



Nr. 13039319
Casenr. 2013-06993

Zienswijzennota facet bestemmingsplan Recreatieterreinen

Permanente bewoning

Naam : mevrouw ir. N.C. Weijers
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 24 september 2013

Zienswijzennota

Het ontwerpbestemmingsplan Facet bestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning heeft van 4 juli 2013 tot en met 14 augustus 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Wij hebben de zienswijzen beoordeeld en concluderen dat alle 6 zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen en daarmee ontvankelijk zijn. Hieronder zijn deze zienswijzen samengevat en van een antwoord en conclusie voorzien.

1. P.M. Cuipers, Zeeweg 9-7, 3853 LJ Ermelo (13031696)

Samenvatting zienswijze

In het bestemmingsplan Recreatieterreinen is een bebouwingsvrije zone opgenomen van 10 meter. De woning van indiener is bijna volledig gelegen in deze bebouwingsvrije zone. Afbreken en herbouwen op dezelfde locatie kan hierdoor niet. Dit kan alleen op een afstand van 2,5 meter van zijn burens plaatsvinden. Indiener verzoekt de gemeente de 10 meter zone op zijn kavel in heroverweging te nemen en gelijk te trekken met de achtergevel van de bestaande woning.

Beantwoording zienswijze

Zoals indiener aangeeft, is de bebouwingsvrije zone opgenomen in bestemmingsplan Recreatieterreinen. Dit bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden. In dit plan is de woning van indiener opnieuw onder het overgangsrecht gebracht. Het voorliggende facetbestemmingsplan richt zich alleen op het vastleggen van het bestaande overgangsrechtelijke gebruik van de bestaande recreatiewoningen. De bebouwingsvrije zones in het 'moederplan' blijven hierbij bestaan. De opstal die indiener bewoont stond al op het recreatieterrein ten tijde van vaststelling van de uitwerkingsplan van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1983' waarin toen dezelfde bebouwingsvrije zone is opgenomen. Wij zien geen ruimtelijke relevantie om van dit vaststaande beleid af te wijken.

Het adres Zeeweg 9-7 is gelegen naast een bedrijfsperceel (houthandel Van Wincoop). Dit perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-West opgenomen als een categorie 2 bedrijf. Hiervoor wordt voor het aspect geluid op basis van de richtlijnen van de brochure Bedrijven en milieuzonering een afstand tot woningen van 30m geadviseerd. Omdat het hier gaat om een gemengd gebied mag echter ook uitgegaan worden van een minimale afstand van 10m tussen de woning en het bedrijfsperceel. Een afstand van 10 meter van de woning tot naastgelegen bedrijf is daarmee noodzakelijk om de permanente bewoning op dit perceel te kunnen legaliseren, anders is geen sprake van goede ruimtelijke ordening daar uit deze situatie niet blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met de aanwezigheid van de bebouwingsvrije zone van 10 meter op het perceel blijft er op het perceel dat 499 m2 groot is naar onze mening voldoende ruimte om een nieuwe recreatiewoning van maximaal 75m2 te kunnen realiseren.

Conclusie

De zienswijze van indiener wordt niet gehonoreerd.

2. G. Hamstra namens Bungalowpark Bos & Weide/De Boskant, Oude Nijkerkerweg 129/135, 3853 JR Ermelo (13033064)

Samenvatting Zienswijze

De bungalowparken Bos en Weide en De Boskant zijn gelegen aan de Oude Nijkerkerweg 129 en 135 te Ermelo. Beide bungalowparken vormen één geheel en maken gebruik van dezelfde infrastructuur. Ook hebben beide parken dezelfde eigenaar en kunnen als zodanig als één bedrijf worden beschouwd.

De bewoning van het park is als volgt opgebouwd:

- 1 beheerderswoning die uit 3 wooneenheden bestaat (Bos en Weide);
- een tweede beheerderswoning (De Boskant);
- 49 woningen die onder het facetbestemmingsplan recreatieterreinen vallen;
- 1 woning met een gedoogstatus;
- 4 woningen met recreatieve bestemming;
- 3 leegstaande objecten die niet meer geschikt zijn voor recreatief gebruik.

Samenvattend kan gesteld worden dat van de 58 bewoonde woningen er nog slechts 4 recreatief in gebruik zijn; Dit betekent dat meer dan 93% van het woningbestand gelegaliseerd permanent bewoond wordt.

In het verleden is gebleken dat wonen en recreatief verblijf op eenzelfde bungalowpark op gespannen voet met elkaar staat. Daarom is er voor de toekomst gekozen voor (legaal) permanent wonen.

Recreatief gebruik past volgens indiener niet langer meer in het karakter van het park. Het beleid van indiener is alleen nog gericht op permanent wonen.

Indiener verzoekt daarom Bungalowpark Bos en Weide/De Boskant geheel te bestemmen als Recreatiebedrijf met als gebiedsbestemming permanente bewoning toegestaan.

Beantwoording Zienswijze

Wij hebben begrip voor de wens van indiener om het gehele terrein van Bos en Weide/De Boskant te kunnen gebruiken voor permanente bewoning. Het facetbestemmingsplan richt zich echter alleen op het vastleggen van het bestaande overgangsrechtelijke gebruik van recreatiewoningen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van recreatieparken gaat er van uit, dat recreatie het primaire doel is, waarbij een gebiedsaanduiding in de vorm "permanente bewoning" een ondergeschikte functie vormt. Het facetbestemmingsplan heeft dan ook niet als doel om woonfuncties te creëren, maar om bij bepaalde objecten aan te geven dat deze objecten naast voor recreatieve doeleinden ook permanent bewoond mogen worden.

Conclusie

De zienswijze van indiener wordt niet gehonoreerd.

3. Vlieg advies, Horsterzoomweg 3, 3853 MC Ermelo, namens cliënt, Dhr. J. Kwant, Zeeweg 23 te Ermelo (13034414)

Samenvatting zienswijze

De cliënt van indiener is eigenaar van het recreatiebedrijf Oud Duin Ermelo, gevestigd op bovengenoemd adres. In het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan is in de toelichting per bedrijf een opsomming opgenomen van de recreatiewoningen welke de bestemming "permanente bewoning" krijgen. Recreatiewoning 6 op zijn terrein komt op deze lijst niet voor. Deze recreatiewoning wordt, met medeweten van de gemeente, reeds jaar en dag permanent bewoond en valt ook al jaren onder het overgangsrecht. Indiener doet het verzoek om voor recreatiewoning 6 op zijn terrein de bestemming "permanente bewoning" in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording zienswijze

Het overgangsrecht op perceel Zeeweg 23-6 is in 2012 onderzocht. Er is toen geconcludeerd dat het overgangsrecht op dit perceel was verlopen, doordat het overgangsrechtelijke gebruik van het object gedurende langere tijd was onderbroken. Daarmee is het overgangsrecht vervallen en is er geen noodzaak om voor onderhavig object een uitzondering te maken. Per beschikking van 28 augustus 2012 is het overgangsrecht op dit perceel ingetrokken. Dit is per brief met kenmerk 12065881 aan cliënt gemeld. Inmiddels is deze beschikking onherroepelijk.

Conclusie

De zienswijze van indiener wordt niet gehonoreerd.

4. E. van der Hoeven, Hoofdstraat 40-33, 9501 CM Stadskanaal betreffende Zeeweg 23 – 15 (13034559 en 130210160)

Samenvatting Zienswijze

De recreatiewoning Zeeweg 23-15 van indiener staat op het kleine park Oud Duin te Ermelo. Zijn burens komen in aanmerking voor permanente bewoning (meer dan 75% van het park). Indiener wenst de zelfde behandeling als zijn burens te krijgen en wil ook op de lijst komen voor permanente bewoning. Hij heeft de recreatiewoning al meer dan 20 jaar in bezit en heeft in het begin ook ingeschreven gestaan in de gemeente Ermelo.

Beantwoording zienswijze

Wij hebben begrip voor de wens van indiener om zijn recreatiewoning permanent te kunnen bewonen. Het facetbestemmingsplan richt zich echter alleen op het vastleggen van het bestaande overgangsrechtelijke gebruik van een aantal recreatiewoningen. Dit overgangsrecht is voor een aantal recreatiewoningen aan de Zeeweg 23 al in 1984 ontstaan bij de vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied 1983. Recreatiewoningen die toen bewoond waren en nu nog steeds bewoond zijn, vallen sindsdien onder het objectgebonden overgangsrecht voor gebruik. Op bewoning die later is gestart wordt in principe door de gemeente handhavend opgetreden.

Conclusie

De zienswijze van indiener wordt niet gehonoreerd.

5. L. van der Graaff en B. van der Graaff-Visscher, Looweg 15, 3853 JV Ermelo (13034658)

Samenvatting zienswijze

Indieners zijn van mening, dat de geheel vernieuwde recreatiewoningen van het bungalowpark Oase, Looweg 12, niet onder het Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen behoort te vallen.

Dit betreft de woningen waarvoor in 2000 (Looweg 12, kavel 14), 2001 (Looweg 12 kavels 1, 7, 9, 10 en 11) bouwvergunningen zijn verleend. Deze woningen zijn na de bouw meteen weer bewoond geraakt. De gemeente heeft toen aangegeven dat er fouten gemaakt zijn bij de vergunningverlening in 2000 en 2001. Deze vergunningen hadden niet verleend mogen worden. In 2006 heeft de eigenaar van dat park opnieuw een bouwvergunning aangevraagd voor een recreatiewoning (Looweg 12, kavel 4). Hiertegen is door indiener een zienswijze ingediend. De bouwvergunning is alsnog verleend, maar met de toevoeging: het gaat hier om een woning waarbij alleen recreatief gebruik is toegestaan.

Indiener maakt dan ook bezwaar om het ten onrecht verstrekte overgangsrecht van deze recreatiebungalows nu definitief om te zetten in woonbestemming.

Daarnaast geeft indiener aan dat de recreatiewoningen grotendeels bewoond worden door huurders en niet door eigenaren van het park.

Beantwoording zienswijze

Het klopt dat er in 2000 en 2001 fouten gemaakt zijn bij de vergunningverlening van de Recreatiewoningen Looweg 14 kavel 1, 7, 9, 10 en 14. Zoals eerder door de gemeente is aangegeven, zijn deze vergunningen verleend en onherroepelijk. Deze fout is echter niet gemaakt bij de vergunningverlening. De aanvragen betroffen immers allemaal aanvragen voor recreatiewoningen. De fout is dat de woningen na vergunningverlening door de gemeente behandeld zijn als ware zij onder het overgangsrecht gebleven voor permanente bewoning. Bij vragen van burgers over deze recreatiewoningen is altijd aangegeven dat bewoning was toegestaan. Op basis hiervan zijn burgers de woningen gaan bewonen of zijn woningen verkocht.

In de beschikking voor de bouwvergunning voor kavel 4 (DM.0194954) is inderdaad expliciet in de beschikking opgenomen dat er sprake is van een bouwaanvraag voor recreatief gebruik en dat er derhalve geen weigeringsgrond bestaat. Aan deze woning is echter al in het ontwerpfacetbestemmingsplan geen aanduiding voor permanente bewoning opgenomen.

Hoewel bij de kavels 1, 7, 9, 10 en 14 formeel geen sprake meer is van overgangsrecht ziet de gemeente zich toch gehouden om in deze specifieke gevallen deze percelen mee te nemen in het facetbestemmingsplan. De schade voor betrokkenen is onevenredig groot indien de gemeente besluit na 12 jaar alsnog handhavend te gaan optreden tegen deze permanente bewoning. Dit betreft immers percelen waar door de gemeente altijd aan burgers is aangegeven dat ze bewoond mochten worden. Uit onderzoek blijkt dat het opleggen van de gebiedsaanduiding "permanente bewoning" niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- of leefklimaat. Dit geldt zowel voor de eigenaar, bewoners, derdebelanghebbenden of omwonenden. Ook is ons niet gebleken dat er sprake is geweest van een eerder verzoek om handhaving.

Bij het objectgebonden overgangsrecht is het overigens niet noodzakelijk dat de bewoner ook de eigenaar is. Het recht om permanent te wonen rust op het object.

Conclusie

De zienswijze van indiener wordt niet gehonoreerd.

6. Rentmeesterskantoor Noordanus en Partners, Postbus 69, 3770 AB te Barneveld namens de heer en mevrouw Wallet, eigenaren van recreatieterrein De Loohof, gelegen aan de Fokko Kortlanglaan 132 te Ermelo (13034807)

Samenvatting Zienswijze

Op de verbeelding behorende bij het Facetbestemmingsplan is voor het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 132 aangegeven welke recreatiewoningen de gebiedsaanduiding 'permanente bewoning' krijgen, dit zijn er volgens de verbeelding in totaal 24. Dit is echter niet juist: de woning met nummer 20 is niet opgenomen op de verbeelding terwijl deze recreatiewoning wel een permanente woonvergunning heeft en bovendien binnen het moederplan Recreatieterreinen valt. Het huisje met nummer 20 zal dus nog de gebiedsaanduiding 'permanente bewoning' moeten krijgen binnen het Facetbestemmingsplan en opgenomen moeten worden op de verbeelding.

Ten aanzien van de volgende woningen geldt dat deze geen gebiedsaanduiding 'permanente bewoning' hebben gekregen in het Facetbestemmingsplan, terwijl ze wel een vergunning voor permanente bewoning hebben: 5, 6, 9, 11, 12, 17, 18 en 23. Deze recreatiewoningen worden legaal permanent bewoond. Deze recreatiewoningen vallen echter niet binnen het 'moederplan' Recreatieterreinen. De heer en mevrouw Wallet hebben destijds middels een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Recreatieterreinen verzocht dit gedeelte van het terrein op te nemen in het bestemmingsplan, maar, zo stelde de gemeente, dit was niet mogelijk in verband met de milieuzonering van omliggende agrarische bedrijven. Voor deze woningen geldt dat het bestemmingsplan Buitengebied 1968 van toepassing is, waarin dit gedeelte de bestemming Agrarische doeleinden heeft. In de voornoemde recreatiewoningen mag echter wel permanent gewoond worden, maar vanwege het feit dat deze woningen binnen de milieuzone van het naastliggende bedrijf vallen, kunnen deze woningen feitelijk niet gebruikt worden voor permanente bewoning. Een merkwaardige situatie. Om deze situatie op te lossen, verzoeken indieners de vergunningen voor permanente bewoning ter plaatse van het terrein dat buiten het bestemmingsplan Recreatieterreinen valt, te verplaatsen naar het gedeelte van het terrein dat wel binnen het bestemmingsplan Recreatieterreinen valt, te weten naar de woningen met de nummers 13, 25, 26, 27, 29, 45, 49 en 52. Deze woningen kunnen dan voorzien worden van de gebiedsaanduiding 'permanente bewoning'. Als gevolg hiervan vervalt de mogelijkheid tot permanente bewoning van de woningen met nummers 5, 6, 9, 11, 12, 17, 18 en 23. Deze woningen zullen dan alleen nog als recreatiewoning gebruikt worden.

Beantwoording zienswijze

Bij het toekennen van de gebiedsaanduiding op de recreatieobjecten baseren wij ons op de gemeentelijke huisnummeringkaart en BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Er is daarbij nagegaan of tijdens het vaststellen van het overgangsrecht in 1996 (zie bijlage 1) dezelfde huisnummering is gehanteerd. Dit blijkt zo te zijn. De gemeentelijke huisnummering blijkt echter niet dezelfde huisnummering te zijn dan u hanteert. De woning die u aanduidt met nummer 20 heeft huisnummer 22 in ons systeem. Recreatiewoning 132-20 bevindt zich niet binnen de grens van het bestemmingsplan Recreatieterreinen (het moederplan), en kan hierom niet meegenomen worden in het plan.

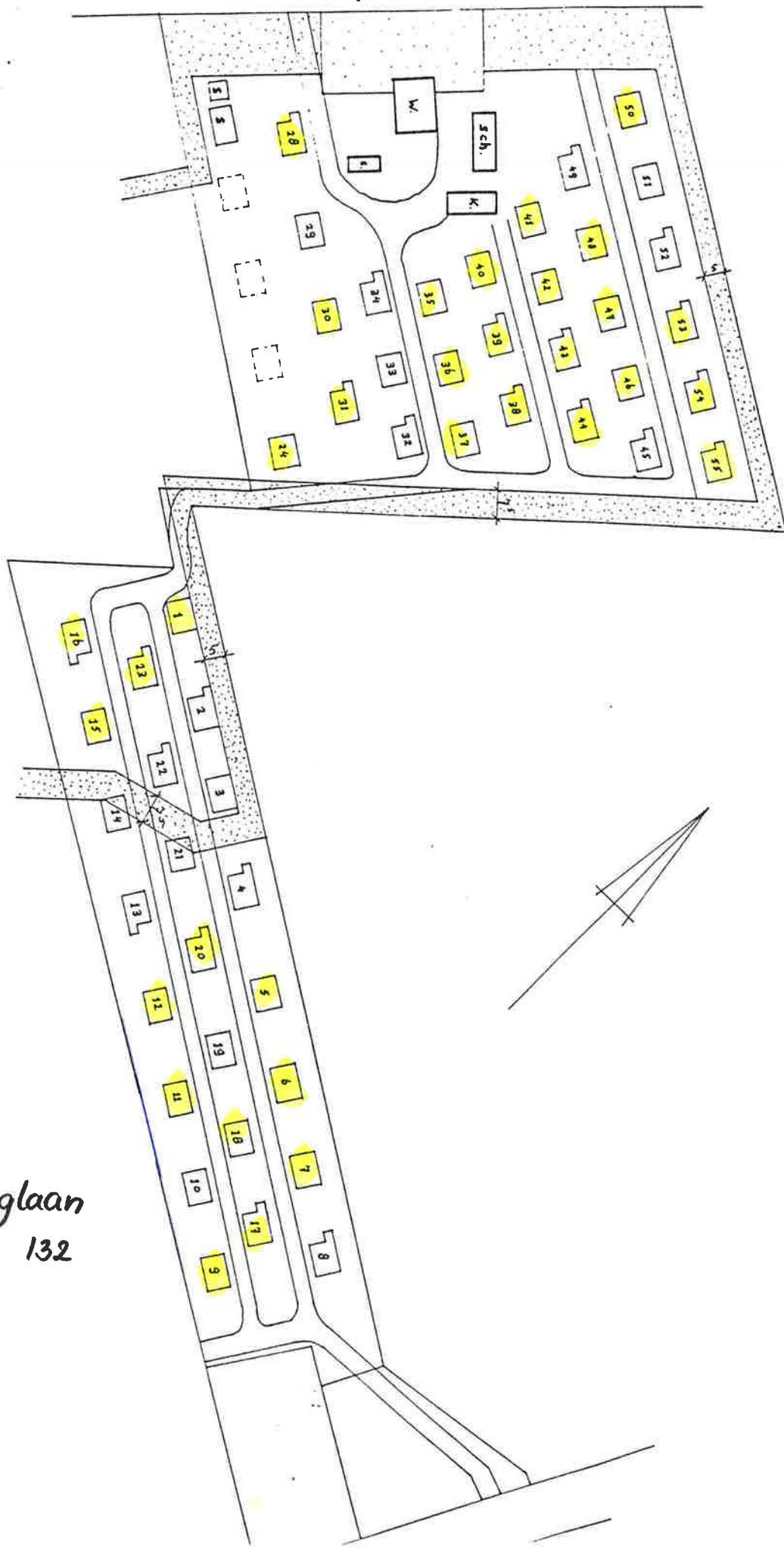
Zoals u weet zijn wij momenteel bezig met een nieuw bestemmingsplan voor het gebied de Driehoek waarin het recreatiepark De Loohof is gelegen. Wij zijn met u in overleg om te kijken of een herontwikkeling voor het gehele recreatieterrein De Loohof te realiseren is. Het overgangsrecht is daarnaast een objectgebonden recht dat ooit van rechtswege ontstaan is. Met het opnemen van gebiedsaanduidingen op andere percelen is het overgangsrecht op de door u genoemde percelen niet automatisch verdwenen. Wij geven er daarom de voorkeur om in het kader van bestemmingsplan de Driehoek samen met de indieners tot een integrale oplossing te komen voor het probleem van de ‘niet bestemde recreatiewoningen met overgangsrecht voor permanente bewoning’ op het perceel.

Conclusie

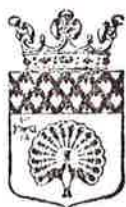
De zienswijze van indiener wordt niet gehonoreerd.

Bijlage 1: Huisnummerkaart Fokko Kortlanglaan132 en overgangsrecht.

Fokko Kortlanglaan



"De Loophof"
Fokko Kortlanglaan
132



GEMEENTE FARNFLO