

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad.

Agendapunt : 5

Datum : 16 mei 2012

Onderwerp

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kijkuit"

case	12.001922	raadsvoorstel	12.009960
programma/paragraaf	plannen fysieke leefomgeving	budgethouder	ir. J. Gideonse
portefeuillehouder(s)	J.P. Sinke	steller	P.G. Driesprong en J.K. van Rooijen- van den Berg
behandeld in opinieraad	ja	afdeling	REO

Voorstel

Met inachtneming van de aangegeven motivering wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan "Kijkuit" ongewijzigd vast te stellen;
2. de gezamenlijke zienswijze van de Coöperatieve Vereniging Bungalowpark Buitenplaats Yerseke U.A., mevrouw E. Csengö, mevrouw P. Klingenspohr en mevrouw A. Leonhardt-Verhoeve met de voorgestelde beantwoording ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van de heer M.J. de Jager niet-ontvankelijk te verklaren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
secretaris

A.J. Huisman
burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

RAADSBEHANDELING

Amendement CDA

Conform aangenomen		voor:	7 (CDA, LR, VVD, mw Laban)	tegen:	8 (Overige)
Gewijzigd aangenomen					
VERWORPEN	MZ				

Raadsvoorstel (ongewijzigd)

Conform aangenomen	MZ	voor:	14 (Overige)	tegen:	1 (M. Weststrate, LR)
Gewijzigd aangenomen					
Overig					

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nummer 12.009960 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kijkuit" met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.07YeBPKijkuit-va01,

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 10 november 2011 tot en met 21 december 2011 ter inzage heeft gelegen, en dat dit op de gebruikelijke wijze in de Staatscourant, in de rubriek "Reimerswaal Informatie" van het plaatselijke Advertentieblad alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van tervisielegging twee zienswijzen zijn ingediend;

dat degenen die zienswijzen hebben ingediend in de gelegenheid zijn geweest deze zienswijzen mondeling toe te lichten in de op 15 mei 2012 gehouden vergadering van de opinieraad, die daarbij optrad als hoorcommissie;

dat hetgeen tijdens deze vergadering naar voren is gebracht, samengevat is verwoord in de toelichting op het raadsvoorstel nummer 12.009960;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

1. De gezamenlijke zienswijze van mr. B. Vermeirssen te Goes namens zijn cliënten:
 - Coöperatieve Vereniging Bungalowpark Buitenplaats Yerseke U.A. (de VVE);
 - Mevrouw E. Csengö wonende te Brussel (België) en eigenares van Kijkuit 7;
 - Mevrouw P. Klingenspohr wonende te Mülheim an der Ruhr (Duitsland) en eigenares van Kijkuit 17;
 - Mevrouw Leonhardt-Verhoeve wonende te Gummersbach (Duitsland) en eigenares van Kijkuit 53.ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
2. De zienswijze van de heer M.J. de Jager uit Yerseke niet ontvankelijk te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Kijkuit" met planidentificatie NL.IMRO.0703.07YeBPKijkuit-va01 - waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie april 2011 en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reimerswaal, gehouden op 29 mei 2012.

M.J.D. Zegers-Zandee
adjunct raadsgriffier

V. Janszen
plv. voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Zoals eerder aangegeven is actualisering van het bestemmingsplan voor de "Kijkuit" in Yerseke noodzakelijk. Niet alleen vanwege de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren, maar vooral ook vanwege het feit dat door het ontbreken van een gebruiksverbod in het huidige bestemmingsplan een toename van het gebruik van de recreatiewoningen met niet-recreatief gebruik, heeft plaatsgevonden. Gewerkt is aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 november 2011 tot en met 21 december 2011. In de toelichting gaan we in op de overleggen die hebben plaatsgevonden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het park en de voorgestelde beantwoording van de ingediende zienswijzen en het voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het plan.

Argumenten

Er is tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de opinieraad aangegeven dat het essentieel is dat wordt geïnvesteerd in goed en intensief overleg met alle betrokken partijen. Gesprekken zijn gevoerd met zowel de detacheringbureaus als de Vereniging van Eigenaren van de bungalows op de "Buitenplaats Yerseke" (hierna: de VVE), om te komen tot een kwaliteitsverbetering. De detacheringbureaus hebben aangegeven wel te willen investeren in het park. Zij geven echter wel aan te wachten met het doen van verdere investeringen tot het bestemmingsplan "Kijkuit" op de nu voorgestelde wijze is vastgesteld. De VVE verwijst naar hun ingediende zienswijze en wil het vervolgtraject afwachten alvorens zij wil meedenken over kwaliteitsverbetering op het park. De verslagen van de gevoerde overleggen zijn bij dit advies gevoegd.

Geconstateerd moet worden dat de inspanningen om partijen tot elkaar te brengen en te werken aan een kwalitatieve verbetering van het recreatiepark tot op heden geen concreet resultaat hebben gehad. Desondanks zijn we van mening dat daarvoor het aantal arbeidsmigranten per woning niet hoeft te worden gereduceerd tot drie, zoals bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de opinieraad is overwogen. Van beide zijden, zowel door de detacheringbureaus als de recreanten, wordt een afwachtende houding aangenomen. Geadviseerd wordt aansluiting te blijven zoeken bij het bestaande beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten in de kernen (vanzelfsprekend met uitzondering van de afstandseis) en een maximum van 4 personen per woning toe te staan. Alle momenteel door arbeidsmigranten bewoonde recreatiewoningen voldoen aan de minimale oppervlakte-eis.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan "Kijkuit" heeft in ontwerp van 10 november tot 21 december 2011 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn van terinzagelegging is door mr. B. Vermeirssen van Advocatenkantoor Vermeirssen uit Goes bij brief en faxbericht van 20 december 2011 een gezamenlijke zienswijze kenbaar gemaakt namens zijn cliënten:

1. Coöperatieve Vereniging Bungalowpark Buitenplaats Yerseke U.A. (de VVE);
2. Mevrouw E. Csengö wonende te Brussel (België) en eigenares van Kijkuit 7;
3. Mevrouw P. Klingenspohr wonende te Mülheim an der Ruhr (Duitsland) en eigenares van Kijkuit 17;
4. Mevrouw Leonhardt-Verhoeve wonende te Gummersbach (Duitsland) en eigenares van Kijkuit 53.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een van de leden van de VVE, de heer M.J. de Jager uit Yerseke, bij brief van 5 januari 2012 - en daarmee buiten de termijn - aangegeven, dat hij de zienswijze op persoonlijke titel nuanceert. Hij stelt in zijn persoonlijke zienswijze, dat de algemene ledenvergadering van de VVE nog een definitief standpunt zal moeten innemen over de toekomst van het bungalowpark.

De zienswijze van de heer De Jager is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve niet ontvankelijk. Deze zienswijze blijft daarom buiten behandeling.

De gezamenlijke zienswijze van de VVE en de 3 eigenaren van recreatiebungalows aan de Kijkuit is ontvankelijk en voldoet aan alle voorwaarden die de Algemene wet bestuursrecht hieraan stelt. De zienswijze kan als volgt worden samengevat en van een beantwoording worden voorzien:

1. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van het behoud als vakantiebungalowpark en de recreatieve gebruikers van het park.

Beantwoording:

*Door de gemeente wordt deze zienswijze bestreden. Aan de hand van intensief overleg, het raadplegen van een juridisch adviseur en een stedenbouwkundig bureau alsmede het bestuderen van de relevante jurisprudentie, zoals ook opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, is voor dit gebied besloten de voorliggende regeling op te stellen. Gekozen is voor een positieve bestemming als recreatiewoning voor **alle** woningen. Daarnaast zijn de twee afwijkende functies, permanente bewoning en logies arbeidsmigranten, specifiek aangeduid. Na verkoop van de woning als recreatiewoning (dus omzetting naar recreatief gebruik) of langdurig (langer dan zes maanden) te koop staan en/of leeg staan, eindigt de toelaatbaarheid van dat afwijkende gebruik. Dit is opgenomen in specifieke gebruiksregels. Ter **bevestiging** hiervan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de verbeelding, alsdan, een actueel beeld geeft. Met de voorgestelde regeling kan het aantal bungalows dat permanent wordt bewoond of waar huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt in ieder geval niet toenemen. Het aantal recreatief gebruikte woningen wordt behouden en zal mogelijk toenemen.*

2. Het college maakt met de voorgestelde regeling de keuze om het gebruik als permanente woning en huisvesting voor arbeidsmigranten langer dan de planperiode (10 jaar) mogelijk te maken.

Beantwoording:

Dat zal in principe mogelijk zijn. Juist omdat de gemeente door de gegroeide situatie zelf geen (financiële) mogelijkheden ziet om het park binnen tien jaar een recreatieve functie te geven, moet voor deze regeling worden gekozen. Uiteraard zal, zodra de gelegenheid zich voordoet, het afwijkende gebruik conform de voorgestelde regeling worden beëindigd, door in voorkomende gevallen consequent toepassing te geven aan de onder 1. genoemde wijzigingsbevoegdheid.

3. Door het ontbreken van een gebruiksverbod in het vigerende bestemmingsplan is de huidige situatie ontstaan. De gemeente heeft te lang gewacht om dit te corrigeren. Daardoor is de huidige situatie ontstaan, waarbij degenen die permanent wonen of verhuren voor huisvesting arbeidsmigranten lijken te worden beloofd in de voorgestelde regeling.

Beantwoording:

Het nu pas werken aan het bestemmingsplan heeft (niet alleen), maar zeker ook te maken met eerdere plannen op de desbetreffende locatie "Kijkuit" voor een jachthaven in combinatie met de verplaatsing van het bedrijventerrein "Burenpolder" en alle verblijfsrecreatieve voorzieningen naar elders. Deze plannen zijn echter geen werkelijkheid geworden. Voor de gegroeide situatie is vervolgens gezocht naar een houdbare (uitsterf)regeling.

Daarbij is er geen sprake van enige vorm van beloning. De insteek is om gezien de gegroeide situatie en de beperkte mogelijkheden die de gemeente heeft, een juridisch aanvaardbare uitsterfregeling op te stellen.

4. Gezien het nabijgelegen bedrijventerrein is permanent wonen, waaronder ook arbeidsmigrantenopvang, vanwege de milieucontour niet toegestaan. Woningen kunnen wettelijk om die reden niet positief worden bestemd.

Beantwoording:

Dat is juist. De gemeenteraad heeft dan ook geen enkele mogelijkheid om de bestaande situatie onverkort positief te bestemmen voor de functies "wonen" of "logies voor arbeidsmigranten". Het bestemmingsplan is er met de voorgestelde uitsterfregeling op gericht om die twee gebruiksfuncties te beëindigen. Onder 1. is al aangegeven, dat alle woningen recreatief bestemd zullen worden. Daarnaast zijn de twee afwijkende functies "permanente

bewoning" en "logies van arbeidsmigranten" specifiek aangeduid en van een specifieke uitsterfregeling voorzien.

5. Recreatiewoningen zullen door de voorgestelde regeling in waarde dalen, in tegenstelling tot degenen die permanent wonen of verhuren aan arbeidsmigranten.

Beantwoording:

Over de mogelijke waardedaling op basis van het bestemmingsplan is moeilijk een oordeel te geven. Immers alle woningen worden recreatief bestemd. Daarnaast is er de verwachting dat er altijd wel investeerders blijven die belangstelling hebben voor een dergelijke recreatiewoning. De huizenmarkt zal de waarde bepalen. Feit is dat er de laatste jaren geen recreatiewoningen voor recreatief gebruik zijn verkocht. Als gevolg daarvan kan niet objectief worden nagegaan dat er sprake is van verandering in de waarde van het vastgoed ter plaatse. Indien belanghebbenden menen dat zij in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in vermeende planschade, kunnen zij daar een verzoek toe indienen nadat de nieuwe regeling van kracht is geworden.

6. De overgangsregeling zoals verwoord in artikel 13.1 en 13.2 is zodanig ruim, dat de gehele regeling van specifieke gebruiksvormen overbodig wordt gemaakt.

Beantwoording:

Het is onjuist dat er sprake is van overgangsrecht als bedoeld in artikel 13. Immers, door het opnemen van de specifieke aanduidingen voor "permanente bewoning" en voor "logies van arbeidsmigranten", worden die gebruiksvormen weliswaar bevestigd, maar aan die specifieke aanduidingen is wel een uitsterfregeling gekoppeld.

Voor de keuze van overgangsrecht zijn financiële middelen nodig om te bereiken dat het strijdige gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Onder 2. is al aangegeven, van die middelen ontbreken. Een positieve bestemming van de permanente bewoning en het logies voor arbeidsmigranten wordt echter ongewenst geacht, reden om te kiezen voor de voorgestelde specifieke uitsterfregeling.

7. Verzocht wordt een regeling in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen waarbij wordt beoogd het gebruik voor permanente bewoning en huisvesting voor arbeidsmigranten binnen de planperiode (10 jaar) te beëindigen en het recreatiepark weer recreatiepark te laten zijn, met een beoogde overgangsperiode van 2 tot 5 jaar.

Beantwoording:

Het opnemen van de gewenste regeling is niet realistisch, omdat dan binnen de planperiode van 10 jaar de woningen allemaal daadwerkelijk recreatief zouden moeten worden bewoond. Op voorhand moet er dan zekerheid of in ieder geval een grote mate van aannemelijkheid bestaan dat de desbetreffende eigenaren binnen de planperiode overgaan tot beëindiging van de functies "permanente bewoning" en "logies voor arbeidsmigranten". Uit het gevoerde overleg met de betrokken partijen is zonneklaar geworden, dat niet alle huidige eigenaren zelf bereid zijn binnen de planperiode het afwijkende gebruik (voor permanente bewoning en voor de huisvesting van arbeidsmigranten) te beëindigen. Ook de gemeente zet geen financiële middelen in om dit te bereiken. Daardoor staat niet op voorhand vast dat het gebruik binnen de planperiode kan worden beëindigd. Voorts wordt verwezen naar de in de toelichting bij het plan genoemde jurisprudentie en die van belang is voor de beleidskeuze die door de gemeente wordt gemaakt. Daaruit wordt afgeleid dat wanneer voor overgangsrecht zou worden gekozen, een dergelijke regeling in rechte geen stand zal houden. Het dan te verwachten resultaat dat opnieuw (gedurende enige tijd) moet worden "teruggevallen" op het achterhaalde oorspronkelijke bestemmingsplan is volstrekt ongewenst.

Dit laat onverlet, dat het gemeentebestuur zich actief blijft inspannen in het overleg met partijen, om op korte termijn resultaten te boeken die leiden tot een kwaliteitsverbetering van het bungalowpark. De geconstateerde impasse tussen de VVE en andere partijen op het park, zorgt ervoor dat er nauwelijks tot geen noemenswaardige maatregelen gericht op kwaliteitsverbetering worden getroffen. Essentieel is dat ergens wordt begonnen met kwaliteitsverbetering.

Handhaving

Over het aan te passen beleid met betrekking tot het huisvesten van arbeidsmigranten en over de noodzakelijke handhavingsinspanningen zal separaat geadviseerd worden door de afdeling BMH. Dit behoort niet tot de bestemmingsplanprocedure, maar een adequate handhaving is uiteraard wel van belang voor het slagen van de gekozen aanpak om de permanente bewoning en de huisvesting van arbeidsmigranten op de "Buitenplaats Yerseke" terug te dringen.

Overlegresultaten

Zoals eerder vermeld is er getracht door overleg met de VVE en de huiseigenaren die arbeidsmigranten huisvesten een kwaliteitsverbetering op het park te stimuleren. Het gevoerde overleg heeft echter niet geleid tot een bevredigend resultaat. Beide partijen willen de behandeling van de zienswijze en het eventuele juridische natraject (in de vorm van het instellen van beroep bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan) afwachten.

Aanpak/Uitvoering

De gemeenteraad voorstellen:

- het bestemmingsplan "Kijkuit" ongewijzigd vast te stellen;
- de gezamenlijke zienswijze van de Coöperatieve Vereniging Bungalowpark Buitenplaats Yerseke U.A., mevrouw E. Csengö, mevrouw P. Klingenspohr en mevrouw A. Leonhardt-Verhoeve met de voorgestelde beantwoording ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
- de zienswijze van de heer M.J. de Jager niet-ontvankelijk te verklaren.

Lasten, baten en dekking

De kosten voor het bestemmingsplantraject komen ten laste van de kostensoort 43430408 Stedenbouwkundige kosten.

Standpunt opinieraad

De reacties uit de opinieraad zullen separaat worden nagezonden. Het voorstel is gereed voor besluitvorming.