



Raadsvergadering d.d. 30 mei 2013, nr. 3
13ini00854

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

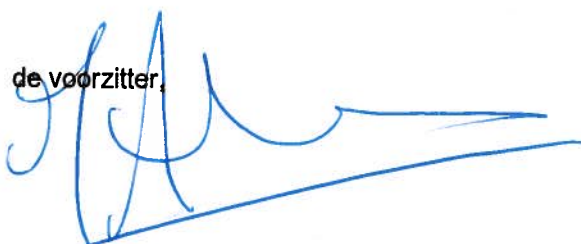
1. over de ingekomen zienswijze te beslissen conform het voorstel ter zake in bijlage 1 "Nota zienswijzen bestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift";
2. het bestemmingsplan "Recreatiepark 't Isselt Uift, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.BP000107-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 30 mei 2013.

De griffier,

b/a 
J. van Urk

de voorzitter,


J.P.M. Alberse

BIJLAGE I



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN RECREATIEPARK 'T ISSELT ULFT

ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "RECREATIEPARK 'T ISSELT ULFT".

Met ingang van 21 februari 2013 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark 't Isselt Ulft", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

In totaal hebben wij 38 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging verzonden en ontvangen en derhalve ontvankelijk.

In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW-gegevens (Naam, adres, woonplaats) van de betrokkenen, behalve BAX Advocaten, Postbus 218, 7000 AE Doetinchem¹ niet vermeld in deze Nota Zienswijzen.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

Ingediende zienswijzen

Omdat 35 reclamanten nagenoeg dezelfde zienswijzen hebben ingediend, wordt niet per individuele brief ingegaan op de ingediende zienswijze, maar voor alle briefschrijvers tegelijk. (N.B. sommige reclamanten hebben niet alle 5 punten onder a t/m e in hun brief genoemd).

Zienswijze ingediend door: reclamant 1 tot en met 35

Samenvatting zienswijzen:

- a. **Slnds er met een gedoogbeschikking gewoond kan worden op 't Isselt kan er geen sprake zijn van recreatie.**
- b. **Het is oneerlijk dat ik als bewoner van 't Isselt alle belastingen betaal en volledig deelneem aan het betalen van gemeentelijke lasten zoals overige bewoners van de gemeente en toch word beschouwd als ongewenst persoon.**
- c. **'t Isselt is nooit een recreatieterrein geweest en zal dat ook nooit worden.**
- d. **In het laatste besluit komt nergens tot uiting dat de gemeente bij de beoordeling van het plan de zogenaamde Dubbelbestemming heeft laten meewegen.**
- e. **Als burger moet ik het elementaire recht hebben om te wonen dáár waar ik wil.**

Naar aanleiding van bovenstaande argumenten wordt verzocht om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat de bewoners hier vrij en zonder beperking kunnen wonen.

Reactie gemeente:

Ad a:

Het verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking heeft juist tot doel, dat de geldende bestemming ongewijzigd blijft. Alleen degene, waar de beschikking aan is verstrekt mag het perceel gebruiken in strijd met de bestemming en zal er niet handhavend worden opgetreden. Er is dus nog steeds sprake van de bestemming "recreatie".

Ad b:

Alle recreatiewoningen zijn aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De Stichting Woonbelangen 't Isselt heeft er destijds zelf voor gekozen om de afvalinzameling via de gemeente te laten verzorgen en mee te lopen met de reguliere afvalinzameling. Voor wat betreft het gebruik van de riolering en de afvalstoffeninzameling is er dus geen verschil tussen een reguliere woning en een recreatiewoning op 't Isselt en is het daarom terecht dat er dezelfde kosten voor worden betaald indien er hetzelfde gebruik van wordt gemaakt. Overigens is er wel degelijk verschil in kosten. Er wordt rekening gehouden met degenen, die de recreatiewoning niet als permanente bewoning gebruiken. Zij

¹ 47 bewoners nemen deel aan het bezwaarschrift van BAX Advocaten.

betalen het tarief voor een éénpersoonshuishouden, omdat er in die situatie minder gebruik wordt gemaakt van de genoemde voorzieningen.

Ad c:

De stedenbouwkundige opzet van het park is zodanig, dat er geen sprake is van een normale woonwijk. De inrichting van de openbare ruimte is anders: de wegen zijn smaller en er zijn nauwelijks parkeervoorzieningen. De uitstraling van de woningen is ook zodanig, dat het zichtbaar is, dat hier geen sprake is van een normale woonwijk, maar van een samenhangend recreatieparkachtig geheel.

Ad d:

De zogenaamde dubbelbestemming (bedoeld wordt het opnemen van een aanduiding "permanente bewoning toegestaan") is niet meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt, omdat deze strijdig is met het vastgestelde beleid. In de raad van 10 december 2009 is een beleidsnotitie vastgesteld waarin is gesteld, dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan en dat alleen permanente bewoning die is ontstaan op/voor 24 september 2009 en sindsdien onafgebroken voortduurt, kan worden toegestaan door middel van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Door het opnemen van een dergelijke aanduiding wordt niet voldaan aan beide bovengenoemde punten, want daardoor wordt het voor iedereen mogelijk om een recreatiewoning op 't Isselt permanent te bewonen en is er geen sprake meer van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.

Verder is het opnemen van de aanduiding "permanente bewoning toegestaan" in strijd met provinciaal/regionaal beleid met betrekking tot wonen. Door de bestemming "recreatie" te verbijzonderen met een aanduiding "permanent wonen toegestaan" gaat de functie "wonen" gelden en wordt het daarmee als een woning geteld. De gemeente mag als gevolg van regionale en provinciale afspraken tot 2020 685 woningen bouwen en zal daardoor fors moeten schrappen in het aantal nog te bouwen woningen. Als de recreatiewoningen omgezet worden naar woningen, dan zullen er elders nog meer woningen geschrapt moeten worden.

Met de zogenaamde dubbelbestemming (de term dubbelbestemming is overigens onjuist: er zijn maar drie soorten dubbelbestemmingen, nl. waarde, leiding en waterstaat) wordt verwezen naar een bestemmingsplan "1^e herziening, Lintbebouwing Vinkeveen 2003" van de gemeente De Ronde Venen. In dit bestemmingsplan is een bestemming "Verblijfsrecreatie" met nadere aanduiding "permanente bewoning toegestaan" toegepast. De indieners van de zienswijzen pleiten er voor om bij 't Isselt ook eenzelfde bestemming met aanduiding op te nemen.

De gemeente De Ronde Venen had in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Lintbebouwing Vinkeveen 2003" voor de recreatiewoningen aan de Plaswijk de bestemming "Verblijfsrecreatie" opgenomen en het verbod tot permanente bewoning van de recreatiewoningen. Echter door de Raad van State is goedkeuring onthouden aan dit plandeel, omdat het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Lintbebouwing Vinkeveen 2003" niet verboden was de op Plaswijk aanwezige recreatiewoningen permanent te bewonen. Het destijds geldende bestemmingsplan dateerde nog van vóór de inwerkingtreding van de WRO en bevatte geen gebruiksvoorschriften. Door het ontbreken van gebruiksvoorschriften is er gesteld, dat permanente bewoning van de recreatiewoningen niet kon worden uitgesloten. Om recht te doen aan de uitspraak van de Raad van State is er daarom bij de herziening van het bestemmingsplan voor gekozen om de nadere aanduiding "permanente bewoning toegestaan" op te nemen.

De situatie op 't Isselt is niet vergelijkbaar met de situatie in de gemeente De Ronde Venen. In het voorgaande bestemmingsplan "Recreatieproject" Uift, dat nu geactualiseerd wordt door het voorliggende bestemmingsplan "Recreatiepark 't Isselt Uift", is duidelijk gesteld en in de regels opgenomen, dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Het opnemen van de bestemming "recreatie" in het nieuwe bestemmingsplan zonder een nadere aanduiding "permanente bewoning toegestaan" is geheel in overeenstemming met het oude bestemmingsplan.

Ad e:

In Nederland zijn er spelregels opgesteld voor de ruimtelijke ordening en vastgelegd in wetgeving: o.a. de Wet ruimtelijke ordening. Deze bepaalt, dat de gemeenten verplicht zijn om voor hun grondgebied actuele bestemmingsplannen op te stellen. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden vastgelegd voor een bepaald gebied. Een bestemmingsplan geeft aan, waar wel of niet gewoond mag worden.

Voorstel:

Gelezen het bovenstaande is er geen aanleiding om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat er vrij en zonder enige beperking gewoond kan worden op 't Isselt en daarom wordt voorgesteld om niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen en geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift'.

Reclamant 1 heeft – naast de bij a t/m e genoemde zienswijzen – nog de volgende zienswijze toegevoegd aan zijn brief.

Oud-wethouder Freriks verklaarde in een openbare raadsvergadering dat iedere persoon 365 dagen op 't Isselt mag verblijven, mits hij op een ander postadres is ingeschreven.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voorstel:

Voor kennisgeving aannemen.

Reclamant 4 heeft – naast de bij a t/m e genoemde zienswijzen - nog de volgende zienswijze toegevoegd aan zijn brief.

Er ontstaat rechtsongelijkheid tussen gemeenten, aangezien je in de ene gemeente wel permanent mag wonen op een recreatieve bestemming terwijl dit in een andere gemeente niet mag. Dit tast de vrijheid van de burger aan.

Reactie gemeente:

De minister en de provincie hebben aan de gemeenteraden de vrijheid gegeven om zelf (onder voorwaarden) te bepalen hoe zij omgaan met permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit is een beleidsvrijheid van iedere gemeente en dat daardoor verschillen kunnen ontstaan tussen gemeenten is een gegeven. Daar waar sprake is van beleidsvrijheid zullen altijd verschillen mogelijk zijn.

Voorstel:

Wij stellen voor om niet in te stemmen met de ingediende zienswijze en geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift.

Reclamant 26 heeft – naast de bij a t/m e genoemde zienswijzen - nog de volgende zienswijze toegevoegd aan zijn brief.

Als het bestemmingsplan wordt doorgezet zal het park straks verpauperen, want er komen geen mensen uit de Randstad of elders om hier een tweede huis te zoeken.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft geen invloed op de marktwerving en kan niet bevorderen, dat mensen uit de Randstad of elders hier een tweede huis zoeken.

Voorstel:

Wij stellen voor om niet in te stemmen met de ingediende zienswijze en geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift.

Reclamant 30 heeft – naast de bij a t/m e genoemde zienswijzen - nog de volgende zienswijze toegevoegd aan zijn brief.

Met het verstrekken van een gedoogbeschikking is besloten dat een gezin met 5 personen permanent mag wonen op 't Isselt. Er moet dan ook de gelegenheid worden geboden om voldoende leefruimte te creëren.

Reactie gemeente:

Het verstrekken van de gedoogbeschikking zegt, dat er nog steeds sprake is van een recreatieve bestemming. Bij een recreatieve bestemming passen niet dezelfde voorzieningen als bij een reguliere woonbestemming. De aan- en bijgebouwenregeling is daarom veel beperkter, maar gezien het voorgaande bestemmingsplan is er wel sprake van een verruiming, omdat er wel een beperkte

regeling is opgenomen voor bijbehorende gebouwen. In het oude plan waren alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Voorstel:

Wij stellen voor om niet in te stemmen met de ingediende zienswijze en geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift.

Zienswijze ingediend door: reclamant 36

Samenvatting zienswijze:

- a. Verander de naam 'Landgoed 't Isselt' niet in 'Recreatiepark 't Isselt', nu er geen voordelen van een dergelijke naamsverandering zijn;
- b. De zin 'we maken gebruik van de uitsterfconstructie' verwijderen uit het ontwerpplan.
- c. Laat de verhuur-formulering bestaan zoals die is opgesteld door de raad in december 2009 en verwijder de term 'bij hoge uitzondering'.
- d. Bijgebouwen die gelegaliseerd zijn, mogen worden herbouwd in de huidige omvang na storm, brand en ouderdom.
- e. Om het landgoed ligt een groenstrook met een landschappelijke waarde. Wie is eigenaar van deze 3 meter groenstrook? De gemeente, de kaveleigenaar of de Stichting Woonbelangen 't Isselt. Indien het eigendom van de strook toekomt aan de gemeente dient de gemeente zelf de hele strook te onderhouden.
- f. Haal de term 'met hoge uitzondering' bij het huren weg. Creëer de mogelijkheid om de gedoogvergunning 'door te geven' aan een nieuwe eigenaar. Die gedoogvergunning zou dan moeten gelden voor een eigenaar of voor een langdurige huurder.
- g. Een strook groen met een landschappelijke waarde, achter de woningen 42, 43, 44, 45 en 46 - grenzen aan het Ankerpark - is onvoldoende herplant. Verzoek om de groenstrook in te richten en daarmee uitvoering te geven aan de gedane toezeggingen voor wat betreft het beplantingsplan van de groenstrook van 5 meter.
- h. Er zit een fout in de toelichting: er staat dat de gemeenteraad in 2010 besloten heeft om gedoogvergunningen te verlenen: dit is in 2009 besloten.

Reactie gemeente:

Ad a.

In gemeentelijke stukken wordt niet gesproken over 'Landgoed 't Isselt', waarschijnlijk wordt deze naam gebruikt door de makelaar(s). De naam van het voorgaande bestemmingsplan is 'recreatieproject Uift', maar die naam zal veel mensen niets zeggen. Daarentegen is de naam 't Isselt wel bekend. Door de toevoeging recreatiepark is het aan de naam van het bestemmingsplan meteen duidelijk dat het over het recreatiepark 't Isselt gaat en niet bijv. over het winkelcentrum 't Isselt. Bovendien wordt de term landgoed in de ruimtelijke ordening meer gebruikt voor situaties waar sprake is van aanleg van natuur in combinatie met de bouw van enkele woningen, zoals bijv. landgoed Ruyssengoet, landgoed Boven Slinge. Bij 't Isselt is dit niet het geval, waardoor de benaming Landgoed hier niet van toepassing is.

Ad b.

In het bestemmingsplan is in de toelichting van de bestemmingsregels (5.5.2) aangegeven: De zogenaamde uitsterfconstructie wordt gehanteerd. Deze zin is alleen bedoeld als nadere uitleg van de voorgaande zin, die gaat over het toestaan van permanente bewoning door middel van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Er zijn geen nadere bedoelingen met deze zin, anders dan één van de voorwaarden die in de persoonsgebonden beschikkingen staat: nl. "deze beschikking is niet overdraagbaar en vervalt van rechtswege in geval van verhuizing of overlijden van bovengenoemde persoon".

Ad c.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gesproken over "bij hoge uitzondering". In hoofdstuk 3 staat bij 3.4 "Gemeentelijk beleid" de Beleidsnotitie Permanente bewoning van recreatieverblijven genoemd en daarbij worden de drie door de raad vastgestelde uitgangspunten opgesomd. Deze punten zijn letterlijk overgenomen uit het raadsvoorstel nummer 09RVS01116 zoals besloten in de raadsvergadering van 10 december 2009. Bij punt 2 staat: "Het college van

burgemeester en wethouders kan, in bijzondere omstandigheden, op verzoek een tijdelijke ontheffing verlenen om gedurende maximaal een jaar permanent in een recreatieverblijf te wonen". Er wordt bij punt 2 gesproken over "in bijzondere omstandigheden" en dat is iets anders dan "bij hoge uitzondering". Er is dus geen reden voor aanpassing van de terminologie in het bestemmingsplan, omdat deze volledig overeenkomt met hetgeen door de raad in december 2009 is vastgesteld.

Ad d.

In het overgangsrecht is bepaald, dat bijgebouwen waarvoor een vergunning is verleend, binnen twee jaar na een calamiteit mogen worden teruggebouwd. Dat betekent dat eenzelfde bouwwerk als waarvoor vergunning was verleend mag worden teruggebouwd, ook al past dat niet meer in het nieuwe bestemmingsplan. Het overgangsrecht geldt niet voor illegale bouwwerken. Het is dus ook niet van toepassing op bouwwerken, die niet in overeenstemming zijn met de verleende vergunning. De bouwwerken, die door het opnemen van een aan- en bijgebouwenregeling in het nieuwe bestemmingsplan legaal zijn geworden, mogen ook worden teruggebouwd, maar dat kan dan op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan zelf.

Ad e.

In een bestemmingsplan wordt niet gekeken naar eigendomsgrenzen. De strook groen achter de woningen 43, 44 en 45 is eigendom van de gemeente en wordt ook door de gemeente onderhouden. De strook groen achter de woningen 46, 47 en 48 is particulier eigendom en de bestemmingsgrens hiervan is ontleend aan het geldende bestemmingsplan "Recreatieproject Uift".

Ad f.

Zoals reeds gezegd bij ad c. staat er in de beleidsnotitie niet "bij hoge uitzondering" maar "in bijzondere gevallen". Het doorgeven van een persoonsgebonden beschikking en het langdurig verhuren voor bewoning is in strijd met het door de raad vastgestelde beleid. De voordelen en de nadelen van hoe om te gaan met permanente bewoning zijn destijds uitvoerig aan de orde geweest en hetgeen destijds besloten is, is vertaald in het ontwerp bestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift.

Ad g.

De groenstrook is inmiddels tot volle tevredenheid weer ingeplant en de elzen worden in week 16 of 17 weer gepoot.

Ad h.

Het klopt dat de gemeenteraad in december 2009 heeft besloten om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen af te geven. Deze gedoogbeschikkingen zijn in 2010 afgegeven. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Voorstel:

Wij stellen voor om in te stemmen met de zienswijze onder punt h en de toelichting bij 5.2.2. aan te passen door 2010 te vervangen door 2009. Verder stellen wij voor om niet in te stemmen met de onder a t/m g genoemde zienswijzen en geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift.

Zienswijze ingediend door: reclamant 37

Samenvatting zienswijzen:

- a. Oud wethouder Freriks verklaarde in een openbare raadsvergadering dat iedere persoon 365 dagen op 't Isselt mag verblijven, mits hij op een ander postadres is ingeschreven.
- b. De afmetingen van de woningen op 't Isselt voldoen niet aan de door de provincie voorschreven afmetingen van een recreatiewoning. Dit geldt voor de hoogte, de oppervlakte en de inhoud. De woningen kunnen daarom nooit als recreatiewoning aangemerkt worden. De gemeenteraad wordt hiervan niet op de hoogte gebracht, dit om niet over te gaan tot legaliseren.
- c. De recreatiewoningen voldoen aan het beleid van de provincie om over te gaan tot legalisatie.
- d. De bewoners van 't Isselt worden anders behandeld dan andere burgers, gezien de wijze van inventarisatie en het opnemen ervan in het bestemmingsplan.

- e. In de krant wordt aangegeven, dat het nieuwe bestemmingsplan in overleg met de bewoners tot stand is gekomen: dit is bij de bewoners niet bekend.
- f. De meerderheid is voor het legaliseren. Alles wat in het ontwerpbestemmingsplan het toekennen van een woonbestemming tegen gaat, moet worden verwijderd.
- g. De recreatiewoningen dienen dezelfde mogelijkheden te hebben voor bijgebouwen etc. als reguliere woningen. Er staan al bijgebouwen met een oppervlakte van 55 m²; dit wil men terugbrengen naar 20 m².
- h. Al 70 jaar heb ik alle belastingen betaald en aan alle verplichtingen voldaan. Daarvoor dienen mijn belangen te worden behartigd en niet slechts te worden gedoogd. Verzocht wordt het bestemmingsplan te herzien, zodat alle bewoners van 't Isselt hier vrij en zonder beperking kunnen wonen.

Reactie gemeente:

Ad a.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad b.

De provincie heeft bepaald, dat recreatiewoningen niet groter mogen zijn dan 75 m². Deze maat was in het bestemmingsplan Recreatieproject Ulft ook opgenomen als maximale maat. Bij de inventarisatie van het nieuwe bestemmingsplan is geconstateerd dat alle woningen groter zijn nl. 77,6 m². Deze maat is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De provincie heeft in de Ruimtelijke Verordening Gelderland een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een grotere omvang of een grotere inhoud van recreatiewoningen op recreatieparken, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er vanuit de toeristische markt behoefte bestaat aan het realiseren van recreatiewoningen met een grotere maatvoering op de betreffende locatie. Dit is destijds in het bestemmingsplan "Recreatieproject Ulft" één van de uitgangspunten geweest. De afmetingen zijn dus niet in strijd met het provinciale beleid voor recreatiewoningen.

Ad c.

De provincie Gelderland stelt in de Ruimtelijke Verordening het volgende ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen in recreatieparken:

Artikel 8.1: In een bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen in recreatieparken uitgesloten.

Artikel 8.2: In een bestemmingsplan kan omzetting van permanent bewoonde recreatiewoningen naar een woonbestemming worden toegestaan, indien de permanente bewoning van recreatiewoningen reeds dateert van op of vóór 31 oktober 2003 en deze recreatiewoningen niet gelegen zijn binnen het groen blauwe raamwerk, de weidevogel- en ganzengebieden en concentratiegebieden voor intensieve teelten en meer dan de helft van het aantal recreatiewoningen permanent bewoond is.

Het is de beleidsvrijheid van gemeenten om te beslissen hoe om te gaan met permanente bewoning van recreatiewoningen en zoals gezegd is door de raad in december 2009 besloten om geen permanente bewoning toe te staan en dus niet te kiezen voor omzetting naar een woonbestemming.

Ad d.

Bij alle actualisaties van bestemmingsplannen vindt een inventarisatie plaats. Meestal wordt deze inventarisatie door de behandelend ambtenaar en tekenaar gedaan, omdat deze zelf het bestemmingsplan opstellen. De inventarisatie geschiedt aan de hand van de dan nog geldende bestemmingsplankaart van het te actualiseren gebied. Tijdens de rondgang ter plaatse wordt op de kaart aangegeven of de bestemming nog klopt. Verder wordt er vaak gebruik gemaakt van de luchtfoto's uit het GIS systeem, waarop aantekeningen worden gemaakt. Dit zijn geen bestanden, die geschikt zijn om te verwerken in een bestemmingsplan als bijlage, maar bedoeld voor intern gebruik ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan. De actualisatie van het bestemmingsplan voor 't Isselt is uitbesteed aan een extern bureau. Zij hebben dus ook de bijbehorende inventarisatie gedaan. Gezien de voorgeschiedenis is er voor gekozen om de eigenaren individueel op de hoogte te brengen van de inventarisatie en de resultaten ervan vast te leggen in het bestemmingsplan.

Ad e.

De inhoud van het concept bestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Ulft is besproken met Stichting Woonbelangen 't Isselt. Het bestuur heeft aangeboden om de bewoners van 't Isselt zelf te informeren over het nieuwe bestemmingsplan in een door hun georganiseerde informatieavond. Zij hebben hiertoe het concept bestemmingsplan ontvangen. Hoeveel bewoners aanwezig zijn geweest op de

informatieavond is niet bekend, maar zij hadden dus kennis kunnen nemen van het concept bestemmingsplan.

Ad f.

In 2008 en 2009 hebben zich meerdere discussies in de raad afgespeeld omtrent het wel of niet legaliseren van permanente bewoning. Uiteindelijk heeft de raad op 10 december 2009 het nieuwe beleid voor permanente bewoning van recreatieverblijven vastgesteld en daarbij is niet gekozen voor legalisatie en het omzetten naar een woonbestemming. Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig dit vastgesteld beleid.

Ad g.

Bij een recreatieve bestemming passen niet dezelfde voorzieningen als bij een reguliere woonbestemming. De aan- en bijgebouwenregeling is daarom veel beperkter, maar gezien het voorgaande bestemmingsplan is er wel sprake van een verruiming, omdat er wel een beperkte regeling is opgenomen voor bijbehorende gebouwen. In het oude plan waren alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De genoemde bijgebouwen van 55 m² zijn volgens de verleende vergunning geen bijgebouwen, maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, omdat ze volgens de vergunning niet wind- en waterdicht zijn.

Ad h.

Alle recreatiewoningen zijn aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De Stichting Woonbelangen 't Isselt heeft er destijds zelf voor gekozen om de afvalinzameling via de gemeente te laten verzorgen en mee te lopen met de reguliere afvalinzameling. Voor wat betreft het gebruik van de riolering en de afvalstoffeninzameling is er dus geen verschil tussen een reguliere woning en een recreatiewoning op 't Isselt en is het daarom terecht dat er dezelfde kosten voor worden betaald indien er hetzelfde gebruik van wordt gemaakt. Overigens is er wel degelijk verschil in kosten. Er wordt rekening gehouden met degenen, die de recreatiewoning niet als permanente bewoning gebruiken. Zij betalen het tarief voor een éénpersoonshuishouden, omdat er in die situatie minder gebruik wordt gemaakt van de genoemde voorzieningen.

Voorstel:

Wij stellen voor om niet in te stemmen met de ingediende zienswijze en geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift.

Zienswijze ingediend door:

38. BAX Advocaten, Postbus 218, 7000 AE Doetinchem.

Samenvatting zienswijzen:

- a. De mogelijkheid van het bouwen/gebruiken van een bedrijfswoning en gebouwen ten behoeve van het beheer en toezicht van een ontmoetingsruimte is – zonder reden – komen te vervallen. Stichting verzoekt om handhaving van deze mogelijkheid.
- b. Het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen is ingevolge de Ruimtelijke verordening Gelderland onder voorwaarden toegestaan. Permanente bewoning is daardoor niet in strijd met de provinciale verordening. Ook de structuurvisie van de provincie Gelderland maakt het mogelijk om permanente bewoning toe te staan.
- c. De gevolgen van het toekennen van woningcontingenten aan de recreatiewoningen is niet zodanig, dat dit een reden kan zijn om dit niet te realiseren.
- d. Het argument dat het toestaan van permanente bewoning financiële nadelige gevolgen voor de gemeente met zich mee zou brengen is ten onrechte aangedragen. Gezien het feit dat het park al vanaf het begin permanente bewoond wordt, vindt er geen uitbreiding van de aanspraak op de (huidige) voorzieningen plaats.
- e. Op grond van de thans geldende structuurvisies is er geen draagkrachtige reden om de gevraagde Dubbelbestemming niet toe te staan. De gevolgen van het zo mogelijk moeten toekennen van woningcontingenten aan recreatiewoningen die worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad kan geen reden zijn dit niet te realiseren. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de Dubbelbestemming ook daadwerkelijk niet is opgenomen. Onvoldoende reden om de verzochte

Dubbelbestemming *niet* op te nemen. Verzoek om de gevraagde Dubbelbestemming te honoreren.

- f. De recreatiewoningen worden niet verhuurd aan recreanten, maar fungeren – voor zover deze al recreatief worden gebruikt – slechts als tweede woning. Daardoor kan het park geen enkele bijdrage leveren aan het verwezenlijken van toeristisch beleid.
- g. Verzwaring van het begrip ‘recreatiewoning’ – deze dient thans te worden gebruikt door wisselende personen – behoort op grond van jurisprudentie van de Afdeling niet onder het overgangsrecht te worden gebracht.
- h. Artikel 1.37 zal moeten worden herzien. De begripsomschrijving van een recreatiewoning valt niet uit te voeren nu de eigenaren van de recreatiewoningen nimmer de garantie kunnen geven dat hun woning ook daadwerkelijk gedurende het hele jaar zal worden gebruikt.

Samenvattend wordt verzocht om de zienswijze te honoreren en het opnemen van de dubbelbestemming te realiseren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Ad a.

Bij de actualisatie van bestemmingsplannen worden zaken, die gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (in dit geval 17 jaar) niet gerealiseerd zijn, vaak wegbestemd. Er wordt vanuit gegaan, dat er geen behoefte aan is, anders was er binnen die 17 jaar wel een beroep op gedaan. In de zienswijze wordt geen nadere onderbouwing gegeven, waarom de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning en gebouwen ten behoeve van beheer en toezicht en een ontmoetingsruimte moet worden gehandhaafd. Om die reden zijn wij van mening, dat de mogelijkheid hiertoe niet zondermeer weer wordt opgenomen in het betreffende artikel bij recreatie, maar dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen met de voorwaarde, dat van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien door de Stichting aantoonbaar wordt gemaakt dat deze voorzieningen nodig zijn voor een goed beheer en toezicht op het recreatiepark en dat er behoefte is aan een ontmoetingsruimte.

Ad b.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie Gelderland stelt in de Ruimtelijke Verordening het volgende ten aanzien van de permanente bewoning van recreatiewoningen in recreatieparken:

Artikel 8.1: In een bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen in recreatieparken uitgesloten.

Artikel 8.2: In een bestemmingsplan kan omzetting van permanent bewoonde recreatiewoningen naar een woonbestemming worden toegestaan, indien de permanente bewoning van recreatiewoningen reeds dateert van op of vóór 31 oktober 2003 en deze recreatiewoningen niet gelegen zijn binnen het groen blauwe raamwerk, de weidevogel- en ganzengebieden en concentratiegebieden voor intensieve teelten en meer dan de helft van het aantal recreatiewoningen permanent bewoond is.

Het is de beleidsvrijheid van gemeenten om te beslissen hoe om te gaan met permanente bewoning van recreatiewoningen en zoals gezegd is door de raad in december 2009 besloten om geen permanente bewoning toe te staan en dus niet te kiezen voor omzetting naar een woonbestemming.

Ad c.

Uit de toelichting van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ten aanzien van het onderdeel “wonen” blijkt, dat het opnemen van de mogelijkheid tot permanente bewoning wel degelijk betekent dat de woningen aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente worden toegevoegd als zijnde nieuwe woningen en dat dit consequenties heeft voor de toegekende woningcontingenten. In de Ruimtelijke Verordening wordt het volgende gesteld: “Het gaat in dit hoofdstuk om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die in het kader van functieverandering, nieuwe landgoederen, in zoekzoneslandschappelijke versterking, binnen nationale landschappen e.d. worden gerealiseerd. Bij t Isselst zal ook sprake zijn van functieverandering indien een aanduiding “permanent wonen toegestaan” wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De woningen worden dan in mindering gebracht op het aantal van 685 te bouwen woningen, waarover regionale afspraken zijn gemaakt en in de Ruimtelijke Verordening Gelderland naar wordt verwezen. Het toekennen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking heeft geen gevolg voor de bestaande woningvoorraad, want de bestemming blijft immers recreatie en ook de functie in de BAG blijft een “logiesfunctie” en geen “woonfunctie”. Dit wordt anders als het recht van permanent wonen wordt

toegestaan. Dan verandert de "logiesfunctie" naar "woonfunctie" en worden de recreatiewoningen als reguliere woningen meegeteld.

Het afwijken van de afspraken over de vastgestelde woningcontingenten kan voor de gemeente grote financiële gevolgen hebben. Dit zou bijvoorbeeld kunnen betekenen, dat er in de kleine kernen, waar de gemeente grondposities heeft, 67 kavels niet meer verkocht kunnen worden en de gemeente hierdoor de grondopbrengsten misloopt.

Ad d.

Het omzetten van het recreatiepark naar een woonwijk heeft wel nadelige financiële consequenties voor de gemeente. De openbare ruimte op een recreatiepark is anders van opzet dan die van een normale woonwijk. Er is verschil in veiligheidseisen, bijv. ten aanzien van bluswatervoorzieningen of bereikbaarheid voor hulpdiensten/stroolwagens. Daarnaast zijn de normen voor parkeren en waterhuishouding anders en er al ook moeten worden gekeken naar nutsvoorzieningen, zoals de straatverlichting. Dit soort zaken zullen moeten worden aangepast en daarnaast komt het onderhoud van de openbare ruimte dan ook naar de gemeente, wat weer extra onderhoudskosten betekent.

Ad e.

Bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt altijd getoetst aan het bestaande beleid. Deze toetsing wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen in een apart hoofdstuk (in dit geval hoofdstuk 3). Omdat het een conserverend bestemmingsplan is wordt getoetst aan bestaand op dat moment geldend beleid en is er geen aanleiding om dit beleid te heroverwegen.

De zogenaamde dubbelbestemming (bedoeld wordt het opnemen van een aanduiding "permanente bewoning toegestaan") is niet meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt, omdat deze strijdig is met het vastgestelde beleid. In de raad van 10 december 2009 is een beleidsnotitie vastgesteld waarin is gesteld, dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan en dat alleen permanente bewoning die is ontstaan op/voor 24 september 2009 en sindsdien onafgebroken voortduurt, kan worden toegestaan door middel van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Door het opnemen van een dergelijke aanduiding wordt niet voldaan aan beide bovengenoemde punten, want daardoor wordt het voor iedereen mogelijk om een recreatiewoning op 't Isselt permanent te bewonen en is er geen sprake meer van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.

Verder is het opnemen van de aanduiding "permanente bewoning toegestaan" in strijd met provinciaal/regionaal beleid met betrekking tot wonen. Door de bestemming "recreatie" te verbijzonderen met een aanduiding "permanent wonen toegestaan" gaat de functie "wonen" gelden en wordt het daarmee als een woning geteld. De gemeente mag als gevolg van regionale en provinciale afspraken tot 2020 685 woningen bouwen en zal daardoor fors moeten schrappen in het aantal nog te bouwen woningen. Als de recreatiewoningen omgezet worden naar woningen, dan zal er elders nog meer woningen geschrapt moeten worden.

Ad f.

In de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 is ook een visie opgenomen ten aanzien van toerisme en recreatie. De gemeente wil zich op toeristisch-recreatief gebied nog meer onderscheiden ten opzichte van de andere gemeenten in de Achterhoek. De toerist en recreant die zich oriënteert op de toeristisch recreatieve mogelijkheden heeft op basis van dit onderscheid redenen om te kiezen voor de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente wil de recreatieve en toeristische groeipotentie optimaal benutten als economische drager en een grotere (recreatieve) leefbaarheid creëren. Het toestaan van permanente bewoning maakt dat de recreatiewoningen niet meer beschikbaar komen voor de recreatiemarkt en is daarmee in strijd met de Structuurvisie. De doelstelling van de persoonsgebonden gedoogbeschikking is mede ook, dat de recreatiewoningen op den duur weer beschikbaar komen op de recreatiemarkt.

Ad g en h.

De in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift gekozen begripsbepaling voor recreatiewoning is gekozen naar een voorbeeld van een andere gemeente, omdat hierin duidelijk naar voren komt, dat er geen sprake mag zijn van permanente bewoning en de recreatieve functie wordt benadrukt. Het is niet de bedoeling geweest om daarmee een verzwaring door te voeren. Er zijn geen bezwaren om de begripsbepaling aan te passen en deze te laten aansluiten bij de begripsbepaling in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze luidt: "een gebouw bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond".

Voorstel:

Wij stellen voor om in te stemmen met de zienswijze onder de punten g en h en de begripsbepaling van “recreatiewoning” aan te passen zoals hierboven genoemd. Verder stellen wij voor om niet in te stemmen met de onder a t/m f genoemde zienswijzen en geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt Uift.
