



De raad van de gemeente Drechterland

Nr: 4.1

Overwegende dat, ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 23 december 2004, het bestemmingsplan De Witte Hoeve gewijzigd moet worden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2007;

Gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

Vast te stellen de 1^e wijziging van het bestemmingsplan Witte Hoeve;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Drechterland van 13 december 2007

De raad voornoemd,

De griffier,

D



Goedgekeuring bij besluit van de raad nr. 60-39783
Haarlem, 22 JUL 2008





Nr: 4.1

1^e Wijziging bestemmingsplan Witte Hoeve

Aan de gemeenteraad,

Drechterland, 20 november 2007

Voorstel

Er wordt voorgesteld om de 1^e wijziging van het bestemmingsplan Witte Hoeve vast te stellen. In de wijziging wordt permanente bewoning mogelijk gemaakt en een berging van maximaal 10 m2 bij de recreatiewoningen toegestaan. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 23 december 2004 om permanente bewoning toe te staan.

Inleiding

De gemeenteraad van Venhuizen heeft op 23 december 2004 besloten om permanente bewoning op de het recreatiepark De Witte Hoeve toe te staan. Ter uitwerking daarvan moet het bestemmingsplan Witte Hoeve worden gewijzigd. Daarbij wordt het gebruik voor permanente bewoning toegestaan maar blijft de recreatieve bestemming onaangetast. Tevens wordt bij de wijziging een berging van 10 m2 toegestaan. De raadscommissie Grondgebied heeft op 13 februari 2007 met het voorontwerp van de bestemmingsplanwijziging ingestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarna formeel ter inzage gelegd in de periode 16 augustus t/m 26 september 2007. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is door de Witte Hoeve BV gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied in de vergadering van 13 november 2007. De zienswijzen geven geen aanleiding om de 1^e wijziging aan te passen. Vanuit de gemeente is wel een aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan in het raadsbesluit meegenomen. Namelijk dat de bergingen minimaal 3 meter achter de doorgetrokken voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen moeten staan.

Doelstelling en beoogd resultaat

Het doel is om de permanente bewoning, die nu in strijd met het bestemmingsplan plaatsvindt, te legaliseren en extra bergingsmogelijkheden te creëren. Dit op een wijze dat de recreatieve bestemming en het recreatief gebruik van de Witte Hoeve niet worden aangetast.

Argumenten

Het voorstel is een uitwerking van het eerdere raadsbesluit om permanente bewoning toe te staan en daarbij de recreatieve bestemming te handhaven. In dat raadsbesluit is de afweging al gemaakt tussen het handhaven van de recreatieve bestemming en het toestaan van permanente bewoning.



Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig

Er is, net zoals bij andere bestemmingsplannen die worden vastgesteld, geen afzonderlijke evaluatie nodig. Bij de herziening van het bestemmingsplan over 10 jaar worden de ervaringen met deze 1^e wijziging meegenomen bij de opmaak van een geheel nieuw bestemmingsplan of beperkte wijziging.

Financiële consequenties

De financiële kosten van de bestemmingsplanwijziging zijn beperkt en bestaan uit ambtelijke uren en publicatiekosten. Deze zijn te dekken uit de daarvoor bestemde posten binnen de begroting.

De Witte Hoeve BV heeft al aangegeven een planschadeverzoek ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening in te dienen. Of er sprake is van planschade blijkt pas na de beoordeling van een planschadeverzoek. In deze situatie is geen afwentelings-overeenkomst mogelijk. Voor een goede beeldvorming merken wij op dat door legalisering van permanente bewoning er geen handhavingskosten ter bestrijding van permanente bewoning worden gemaakt.

Communicatie

De wettelijke procedure is gevoerd. Onderdeel daarvan is het bieden van inspraak op het voorontwerp en formele zienswijzen tegen het formeel ontwerp bestemmingsplan. Van dit laatste heeft alle de Witte Hoeve BV gebouwen kennis genomen.

ouders van Drechterland
De burgemeester

1^e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN SCHELLINKHOUT DE WITTE HOEVE 1996

TOELICHTING

Aanleiding tot de wijziging

Het bestemmingsplan Schellinkhout-De Witte Hoeve 1996 regelt de bestemming van het perceel Dorpsweg 129 en Dorpsweg 129a. Dit perceel bevat de woning met erf Dorpsweg 129 en het recreatiepark De Witte Hoeve met 65 recreatiewoningen.

Directe aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan De Witte Hoeve vormt het besluit van de raad van de gemeente Venhuizen d.d. 23 december 2004 om permanente bewoning van de op de voormalige camping "De Witte Hoeve" te Schellinkhout gerealiseerde recreatiewoningen toe te staan.

Dat besluit is gebaseerd op de beleidsbrief van de minister van V.R.O.M. d.d. 14 november 2003, kenmerk M 207, waarin de gemeenten een kader werd aangereikt waarbinnen vóór eind 2004 een beleidsbeslissing kon worden genomen met betrekking tot het al dan niet toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen.

Achtergrond voor die brief vormde de mogelijke vermindering van de handhavingslast, waarmee diverse gemeenten al sinds jaren worden geconfronteerd op het gebied van de handhaving van de recreatieve bestemming van recreatiewoningen. Juridische problemen – vooral ten aanzien van de bewijslast met betrekking tot permanente bewoning – gaven vaak aanleiding tot ofwel langdurige procedures, ofwel het niet meer handhaven van de recreatieve bestemming.

Op basis van de ministeriële richtlijn dient de beslissing om op de Witte Hoeve permanente bewoning toe te staan te worden verankerd in het bestemmingsplan De Witte Hoeve. Dit kan door de gebruiksbepaling aan te passen. Een gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning wordt daarin niet meer als strijdig gebruik aangemerkt. Daarnaast zal in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van bergingen worden geboden.

De aanpassing van het bestemmingsplan is nu beperkt. Het gehele bestemmingsplan zal niet worden herzien omdat het nu nog voldoet. Daarnaast wordt het opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Schellinkhout-Wijdenes-Oosterleek 1999. Dit bestemmingsplan zal in 2009 worden herzien.

Omdat het een beperkte aanpassing is zijn er geen nadere onderzoeken uitgevoerd op het gebied van:

- a. natuur en ecologie;
- b. cultuur en archeologie;
- c. milieu (water, bodem, lucht, geluid, stof, externe veiligheid).
- d. verkeer (wijziging is niet van invloed op parkeer en verkeerssituatie)

- e. waterberging (Er wordt geen extra verhardingsmogelijkheid geschapen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan).

Om deze wijziging te kunnen uitvoeren zijn geen investeringen nodig en is deze dus economisch uitvoerbaar.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is aanwezig. Dit blijkt niet alleen op de beperkte zienwijzen die tegen het ontwerp zijn ingediend. Het blijkt ook uit het inspraaktraject dat is doorlopen voor het raadsbesluit van 23 december 2004 waarbij de gemeenteraad heeft gekozen voor het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

Procedure

Het voorontwerp is op 13 februari 2007 besproken in de raadscommissie Grondgebied en betrokkenen hebben de gelegenheid gehad op het voorontwerp te reageren.

Daarop is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode 16 augustus t/m 26 september 2007. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door Recreatiepark De Witte Hoeve BV.

Van de mogelijkheid om door de raadscommissie Grondgebied te worden gehoord heeft de Recreatiepark De Witte Hoeve BV afgezien omdat de zienswijzen duidelijk genoeg waren en geen nadere toelichting behoeften.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van de voorgenomen wijziging af te zien of aan te passen. Wel is de toelichting op de wijziging aangepast door aan te geven waarom bepaalde onderzoeken niet noodzakelijk zijn.

Aanpassing ten opzichte van het ontwerp 1^e wijziging bestemmingsplan

Wijziging uit eigen beweging

In het ontwerp wijziging bestemmingsplan zijn regels gesteld over de toegestane berging qua oppervlakte en hoogte maar niet qua situering. Dit maakt het mogelijk dat bijvoorbeeld aan de voorzijde van het perceel een berging wordt geplaatst. Dit is niet wenselijk. Daarom wordt aan de situering alsnog de voorwaarde verbonden dat de berging minimaal 3 meter achter de doorgetrokken voorgevel van de woningen moeten staan.

WIJZIGING

Tekst 1^e wijziging bestemmingsplan Schellinkhout – De Witte Hoeve 1996

Artikel 5. Recreatieve doeleinden.

Lid 3 onder b Bebouwingsregels wordt aangevuld met punt 7.

7. Bij elke recreatiewoning is een vrijstaand bijgebouw toegestaan. De maximale oppervlakte mag 10 m² zijn, de goothoogte mag niet meer dan 3 meter zijn en de nokhoogte mag niet meer dan 4,5 meter zijn. De berging moet minstens 3 meter achter de doorgetrokken voorgevel van de woning staan.



Gemeente
Drechterland

Lid 4 luidt nu:

4. Gebruiksregels

Tot een verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 7 eerste lid, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van recreatiewoningen als hoofdverblijf ten behoeve van permanente bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van, respectievelijk als horecabedrijf.

Lid 4 wordt gewijzigd in

4. Gebruiksregels.

- a. Tot een verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 7 eerste lid, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van, respectievelijk als horecabedrijf
- b. Het gebruik van recreatiewoningen als hoofdverblijf ten behoeve van permanente bewoning is geen strijdig gebruik.

Hoogkarspel, 13 december 2007

De gemeenteraad van Drechterland.

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