
**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN 'RECREATIEPARKEN', GEMEENTE NIEUWKOOP****I. Inleiding**

Bij brief van 15 mei 2009 hebben Burgemeester en Wethouders van Nieuwkoop ons verzocht goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 23 april 2009 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Recreatieparken', bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het vastgestelde plan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft geadviseerd het plan goed te keuren.

II. Inhoud

De gemeente Nieuwkoop is bezig met de actualisering van bestemmingsplannen. Dit plan maakt onderdeel uit van deze actualisatieslag. De gemeente streeft mede naar een aanzienlijke vermindering van het aantal bestemmingsplannen. Op het ogenblik beschikt de gemeente over een groot aantal verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft de looptijd als de systematiek van de bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplangebied beslaat twee clusters van recreatieparken. Deze liggen beide ingeklemd tussen de Hogedijk (westzijde) en de Kade (oostzijde). Het noordelijke cluster bestaat uit de recreatieparken Dolce Vita en Sans Souci. De recreatieparken Beau Rivage I & II, Kromme Mijdrecht, Verheijen en Zomerlust behoren tot het zuidelijke cluster.

De recreatieparken liggen in het oosten van de gemeente Nieuwkoop en maken deel uit van het landelijk gebied (het Groene Hart). Ten oosten van de recreatieparken ligt de rivier Kromme Mijdrecht. De rivier vormt de grens tussen de gemeente Nieuwkoop en de gemeente De Ronde Venen.

De recreatieparken bestaan in hoofdzaak uit particuliere recreatiewoningen. Uitzondering hierop zijn de aanwezige stacaravans, gelegen op de hoek van de Sluitkade en Kade. In het plangebied staat ook enkele woonbebouwing. Deze woningen bevinden zich voornamelijk aan de randen van de recreatieparken.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder IV ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, merken wij met betrekking tot het plan het volgende op.

Met het bestemmingsplan kan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid worden ingestemd. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid zoals verwoord in het interim-beleid, bestaande uit het streekplan Zuid-Holland Oost en de nota Regels voor Ruimte.

Artikel 8.4.2, onder e, is foutief opgenomen in de voorschriften. In het artikel staat: "*de goothoogte van bijgebouwen en bedraagt maximaal 3m*". In de regeling is het woord 'overkappingen' weggevalen en hierdoor is de goothoogte van overkappingen in de voorschriften niet nader bepaald. In relatie tot de omgeving is dit niet gewenst en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Met vorenstaande reden wordt ambtshalve goedkeuring onthouden aan een gedeelte van artikel 8.4.2, onder e. Specifiek wordt goedkeuring onthouden aan de woorden "*van bijgebouwen en*". Door deze wijziging wordt het artikel: "*de goothoogte bedraagt maximaal 3m*" en slaat daarmee terug op de algemene omschrijving van het artikel. Deze luidt: "*Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:*". Met deze wijziging wordt de goothoogte binnen het bestemmingsplan bepaald op maximaal 3 m voor bijgebouwen en overkappingen.

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 14 mei 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn bij ons college bedenkingen ingekomen van:

1. La Gro Advocaten, namens de heer G. Wientjes, Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn, bij brief van 22 juni 2009, ingekomen op 23 juni 2009;
2. La Gro Advocaten, namens G.C.M. Roos en J.C.M. Wahle, Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn, bij brief van 22 juni 2009, ingekomen op 23 juni 2009.

Gelet op de aard van de bedenkingen heeft op 16 oktober 2009 een hoorzitting plaatsgevonden.

V. Buiten behandeling laten

Ten aanzien van bedenking 2 is vastgesteld dat er te laat een zienswijze bij de gemeenteraad is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en dat de bedenkingen geen betrekking hebben op een door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld deel van het bestemmingsplan. Dientengevolge wordt deze bedenking buiten behandeling gelaten.

Reclamanten hebben tijdens de hoorzitting de mogelijkheid gekregen aan te geven waarom zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest op tijd een zienswijze in te dienen bij de gemeente. Op basis van de gegeven argumenten zien wij geen grond om de bedenking in behandeling te nemen.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 1:

Reclamant is sedert 3 april 1985 eigenaar van een woning op het park Zomerlust te Zevenhoven. Reclamant stelt dat de woning sinds de aankoop door hem permanent bewoond wordt en dat daardoor de bestemming van zijn perceel niet in overeenstemming is met het huidige gebruik.

Reclamant stelt dat de permanente bewoning van zijn woning is toegestaan op basis van het overgangsrecht, aangezien hij voor 7 mei 1985 aldaar woonde. Op deze datum werd het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' vastgesteld waarin voor het betreffende perceel gebruiksbeperkingen ten aanzien van permanente bewoning zijn opgenomen. Het gebruik werd dus in feite kort nadat cliënt de woning betrok gelegaliseerd.

Op grond van het overgangsrecht mag reeds bestaand strijdig gebruik, dat tijdens het van kracht worden van het plan al bestond, voort worden gezet. Hierdoor en op basis van de elkaar opvolgende bestemmingsplannen 'Landelijk gebied' is een recht op een woonbestemming ontstaan, die permanente bewoning toestaat, ook door eventuele rechtsopvolgers.

De gemeente stelt dat het overgangsrecht persoonsgebonden is. Dit terwijl naar de mening van reclamant het overgangsrecht objectgebonden is. Dit maakt dat het overgangsrecht een legaliserende werking heeft ten aanzien van de permanente bewoning van het perceel.

De Raad van State heeft in 1994 (Ro3.91.1865) in een vergelijkbaar geval geoordeeld dat het overgangsrecht een legaliserende werking heeft indien bewoners konden aantonen dat zij voor 12 juli 1990 al de woningen permanent bewoonden. Op basis van het gelijkheidsbeginsel is deze uitspraak ook van belang in deze casus.

Reclamant leidt bij het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan aanzienlijke schade, aangezien de woning alleen verkocht kan worden als recreatiewoning.

Reclamant verzoekt ons goedkeuring te onthouden aan artikel 4 van het bestemmingsplan waarin de bestemming 'Recreatie' is geregeld. Alsmede dient goedkeuring te worden onthouden aan de bestemming van het perceel Park Zomerlust 4.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Het bestemmen van het perceel Park Zomerlust 4 met een woonbestemming is in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals geformuleerd in het interim-beleid (streekplan Zuid-Holland Oost en nota Regels voor Ruimte). Het herbestemmen van recreatiewoningen tot burgerwoning is slechts toegestaan wanneer de bewuste percelen binnen een rode contour (stedelijk gebied) liggen. In dit geval is hier geen sprake van.

Naast het provinciale ruimtelijk kader verzet ook het rijksbeleid ten aanzien van recreatiewoningen zich in dit geval tegen het opnemen van een woonbestemming. Het rijksbeleid kent de volgende mogelijkheden:

1. Gemeenten kunnen in bepaalde bestaande situaties het bestemmingsplan wijzigen. De bestemming van het recreatiecomplex of de individuele woning wordt dan omgezet van 'recreëren' naar 'wonen'. Voorwaarde hiervoor is dat de woning(en) niet in een waardevol en/of kwetsbaar gebied ligt (liggen).
2. Gemeenten kunnen in bestaande situaties een persoonsgebonden beschikking afgeven. De bestemming blijft dan 'recreëren' en de huidige bewoner mag met deze beschikking in zijn recreatiewoning blijven wonen. Deze beschikking vervalt in ieder geval zodra de huidige bewoner verhuist of komt te overlijden.
3. Gemeenten kunnen ervoor kiezen in bestaande situaties het verbod op het onrechtmatig bewonen van de recreatiewoning te handhaven en procedures in gang te zetten, die zullen leiden tot een gebruik conform de recreatieve bestemming.

In dit geval is het perceel door de gemeente bestemd voor recreatie. Gedeputeerde Staten stemmen hiermee in gelet op de ligging buiten de rode contour en de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur. Voorts heeft de gemeente tijdens de hoorzitting aangegeven dat zij niet zal handhaven in dit specifieke geval. Hierdoor is reclamant er zeker van dat hij het huidige gebruik kan voortzetten. In een dergelijk geval schrijft het rijksbeleid voor dat reclamant een persoonsgebonden beschikking behoort te krijgen waardoor de rechten van reclamant ook juridisch zijn vastgelegd.

De uitspraak van de Raad van State van 9 juni 1994 handelt over een handhavingskwestie. Hierbij is geoordeeld dat personen die voor een bepaalde datum permanent woonden op het recreatiepark Zomerlust onder het overgangsrecht vallen. De overwegingen van de Raad van State zijn grotendeels op procedurele en niet inhoudelijke gronden gebaseerd. Immers, in de uitspraak staat: "*Niet in geschil is dat de permanente bewoning van de zomerwoning van appellant ingevolge het bepaalde in artikel 12 in samenhang met artikel 23 van de voorschriften behorende bij het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" niet is toegestaan.*" In de uitspraak staat hierdoor expliciet niks over de eventuele legaliserende werking van het overgangsrecht. Voorts zijn Gedeputeerde Staten van mening dat het gelijkheidsbeginsel in deze casus niet van toepassing is, aangezien het gaat om niet vergelijkbare situaties.

In dit geval kent het toekennen van een burgerwoning op een recreatiepark strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hierdoor is de door reclamant voorgestelde wijziging ook in strijd met de WRO.

Los van het voorgaande geeft de WRO de gemeenteraad in principe de vrijheid om dergelijke ruimtelijke keuzes te maken. Alles overwegend, oordelen Gedeputeerde Staten dat de gemeenteraad binnen de vrijheden is gebleven die de wet hen toekent.

De rechten van reclamant zijn met dit bestemmingsplan in principe voldoende geborgd. Met het overgangsrecht kan de gemeente geen handhavingsprocedure starten en hierdoor is reclamant er zeker van dat hij het huidige gebruik kan voortzetten.

Mocht blijken dat reclamant schade ondervindt bij het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zijn hiervoor aparte procedures. Reclamant kan een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente.

Op grond van het vorenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

VII. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenking van reclamant 2 niet in behandeling te nemen;
2. de bedenkingen van reclamant 1 ongegrond te verklaren;
3. goedkeuring te onthouden aan de woorden "van bijgebouwen en" uit artikel 8.4.2, onder e;
4. het plan voor het overige goed te keuren;
5. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Nieuwkoop
 - b. de raad van de gemeente Nieuwkoop
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland
 - e. de VROM-Inspectie.