoek ter plaatse namen echter veel tijd in beslag. Op de termijn die burgers hebben om een zienswijze in te dienen, heeft de gemeente geen invloed. Dit is wettelijk vastgelegd.

- b. Reclamanten kochten in 2007 de woning De Tip 49. Van tevoren lieten zij zich bij de gemeente informeren over de situatie op De Tip. Destijds is aangegeven dat het ging om een recreatieterrein met recreatiewoningen, waarvan er slechts enkele permanent bewoond mogen worden. Nu blijkt dat het gaat om 20 recreatiewoningen die permanent bewoond mogen worden. Er is dus sprake van falende voorlichting.

Reactie gemeente

De gemeente betreurt het dat reclamanten het gevoel hebben dat zij niet goed zijn voorgelicht. Reclamanten hadden in 2007 echter inzage kunnen krijgen in het geldende bestemmingsplan. Bestemmingsplannen zijn immers openbaar. Op grond van de geldende bestemmingsplannen hadden reclamanten kunnen concluderen dat 20 van de 59 recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden.

- c. Op het recreatieterrein zijn 60 (recreatie)woningen aanwezig, waarvoor 4 verschillende bestemmingen gelden, namelijk wonen, permanent recreatie wonen, recreatief wonen met een persoonlijk recht tot permanent verblijf en recreatief verblijf. Deze situatie is ontstaan door een besluit van B&W van de toenmalige gemeente Sleen om niet te gaan handhaven, maar gedogen. De gemeenten zijn toen ook door de gemeente als echte woningen voorgedragen bij het CBS, wat de betreffende gemeente grote sommen geld uit het Gemeentefonds heeft opgeleverd.

Reactie gemeente

De door reclamanten aangedragen aantallen zijn niet geheel juist. Binnen het plangebied zijn 59 recreatiewoningen aanwezig. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied 5 reguliere woningen.

De ontstane situatie is slechts gedeeltelijk het gevolg van een besluit van B&W van de toenmalige gemeente Sleen om niet te gaan handhaven, maar te gedogen. Het gevolg van dit besluit was dat de gemeente Coevorden na de herindeling het facetbestemmingsplan 'De Tip, Wico en Ermerzand' moest vaststellen, om de door de voormalige gemeente Sleen gegeven rechten vast te leggen. In dit facetbestemmingsplan is permanente bewoning voor 20 van de 59 recreatiewoningen gelegaliseerd. Met andere woorden: slechts de variant 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is het gevolg van het besluit van B&W van de toenmalige gemeente Sleen.

De reguliere woningen worden als reguliere woning aangemerkt, omdat deze woningen reeds aanwezig waren voor de aanleg van recreatieterrein De Tip. Deze woningen zijn dus niet als recreatiewoningen opgericht en zijn ook nooit als zodanig in gebruik geweest.

De situaties met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn het gevolg van het beleid van het rijk op het gebied van permanente bewoning van recreatieverblijven. Het rijk presenteerde op 11 november 2003 een beleidsbrief over onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Het in deze beleidsbrief geuite beleidsvoornemen is overgenomen in de Nota Ruimte (2006). Het beleid komt erop neer dat gemeenten een keuze moeten maken over de manier waarop

ze willen omgaan met situaties waar op 31 oktober 2003 (of eerder) onrechtmatig werd gewoond in een recreatiewoning. Gemeenten moeten daarbij kiezen tussen legalisatie, persoonsgebonden gedoogbeschikkingen en/of handhaving. De keuze die gemeenten hier in maken, is afhankelijk van het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. De gemeente Coevorden heeft ervoor gekozen om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te verlenen aan personen die reeds voor 31 oktober 2003 woonachtig waren in een recreatiewoning. Voor de argumenten voor deze keuze wordt verwezen naar de 'Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden'.

Voor wat betreft de uitkering uit het Gemeentefonds wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 2.

- d. 34 eigenaren zijn uiteindelijk beloofd via de opwaardering van de bestemming van hun woning. Met de veranderde gebruiksmogelijkheden voor deze woningen, is niet alleen in juridische zin een ongelijke situatie ontstaan, maar ook in economische zin.

Reactie gemeente

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van bestaande rechten. Van opwaardering van de bestemming van (recreatie)woningen is geen sprake. Het bestemmingsplan staat permanente bewoning slechts toe voor de twintig recreatiewoningen die ook op grond van het facetbestemmingsplan "De Tip, Wico en Ermerzand" reeds permanent bewoond mogen worden. Er is hiermee inderdaad sprake van een ongelijke situatie. Dit was echter reeds het geval toen reclamanten de recreatiewoning op recreatieterrein De Tip kochten.

- e. Op grond van het juridisch gelijkheidsbeginsel maken reclamanten bezwaar. Zij vinden dat hun woning – en mogelijk ook andere woningen – de bestemming 'Wonen' moeten krijgen. Mocht de gemeente overwegen dit verzoek niet honoreren, dan wordt gewezen om de bestemmingswijziging voor het perceel De Tip 3. Destijds was het kennelijk geen probleem om de bestemming van een recreatiewoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor aangegeven: toen reclamanten de recreatiewoning op recreatieterrein De Tip kochten was reeds bekend dat twintig recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden en de overige recreatiewoningen niet. De gemeente ziet geen mogelijkheden en vindt het niet wenselijk om permanente bewoning toe te staan voor de overige recreatiewoningen. Zie hiervoor de reactie op zienswijze 1.

Op het perceel De Tip 3 is nooit sprake geweest van een recreatiewoning. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 3, 4, [...], 21 en 22 onder b.

- f. Aan het park kan niet meer met recht de naam 'recreatiepark' gegeven worden. Door de gemeente wordt dit onderschreven doordat de verplichting tot verhuur niet is opgenomen. Reclamant is daarom van mening dat het overgrote deel van het ontwerpbestemmingsplan geen raakvlak heeft met het park en zelfs strijdig is met de realiteit van het park.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat in de feitelijke situatie de meerderheid van de recreatiewoningen gebruikt worden voor permanente bewoning. De gemeente vindt het echter niet wenselijk om de bestemming te wijzigen in 'Wonen' of 'Gemengd' en ziet hiervoor – gelet op het provinciaal en gemeentelijk beleid – ook geen mogelijkheden (zie reactie gemeente op zienswijze 1).

De verplichting tot verhuur is niet opgenomen, omdat de gemeente dit niet redelijk acht. De recreatiewoningen zijn in particulier eigendom. Het is niet redelijk om deze verplichting aan de eigenaren op te leggen, terwijl deze verplichting voorheen niet gold.

Tot slot is de gemeente van mening dat 'Recreatie' een realistische bestemming is. Veel eigenaren hebben de recreatiewoningen op eigen verantwoordelijkheid en voor eigen risico voor permanente bewoning in gebruik genomen. Dat dit de feitelijke situatie is, betekent niet dat de bestemming 'Recreatie' niet verwezenlijkt kan worden. Indien er weinig interesse is voor recreatief verblijf door wisselende gebruikers, kan het verblijf ook gebruikt worden als tweede woning (niet zijnde hoofdverblijf). De eigenaren van de recreatiewoningen hebben hierin ook een eigen verantwoordelijkheid. Permanente bewoning is voor de meeste recreatiewoningen nooit toegestaan geweest. Iedereen had er dus bekend mee kunnen zijn dat slechts recreatief verblijf is toegestaan. Het is dan ook aan de eigenaren om hier naar te handelen.

- g. De gemeente baseert zich op de beleidsnota Recreatie en Toerisme 2010 – 2015 voor het toekennen van de bestemming 'Recreatie'. Hierin staat echter niet dat er te weinig recreatiewoningen zijn. Wel dat er behoefte is aan meer andere verblijfsmogelijkheden en vooral meer luxe. Dit is op De Tip totaal niet aan de orde.

Reactie gemeente

De visie van de gemeente op het gebied van toerisme en recreatie is als volgt: "ontwikkeling en versterking van de toeristische sector tot de belangrijkste economische pijler van de gemeente". Daarbij ziet de gemeente mogelijkheden voor het vergroten van het aantal overnachtingsmogelijkheden binnen de gemeente. Een en ander staat beschreven in de beleidsnota Recreatie en Toerisme 2010 – 2015. Het past niet bij deze visie om de functie van (bestaande) recreatiewoningen te wijzigen in burgerwoningen. In zoverre baseert de gemeente zich op de beleidsnota Recreatie en Toerisme 2010 – 2015 voor het toekennen van de bestemming 'Recreatie'.

- h. De gemeente beroept zich ook op de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden". Dit beleid heeft echter geen rechtsgrond, aangezien het niet de wettelijke voorbereidingsprocedure heeft doorlopen.

Reactie gemeente

Voor de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden" is wel degelijk de wettelijke voorbereidingsprocedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht doorlopen. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 3, 4, [...], 21 en 22 onder e.

- i. Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgenomen maximale vergroting van het toegestane oppervlak voor bijgebouwen naar maximaal 20 m². Dit is bij lange na niet toereikend en zou minimaal 80 m² moeten bedragen. Ook uit het door de gemeente uitgevoerde onderzoek is gebleken dat bij veel woningen (veel) meer dan 20 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Nu de gemeente hier kennis van heeft, kan de gemeente niet besluiten hier niets mee doen. De gemeente moet overwegen wat het meest gewenst is. Kunnen de overtredingen gelegaliseerd worden of zijn er dwingende redenen tot handhaving.

Reactie gemeente

Zie de reactie van de gemeente op zienswijze 3,4 [...], 21 en 22 onder d.

- j. De kavel van reclamanten is vrijwel volledig ingetekend als groenstrook (de bestaande bebouwing uitgezonderd). De groenstrook moet verwijderd worden.

Reactie gemeente

De groenstrook ter plaatse heeft een afschermende functie naar het omliggende landschap. De gemeente vindt het ruimtelijk van belang dat ter plaatse een groenstrook aanwezig is. In het ontwerpbestemmingsplan is een groenstrook met een breedte van 11 meter opgenomen. Een nadere afweging levert op dat ook volstaan kan worden met een smallere groenstrook. Bij vaststelling wordt de

breedte van de groenstrook die aan de westkant van het plangebied ligt aangepast naar 6 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de breedte van deze groenstrook aan de noordkant reeds 6 meter.

Zienswijze 17

- a. De argumenten die het college aanhaalt om permanente bewoning als niet wenselijk te bestempelen, zijn achterhaald. Voor bijna de helft van de recreatiewoningen is permanente bewoning immers wel toegestaan en bovendien geldt voor een aantal woningen een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze woningen hebben door verbouwingen het aanzien gekregen van riante woonvoorzieningen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.

- b. Voor de woning De Tip 3 is in het verleden de bestemming 'Recreatie' gewijzigd in 'Wonen'.

Reactie gemeente

Zie de reactie van de gemeente op zienswijze 3,4 [...], 21 en 22 onder b.

- c. De woningen die recreatief worden bewoond, worden slechts enkele weken per jaar bezet door de eigenaren. De woningen lenen zich niet voor commerciële, recreatieve exploitatie. Bij verkoop van de woningen leidt dit tot ongelijkwaardige situaties die door de gemeente zijn veroorzaakt.

Reactie gemeente

Er is in zoverre sprake van ongelijkheid dat 20 van de 59 recreatiewoningen wel permanent bewoond mogen worden en de overige 39 recreatiewoningen niet. Dit is al sinds 2001 het geval.

- d. Het voorgaande toont aan dat de bestemming 'Recreatie' niet meer van toepassing is. Aan alle woningen moet dezelfde status van permanente bewoning toegekend worden. Deze collectieve wijziging is reeds in verschillende gemeenten toegepast.

Reactie gemeente

De gemeente ziet geen mogelijkheden en vindt het niet wenselijk om permanente bewoning toe te staan voor de overige recreatiewoningen. Zie hiervoor de reactie op zienswijze 1.

Zienswijze 19

Reclamanten zijn eigenaar van de woning op het perceel De Tip 7 in De Kiel. Zij beschikken over een vergunning om 5 recreatiewoningen te bouwen achter de bestaande woning. Reclamanten verzoeken om deze vergunning te handhaven. Zolang er niet gebouwd is, zouden reclamanten graag de mogelijkheid hebben om trekkershutten en chalets te plaatsen. De totale oppervlakte van deze trekkershutten en chalets zal niet meer bedragen dan de oppervlakte van de 5 recreatiewoningen, waarvoor reclamanten een vergunning hebben.

Reactie gemeente

Reclamanten beschikken inderdaad over een vergunning om 5 recreatiewoningen te bouwen achter de bestaande woning op het perceel De Tip 7 in De Kiel. Voorliggend bestemmingsplan verandert niets aan de geldigheid van deze vergunning.

De vergunning dateert van 2000. In circa 14 jaar tijd is er dus nooit uitvoering gegeven aan de vergunning. Het is dus onzeker of er in de komende 10 jaar uitvoering wordt gegeven aan de vergunning. Het ligt daarom niet voor de hand om de vijf recreatiewoningen als zodanig te bestemmen. De gronden waarop de recreatiewoningen gebouwd kunnen worden, liggen achter de 'reguliere' woning op het perceel De Tip 7 en behoren ook tot de eigenaar van de 'reguliere' woning op het perceel De Tip 7. De bestemming 'Wonen' ligt voor deze gronden daarom meer voor de hand.

Reclamanten willen graag de mogelijkheid hebben om trekkershutten en chalets te plaatsen in plaats van de recreatiewoningen. De gemeente vindt dit niet passen op een terrein waar alleen recreatiewoningen aanwezig zijn. Er is immers geen sprake van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieterrein.

Zienswijze 23

- a. De cliënten van reclamant exploiteren het chaletpark De Eeke aan De Tip 1 in De Kiel. Deze gronden maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In dat verband wekt het verbazing dat de cliënten van reclamant voorkomen op de lijst met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen. Daar komt nog bij dat de woning van de cliënten van reclamant niet als recreatiewoning bestemd is.

Reactie gemeente

Het betreft hier een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De woning maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Bovendien gaat het niet om een recreatiewoning. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit hersteld. De namen worden van de lijst met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verwijderd.

- b. Voor De Eeke is het niet geheel duidelijk of de opgenomen groenstrook is gelegen op recreatieterrein De Tip, en niet op het terrein van De Eeke. Voor zover de groenstrook is gelegen op het recreatieterrein De Tip, is het voor De Eeke van belang dat deze groenstrook afscherming biedt. Dat uitgangspunt is ook gehanteerd door het gemeentebestuur bij de totstandkoming en vaststelling van het bestemmingsplan De Eeke. Hierbij is nadrukkelijk geëist dat op het terrein van De Eeke een groenstrook wordt gerealiseerd als 'buffer' tussen De Eeke en De Tip.

Reactie gemeente

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen groenstrook ligt in zijn geheel op recreatieterrein De Tip. In het geldende bestemmingsplan is voor deze gronden echter geen groenstrook opgenomen. In het bestemmingsplan voor De Eeke is wel voorzien in een groenstrook. Op recreatieterrein De Tip is sprake van particulier eigendom. De gemeente vindt het niet redelijk om particuliere eigenaren middels dit nieuwe bestemmingsplan te confronteren met een groenstrook op hun gronden. De groenstrook komt daarom bij vaststelling van dit bestemmingsplan te vervallen. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 3, 4, [...] 21, 22 onder a. Een groenstrook is op grond van het nieuwe bestemmingsplan overigens wel toegestaan. "Groenvoorzieningen en landschappelijke beplanting" zijn namelijk opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie'. Met andere woorden: de feitelijk aanwezige groenstrook is positief bestemd.

- c. Gelet op het voorgaande is De Eeke ingenomen met het opnemen van een groenstrook van 6 meter op het terrein van De Tip. Met het bestemmen is echter nog niet geborgd dat de groenstrook gerealiseerd wordt. Hiertoe dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden. De Eeke verwijst hiervoor naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Reactie gemeente

Zoals onder b aangegeven: de gemeente vindt het niet redelijk om particuliere eigenaren middels dit nieuwe bestemmingsplan te confronteren met een groenstrook op hun gronden. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is daarom ook niet aan de orde.

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is doorgaans enkel aan de orde bij nieuwe ontwikkelingen. De voorwaardelijke verplichting kan dan namelijk gekoppeld worden aan een nieuwe functie of nieuwe bebouwing. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is daarom niet mogelijk.

- d. De Eeke is van mening dat de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' te ruim zijn. Het ontwerpbestemmingsplan bevat namelijk een mogelijkheid om de bouw van bijbehorende bouwwerken toe te staan binnen de bestemming 'Groen'. Dit is onwenselijk tussen De Eeke en De Tip, aangezien de groenstrook hier een bufferfunctie heeft. De Raad moet hierbij ook overwegen dat het op grond van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht juist is uitgesloten om bijbehorende bouwwerken te bouwen binnen de bestemming 'Groen'.

Reactie gemeente

In de reactie van de gemeente op onderdeel b van deze zienswijze is al aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan geen groenstrook is opgenomen. De bestemming 'Groen' ter plaatse komt te vervallen. In de bufferstrook wordt reeds voorzien in het bestemmingsplan voor De Eeke. In dit bestemmingsplan is voor een strook van 8 meter tussen De Eeke en De Tip de bestemming 'Groen' opgenomen.

- e. Binnen de bestemming 'Groen' is het ook mogelijk om wegen, paden en verhardingen aan te brengen. De Eeke kan zich daar niet mee verenigen. Een wandel- of fietspad binnen de bestemming 'Groen' doet namelijk afbreuk aan de functie van de bestemming 'Groen' als bufferstrook.

Reactie gemeente

In de reactie van de gemeente op onderdeel b van deze zienswijze is al aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan geen groenstrook is opgenomen. De bestemming 'Groen' ter plaatse komt te vervallen. In de bufferstrook wordt reeds voorzien in het bestemmingsplan voor De Eeke.

Ambtshalve aanpassingen

1. Permanente bewoning

12.3.2 vervangen door: vanaf het moment dat de permanente bewoning van de desbetreffende recreatiewoningen door de natuurlijke personen zoals bedoeld in artikel 12.3.1 eindigt, is permanente bewoning in de desbetreffende recreatiewoning niet langer toegestaan.

2. Begripsomschrijving

- Vervanging van het begrip 'voorgevel' in 'voorgevelrooilijn' dit begrip komt overeen met de gebruikt terminologie in de bouwverordening en voorkomt daarmee verwarring in de toekomst.
- Opname van het begrip 'Logies'. Door opname van een functie 'logies' moet deze ook in de begripsomschrijving omschreven worden.

Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die bij vaststelling worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Toelichting

In paragraaf 2.1 'Omgeving plangebied' wordt de zin "*Het landschap maakt deel uit van zogenaamde coulissenlandschap met een grote diversiteit*" wordt verwijderd.

Regels

- In artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:
 - o *Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofgebouw.*
 - o *Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.*
 - o *Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.*
- artikel 4.2.2 onder a wordt als volgt herschreven:
de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 m bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedragen.
- *Artikel 4.3.1 (afwijkingsbevoegdheid voor twee-aaneen gebouwde recreatiewoningen) wordt in zijn geheel verwijderd.*
- *Artikel 4.5 (Wijzigingsbevoegdheid voor verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning) wordt in zijn geheel verwijderd.*
- *Artikel 10.1 sub b (afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding bouwgrenzen) wordt in zijn geheel verwijderd.*

Bijlage regels

De personen die op de adressen De Tip 1, De Tip 2 en De Tip 5 wonen, worden van de lijst verwijderd. Dit zijn namelijk geen recreatiewoningen maar burgerwoningen. Bovendien liggen de adressen De Tip 1 en De Tip 2 niet binnen het plangebied.

Verbeelding

- *De bestemming 'Groen' aan de zuidkant van het plangebied wordt verwijderd.*
- *De breedte van de bestemming 'Groen' aan de westzijde wordt over de gehele lengte aangepast naar 6 meter.*