

GEMEENTE DRECHTERLAND	
NR.	
Ing.	1 6 DEC 2008
CLnr.	
Sector	E

College van burgemeester en wethouders van
Drechterland
Postbus 9
1616 ZG HOOGKARSPEL

Datum
15 december 2008

Ons nummer
200806771/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Drechterland
1e wijziging van het bp. 'Schellinkhout-
De Witte Hoeve 1996'

Behandelend ambtenaar

070- [redacted]

Hierbij ontvangt u - ter informatie - kopieën van op de bovenvermelde zaak betrekking hebbende stukken.

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

[redacted]

[redacted],
directeur Bestuursrechtspraak

De Raad van State is op vrijdag 2 januari gesloten.

Datum 12 DEC. 2008

Ons kenmerk 2008-73868



Onderwerp verweerschrift inzake BP 1^e wijziging van het bp. "Schellinkhout De Witte Hoeve 1996" te Drechterland

Bezoekadres

Houtplein 33

Haarlem

Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 5143030

Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's Gravenhage

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
15 DEC 2008	
ZAAKNR. [redacted]	
AAN: [redacted]	
BEHANDELD: DD:	PAR:

VERZONDEN 12 DEC. 2008

Directie Middelen

Bijlage(n) verweerschrift

Behandeld door

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Telefoon (023) [redacted]

Uw kenmerk 200806771/1/R1

E-mail [redacted]@noord-holland.nl

Hoogedelgestreng College,

Naar aanleiding van uw verzoek om verweer inzake de hierboven aangehaalde beroepszaak, willen wij u bij wijze van nadere akte het volgende berichten.

Tegen ons besluit van 22 juli 2008, nr. 2008-37783, inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan 1^e wijziging van het bestemmingsplan De Witte Hoeve, gemeente Drechterland, is beroep ingesteld door [redacted] namens Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. te Schellinkhout.

In het beroepschrift worden een aantal formele beroepsgronden tegen ons besluit naar voren gebracht. Voor een inhoudelijke reactie op de ingediende beroepsgronden verwijzen wij naar de aan u toegezonden schriftelijke uiteenzetting van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Drechterland, welke uiteenzetting door u op 31 oktober 2008 is ontvangen. Wij maken de reactie van het College tot de onze.

Buiten bovenstaande reactie op de meer formele beroepsgronden, hechten wij er waarde aan om uiteen te zetten waarom wij de planologische keuze van de gemeente voor het handhaven van de bestemming "Recreatieve doeleinden" met wijziging van de gebruiksvoorschriften in "Het gebruik van recreatiewoningen als hoofdverblijf ten behoeve van permanente bewoning is



geen strijdig gebruik" niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht achten.

De betreffende wijziging van het bestemmingsplan houdt in essentie een legalisatie van het voorheen strijdige gebruik van recreatiewoningen in. Het probleem van permanente bewoning van recreatiewoningen speelt al langere tijd en is in 2003 reden geweest voor een brief van de Minister van VROM waarin de contouren van het rijksbeleid inzake deze problematiek uiteengezet zijn.

In deze brief heeft de Minister geconstateerd dat er sprake was van een scheefgegroeide situatie met een zware handhavingslast voor de gemeente tot gevolg. Vervolgens heeft de Minister aangegeven dat het doel in principe tweërlei was, te weten de oplossing van de huidige scheefgegroeide situatie en het voorkomen van toekomstige scheefgroei.

Hiertoe werd onder andere een verruimd beleidskader voor legalisatie aangeboden dat decentraal door provincies en gemeenten diende te worden uitgewerkt. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben dit uitgewerkt in de u reeds toegezonden beleidsnotitie van 24 mei 2005. De gemeente Drechterland (toen nog Venhuizen) heeft dit gedaan bij de vaststelling van beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen door de Gemeenteraad op 23 december 2004 (zie bijlage).

In de provinciale en in de gemeentelijke notitie zijn de uitgangspunten van de brief van de minister overgenomen, deze wijziging van het bestemmingsplan vloeit weer voort uit de gemeentelijke beleidsnotitie.

Gedeputeerde Staten hebben geconstateerd dat de legalisering van de permanente bewoning op het recreatiepark De Witte Hoeve in overeenstemming is met het geldende Rijks- en Provinciaal beleid en geconcludeerd dat de legalisering daarom niet in strijd is met hogere regelgeving.

Vervolgens hebben Gedeputeerde Staten onderzocht of de keuze voor

legalisering, en de wijze van legalisering, door de gemeente in dit geval niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is.

Zoals blijkt uit de beleidsnotitie van de gemeenteraad van 23 november 2004 heeft de gemeente bij de keuze voor legalisatie een weloverwogen keuze gemaakt. Het park werd immers voor een groot gedeelte permanent bewoond wat klaarblijkelijk de wens was van die bewoners. De handhaving van het bestaande verbod op permanente bewoning werd als juridisch onzeker beoordeeld. De gemeente heeft vervolgens geconstateerd dat het park op grond van de uitgangspunten van het rijksbeleid voor legalisatie een aanmerking kwam en dat alle andere recreatiewoningen in de gemeente niet voor legalisatie in aanmerking kwamen. Door in dit geval permanente bewoning niet langer als strijdig gebruik aan te merken, werd de precedentwerking van het gedogen ten opzichte van de andere recreatiewoningen in de gemeente verminderd. Ook werd geconstateerd dat de ruimtelijke uitstraling van deze wijziging zo gering was dat er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening ontstond.

Voor wat betreft de wijze waarop de legalisatie in het bestemmingsplan is vastgelegd is ook een weloverwogen keuze gemaakt en is bewust niet gekozen voor de meer gangbare keuzen als het toekennen van een woonbestemming of een persoonsgebonden overgangsrecht.

Voor wat betreft de woonbestemming werd geconstateerd dat het park qua inrichting van de openbare ruimte, de aard, ligging en omvang van recreatiewoningen, niet te vergelijken was met een gebruikelijke woonwijk. Om die reden is geen woonbestemming toegekend. Ook wordt een deel van de woningen nog wel recreatief gebruikt.

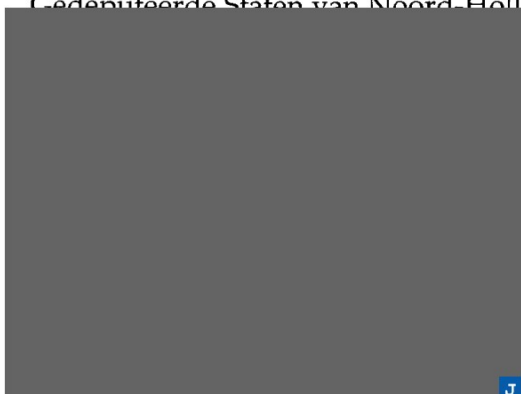
Het persoonsgebonden overgangsrecht lag eveneens minder voor de hand omdat die keuze in principe slechts zinvol is als er op persoonlijke reden gronden zijn voor legalisatie maar dit op grond van feitelijke omstandigheden niet mogelijk is omdat niet voldaan is aan de uitgangspunten in het (rijks) beleid voor legalisatie.

Op grond van het bovenstaande moet worden geconstateerd dat de toegekende bestemming het beste aansloot bij de feitelijke situatie, recht deed aan de klaarblijkelijke wens van de bewoners en niet in strijd was met een goede ruimtelijke ordening.

Tegen deze wijziging is opgekomen door de eigenaar van de infrastructuur van het recreatiepark. Deze heeft een aantal, voornamelijk formele, bedenkingen tegen het bestemmingsplan ingebracht. Het belang dat de reclamant heeft bij het niet verlenen van de goedkeuring bleekt niet direct uit die bedenkingen. Nu wij hadden geconstateerd dat er geen formele reden waren om goedkeuring te onthouden hebben wij om die reden ook in zijn bedenkingen geen reden gezien om goedkeuring aan het plan te onthouden. Wij zien in de beroepsgronden evenmin reden om op ons besluit terug te komen.

Concluderende verzoeken wij u, op basis van het voorgaande, het beroepsschrift van appellant ongegrond te verklaren en het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



ning



4.6 VASTSTELLING BELEID MET BETREKKING TOT PERMANENTE BEWONING VAN RECREATIEWONINGEN.

Nr.29

Venhuizen, 9 november 2004.

Inleiding

Op basis van het raadsvoorstel d.d. 15 juni 2004, nr. 21, heeft u op 24 juni 2004 besloten om een beleidsvoornemen vast te stellen met betrekking tot het te voeren beleid aangaande permanente bewoning van recreatiewoningen. Dat beleidsvoornemen – passend binnen de met het oog op de vermindering van de gemeentelijke handhavingslast door minister Dekker bij brief van 14 november 2003 geboden beleidsruimte – is uitsluitend van toepassing verklaard op Recreatiepark “De Witte Hoeve”. Wij benadrukken dat vanuit de door de minister geboden beleidsruimte een complexmatige bestemmingswijziging wordt beoogd, op grond waarvan permanente bewoning van de recreatiewoningen op dat complex niet langer strafbaar is en derhalve geen handhaving meer vergt.

De minister heeft de gemeenten tot eind dit jaar de tijd gegeven om een standpunt in te nemen omtrent de verdere aanpak van de illegale bewoning van recreatiewoningen. Voor 31 december 2005 zou dan de op dat standpunt gebaseerde bestemmingsplanherziening vastgesteld moeten worden.

Aangezien het bedoelde beleidsvoornemen de herziening van een ruimtelijk plan betreft en daarmee onder de werking van de Inspraakverordening Venhuizen 1995 valt, is de inspraakprocedure m.b.t. dit voornemen toen als volgt vastgesteld:

- a. publicatie beleidsvoornemen begin juli 2004;
- b. mogelijkheid om ter zake gedurende 2 maanden zienswijzen in te dienen;
- c. horen van indieners zienswijzen in de Commissie Grondgebied (5 oktober 2004);
- d. behandeling van de zienswijzen en definitieve standpuntbepaling in de raadsvergadering van 28 oktober 2004.

In de vergadering van de Commissie Grondgebied van 12 oktober is mededeling gedaan van het feit, dat door omstandigheden genoemde data niet konden worden gehaald. Plaatsing van het agendapunt op de agenda's van resp. de Commissie Grondgebied (2 november 2004) en de raad (25 november 2004) betekent echter toch, dat er nog tijdig een standpuntbepaling in deze kan plaatsvinden.

Hooravond

Met u hechten wij aan de meningen van de directbetrokkenen bij dit onderwerp. Vandaar ook dat voorafgaand aan de raadsvergadering van 24 juni een hooravond voor de inwoners van Schellinkhout is georganiseerd. Het verslag van die bijeenkomst ligt voor u ter inzage. Belangrijk thema die avond was o.a. de constatering, dat het beleidsvoornemen weliswaar niet op overwegende bezwaren stuit aan de zijde van de plaatselijke bevolking, maar dat



wel sprake is van een beslissing die haaks staat op de aanvankelijk gehanteerde uitgangspunten voor dit recreatiepark. Toentertijd was de uitdrukkelijke recreatieve bestemming voor vele Schellinkhouters aanleiding om daar geen woning te kopen, terwijl er – gelet op de groeiende behoefte – wel stevig was aangedrongen op woningbouw voor met name de jongeren.

Wij beseffen dat die constatering voor betrokkenen enigszins wrang is, doch het is wel een constatering achteraf. Een korte terugblik op de geschiedenis van dit recreatiepark is in dat verband wellicht op z'n plaats.

In het midden van de jaren '90 was ter plaatse sprake van een slecht renderende, enigszins rommelige camping op een perceel dat zo'n 750 m diep in de Polder Schellinkhout stak en daarmee van grote invloed was op de ruimtelijke kwaliteit. In de discussies die vervolgens toen zijn gevoerd aangaande het initiatief om te komen tot een kleiner, maar kwalitatief betere invulling van de recreatieve bestemming te komen, heeft het verbod tot permanente bewoning inderdaad een sterke rol gespeeld. Echter, op dat moment bood het planologische (rijks- en provinciaal) regime geen enkele ruimte om ook maar te overwegen om op dat terrein woningen voor permanente bewoning te bouwen.

Dat discussiepunt ligt binnen de huidige planologische kaders feitelijk niet anders.

Het uitgangspunt voor de thans door de minister geboden beleidsruimte is puur ingegeven met het oog op het verminderen van de gemeentelijke handhavinglast, in de wetenschap dat de jurisprudentie in de afgelopen jaren – op z'n zachtst gezegd – daarin niet heeft bijgedragen.

De gemeentelijke woningbehoefte kan en mag echter geen rol spelen in de uiteindelijke besluitvorming.

Zienswijzen

Wellicht dankzij die informatieronde vooraf is het aantal ingediende zienswijzen naar aanleiding van de publicatie van het beleidsvoornemen zeer beperkt gebleven. Desalniettemin hebben wij in overleg met de voorzitter van de Commissie Grondgebied besloten om het begrip “zienswijze” in deze ruim te interpreteren en iedere direct belanghebbende in de gelegenheid te stellen om ook buiten de gestelde termijn schriftelijk of mondeling ingebrachte zienswijzen nog eens kort toe te lichten.

Die ruime interpretatie geeft dan het volgende overzicht:

- reactie van [J] [J] te Schellinkhout;
- reacties van de Belangenvereniging Bungalowpark “De Witte Hoeve”;
- reactie van de directie van Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. (beheerder).

[J] [J] heeft afgezien van de mogelijkheid om zijn zienswijze nog eens mondeling toe te lichten. De Belangenvereniging Bungalowpark “De Witte Hoeve” heeft bij brief



van 8 november 2004 nog een schriftelijke reactie gegeven en enkele vragen gesteld. Onze reactie d.d. 9 december 2004 treft u bij de stukken aan.

Door de directie van De Witte Hoeve B.V. is een mondelinge toelichting gegeven ten overstaan van de voorzitter van de Commissie Grondgebied, [J] [J] en [J] [J].

De tijdig ingediende zienswijze van [J] [J] te Schellinkhout – die betreft dat de woningbehoefte van de plaatselijke jeugd niet in de overwegingen is meegenomen – bevat een pleidooi voor het bezwaren van de betreffende percelen met bijvoorbeeld een aanbiedingsverplichting aan de gemeente, wellicht tegen een vastgestelde of geïndexeerde prijs. Gelet op de aard van het geboden beleidskader achten wij een dergelijke maatregel echter niet aan de orde, nog daargelaten de vraag of één en ander juridisch houdbaar zou zijn.

Een openbare weg wordt om meerdere redenen uitdrukkelijk nagestreefd door de Belangenvereniging Bungalowpark “De Witte Hoeve”, die wij – mede gelet op de al eerder ingediende reacties – uiteraard ook in de gelegenheid hebben gesteld om in de commissievergadering nog een nadere toelichting te geven. Duidelijk is in ieder geval dat het merendeel van de huiseigenaars voorstander is van de voorgestane beleidswijziging.

Daarbij werd – ons inziens overigens ten onrechte – aangegeven dat er van een recreatieve bestemming geen sprake meer zou kunnen zijn wegens het ontbreken van recreatieve voorzieningen. Wij willen duidelijk stellen dat vooraf al voor een ieder helder was dat de waarde van het recreatief gebruik was gelegen in de landelijke inbedding en het aanwezige landschap- en natuurschoon. Die kwaliteit kan nu niet worden tegengeworpen aan de recreatieve bestemming. Een keuze voor permanente bewoning ter plaatse kan vanuit de recreatieve bestemming, eigenlijk niet anders worden uitgelegd dan als een keuze voor permanente recreatie.

Overigens heeft de belangenvereniging nadrukkelijk verzocht om de bestaande infrastructuur op het park een openbaar karakter te geven via overdracht aan de gemeente.

Van de zijde van de beheerder (Recreatiepark De Witte Hoeve B.V.) is bij monde van haar directeur [J] [J] te kennen gegeven, dat men onder bepaalde voorwaarden bereid is om de bestaande infrastructuur in eigendom, beheer en onderhoud aan de gemeente over te dragen. Daarover het volgende.

Infrastructuur

In ons raadsvoorstel van 15 juni 2004 hebben wij – verwijzend naar de ambtelijke notitie t.b.v. de beeldvorming ter zake – aangegeven dat in onze optiek overname door de gemeente van de bestaande infrastructuur op het recreatiepark in eigendom, beheer en onderhoud vooralsnog niet voor de hand ligt. U heeft zich op 24 juni 2004 achter die conclusie geschaard.

Voor de goede orde wijzen wij u nogmaals op een aantal argumenten dienaangaande:

- de van de gangbare gemeentelijke normen afwijkende aard en wijze van aanleg van de infrastructuur;
- de daarmee samenhangende onderhoudsverwachtingen en het vooralsnog ontbreken van reserveringen voor groot onderhoud.

De argumenten van de zijde van de Belangenvereniging Bungalowpark "De Witte Hoeve" kunnen wij – vanuit het standpunt van de eigenaars bekeken – uiteraard billijken, doch daarin zien wij geen aanleiding om voor wat betreft de infrastructuur een ander standpunt in te nemen. Immers, de beleidswijziging betreft feitelijk de door de minister toegestane uitspraak dat tegen een bepaalde vorm van illegaal gebruik (i.c. permanente bewoning) niet meer zal worden opgetreden. De huidige eigendomssituatie m.b.t. de infrastructuur op het park, immers vergelijkbaar met de zgn. "algemene ruimten" in een appartementencomplex, is daarvoor niet maatgevend of doorslaggevend.

Datzelfde geldt voor de argumentatie van de zijde van de beheerder, wiens belangen overigens door deze beleidswijziging naar onze mening op geen enkele wijze worden geschaad. Immers, de bestaande situatie c.q. ontwikkeling wordt in feite gelegaliseerd.

Wijze van legalisering

Mede inspelend op de ontegenzeggelijk groeiende behoefte aan bijgebouwen ingeval wonen wordt toegestaan en de daaruit voortvloeiende behoefte aan wellicht een gedetailleerde plankaart, hebben wij u reeds eerder een indicatie van de kosten van een bestemmingsplanwijziging gegeven in de orde van grootte van € 20.000 tot € 25.000. Wij hebben ons intussen echter nader beraden omtrent de wijze, waarop deze beleidswijziging in planologische zin zou kunnen worden vormgegeven.

Vooropgesteld dat het huidige recreatieve gebruik moet kunnen worden voortgezet, zijn er een aantal manieren van legalisering denkbaar:

1. herbestemmen tot "wonen" (incl. gedetailleerde plankaart i.v.m. tuinen en erven-regeling), met uitdrukkelijke regeling voor recreatief gebruik;
2. handhaven van de bestemming "recreatie", met opheffing van gebruiksverbod voor permanente bewoning (alleen wijziging voorschriften);
3. artikel 19-W.R.O.-lid 1-vrijstelling van de gebruiksbepaling (verbod permanente bewoning) voor het gehele complex, vooruitlopend op een komende bestemmingsplanherziening; het is echter maar zeer de vraag of een vrijstelling op zich door het ministerie als een afdoende planologische maatregel wordt beschouwd.

Wij staan uiteraard een wijze van aanpak voor, die op de kortst mogelijke termijn en op een goedkope wijze - in deze tijd van noodzakelijke bezuinigingen wat ons betreft een zwaarwegend argument - voor wat betreft de hoofdzaak (toestaan van permanente bewoning) een oplossing kan bieden.



Doeltreffend en relatief goedkoop is een bestemmingsplanwijziging middels – alleen – aanpassing van de voorschriften, waarbij dus de gebruiksbepaling wordt aangepast om permanente bewoning toe te laten. Daarnaast valt dan te overwegen om een beperkte bijgebouwenregeling op te nemen, nog steeds gekoppeld aan de bestemming “recreatie”. Dit heeft ten opzichte van een koppeling aan de bestemming “wonen” als voordeel dat niet het brede scala van vergunningvrije bouwwerken van toepassing wordt. Die bebouwingsmogelijkheden zouden naar onze mening namelijk afbreuk doen aan het basisthema, dat voor dit – relatief open - recreatiepark in de beschrijving in hoofdlijnen is vastgelegd, te weten “wonen in een boomgaard”. Hiermee komt legaliseringswijze 2 in beeld.

Inmiddels spreekt de Minister in de brief van 17 november 2004 over daadwerkelijke bestemmingswijziging als legaliseringsvorm van het permanent wonen, doch dit sluit naar onze mening andere vormen van legalisering niet uit. Een denkbare variant is een dubbelbestemming, te weten recreëren en wonen. Hiermee wordt ons inziens voldaan aan de eis van de Minister dat het gebruik gelegaliseerd wordt. Wij verwachten dat er in de komende maanden op dit punt nog meer duidelijkheid zal ontstaan, temeer omdat tot nu toe ook de provincie nog een afwachtende houding heeft ingenomen. De Commissie Grondgebied heeft in de vergadering van 7 december jl. aangegeven in te kunnen stemmen met een dergelijke dubbelbestemming.

Handhaving overige recreatiebestemmingen

Het mag duidelijk zijn dat permanente bewoning in recreatief bestemde gebouwen buiten “De Witte Hoeve” niet toegestaan is, en dat blijft ook zo. Van gemeentezijde moet daar op worden toegezien en dat betekent periodieke en incidentele controlebezoeken en eventuele handhavingacties. Tegenover de “op papier” verminderde handhavingslast staat dus ook een verplichte aanscherping van de aandacht, waarbij naast steekproefcontroles en reacties op klachten / meldingen, naar onze mening sprake zal moeten zijn van periodieke controlebezoeken.

Voorstel

In het vertrouwen dat in ieder geval geen enkel belang door de voorgestane beleidswijziging wordt geschaad, stellen wij u voor om thans te besluiten om permanente bewoning toe te staan op “De Witte Hoeve”.

De raadscommissie Grondgebied heeft op dit punt in de vergadering van 2 november 2004 unaniem een positief advies uitgebracht.

Tevens stellen wij u voor om uit te spreken dat voor wat betreft de wijze van legalisering een dubbelbestemming – als variant op de onder 1 resp. 2 genoemde legalisatievormen - uw voorkeur verdient, zodat wij u via de Commissie Grondgebied op korte termijn met een voorontwerp van een bestemmingsplan(-wijziging) kunnen “confronteren”. Wij achten een



uitspraak van uw raad op dit punt in deze vergadering noodzakelijk om gericht verder te kunnen met de vereiste legalisering.

Tot slot

Met de thans voorgestelde beleidsbepaling komt een – naar wij hopen permanent – einde aan een jarenlang gevoerde c.q. sluimerende discussie omtrent de bewoning van de recreatiewoningen op het recreatiepark “De Witte Hoeve”.

Burgemeester en wethouders van Venhuizen
de secretaris. de b





Nr: 4.6 De raad van de gemeente Venhuizen,

Overwegende, dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in haar brief van 14 november 2003, kenmerk M 207 een beleidskader heeft aangereikt, waarbinnen de gemeente thans vóór eind 2004 een beleidsbeslissing moet nemen met betrekking tot het al dan niet toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 9 november 2004 nr: 29;

Gelet op de brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer d.d. 14 november 2003, kenmerk M 207;

Besluit:

1. permanente bewoning van recreatiewoningen alleen op recreatiepark "De Witte Hoeve" toe te staan ;
2. één en ander te bewerkstelligen door een tekstuele aanpassing van de bestemmingsplanvoorschriften, middels het handhaven van de bestemming "recreatie", doch met opheffing van gebruiksverbod voor permanente bewoning.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Venhuizen van 23 december 2004.

De raad voornoemd,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen