



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

De Witte Hoeve BV g

ders van Drechterland

De burger



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;

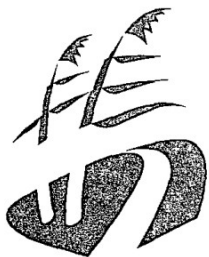
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Drechterland van 13 december 2007

De raad voornoemd,

De griffier,

De





Beoordeling van de zienswijzen die door de Witte Hoeve BV zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 1^o wijziging bestemmingsplan de Witte Hoeve en ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerp

Ter inzage ontwerp bestemmingsplan 1^o wijziging Witte Hoeve BV

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 augustus t/m 26 september 2007. Dit is bekend gemaakt in de Staatscourant en gemeentelijke voorlichtingsrubriek op woensdag 15 augustus 2007. Tijdens de periode van ter inzagelegging kunnen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

Ingediende zienswijzen

Recreatiepark De Witte Hoeve BV heeft door tussenkomst van Fruytier & Van Bremen, Keizersgracht 442, 1606 GD Amsterdam op 14 september 2007 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en beargumenteerd. Ze zijn dus ontvankelijk en moeten inhoudelijk worden beoordeeld.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen.

Het betreffen, samengevat, de volgende zienswijzen.

1. Een wijziging van het bestemmingsplan is niet mogelijk. Er moet een complete herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden waarin het gehele plan moet worden heroverwogen. De totale opzet was immers gericht op recreatief gebruik en dat wordt nu omgezet in permanente bewoning.
2. De wettelijk vereiste onderzoeken ontbreken.
3. De gemeenteraad moet een duidelijke keuze maken. Of de Witte Hoeve zien als woonwijk of aanmerken als recreatiepark en dan daadwerkelijk het recreatieve gebruik handhaven. Er wordt een vergelijk gemaakt met de "toverformule". Er mag vrijstelling voor een afwijkend gebruik worden verleend als dit maar niet leidt tot een onomkeerbare wijziging van de bestemming.
De Witte Hoeve BV merkt op dat de keuze van gemeente waarschijnlijk is ingegeven door angst voor planschade.

Beoordeling van de zienswijzen.

1. Voor een geringe wijziging is geen algehele herziening van het bestemmingsplan nodig. Het is ook mogelijk om door middel van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te verlenen aan permanente bewoning en de bergingen. Hiervoor is echter niet gekozen. Er is gekozen voor een wijziging van het bestemmingsplan waarbij de recreatieve bestemming in stand blijft maar medegebruik voor permanente bewoning en kleine bergingen worden toegestaan. Dit is een betrekkelijk kleine ingreep waarvoor geen geheel nieuw bestemmingsplan nodig is. Voor het overige voldoet het bestemmingsplan nog geheel.
2. Het gaat om een beperkte wijziging. De gebruiksmogelijkheid van bestaande bebouwing wordt vergroot en een beperkte toename van de bebouwing wordt toegestaan. Het is niet noodzakelijk om daarvoor uitgebreide onderzoeken te houden. Dit wordt verwerkt in de toelichting op het plan.



3. Het is wel degelijk mogelijk om beider gebruik toe te staan. Dit is tijdens regionaal overleg door de provincie bevestigd. De gebruiksmogelijkheden worden door de wijziging vergroot. Recreatief gebruik blijft mogelijk en wordt er niet door beperkt. Een vergelijking met de "toverformule" is niet aan de orde. Daarbij gaat het immers om gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan. Permanente bewoning wordt in de 1^e wijziging van het bestemmingsplan juist als toegestaan gebruik aangemerkt. Een positief neveneffect van het handhaven van de recreatieve bestemming is uiteraard dat recreatief gebruik mogelijk blijft en hiermee verhuur voor recreatieve doeleinden. In welke mate dit planschade zal ondervangen is niet leidend geweest bij de keuze om de recreatieve bestemming te handhaven.

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 zal in de toelichting ingegaan worden op het ontbreken van de noodzaak van verdere onderzoeken.

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.

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van Drechterland d.d. 13 december 2007

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