gemeente Terschelling

NOTITIE OVERGANGSRECHT GEMEENTE TERSCHELLING

recreatieverblijven en bijgebouwen

juni 2000

kopieer exemplaar

NOTITIE OVERGANGSRECHT GEMEENTE TERSCHELLING

recreatieverblijven en bijgebouwen

juni 2000

vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juni 2000

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.	1.
2.	Illegale situaties.	2.
3.	Overgangsrecht	3.
3.1.	Wat is overgangsrecht?	3.
3.2.	Doel van het overgangsrecht.	3.
3.3.	Illegale situaties en overgangsrecht.	4.
4.	Positief bestemmen.	6.
5.	Positief bestemmen of overgangsrecht.	7.
6.	Situatie Terschelling.	8.
6.1.	Gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf.	8.
6.2.	Afwijkende grootte van bijgebouwen t.o.v. huidige bijgebouwenregeling.	9.
7.	Beleidsuitgangspunten.	11.
8.	Inspraak	14.

Bijlage 1. De Overgangsbepaling van het Bestemmingsplan Hoorn.

Bijlage 2. Inspraakreacties

Bijlage 3. Raadsvoorstel en raadsbesluit

1. Inleiding

Veelvuldig wordt de gemeente Terschelling geconfronteerd situaties die strijdig zijn met het bestemmingsplan als gevolg van de herziening van deze plannen. In veel gevallen zijn of worden deze situaties onder het overgangsrecht gebracht. Daarnaast bestaan er illegale situaties waarvan de eigenaar of gebruiker denkt dat het bouwwerk of het gebruik onder het overgangsrecht valt. Het gaat daarbij om bouwwerken of gebruik dat vaak al lange tijd bestaat.

Het doel van het overgangsrecht is het vermijden van schoksgewijze veranderingen. Het overgangsrecht strekt ertoe -mede uit het oogpunt van rechtszekerheid- bescherming te bieden aan gevestigde belangen of rechten bij de invoering van een nieuwe regeling die de bestaande situatie niet dekt.
Het overgangsrecht brengt met zich mee dat bouwwerken, die door wijziging van het bestemmingsplan hiermee strijdig zijn geworden niet volledig hergebouwd mogen worden. Het overgangsrecht impliceert zo een 'uitsterfsysteem' voor strijdige situaties te zijn. Voorbeelden hiervan zijn:
- bouwwerken in gebruik als zomerhuis die al jaren onder het overgangsrecht vallen, kunnen niet aan de eisen van deze tijd aangepast worden;
- zomerhuizen waarin permanent wordt gewoond, zijn gebonden aan de regels van de betreffende bestemming "Zomerhuizen", welke regels minder mogelijkheden bieden dan een (permanente) woonbestemming etc.

Op Terschelling spelen momenteel een aantal concrete zaken waarbij zich voornoemde problematiek voordoet en waarbij de vraag rijst in hoeverre handhaving van de strijdigheden nog mogelijk en wenselijk is of in hoeverre tot legalisering over gegaan moet worden. Het in procedure zijnde bestemmingsplan voor het dorp Hoorn biedt de mogelijkheid om een aantal beleidsuitgangspunten vast te leggen, dat als voorbeeld kan dienen voor het gehele eiland. Het beleid aangaande het overgangsrecht in het bestemmingsplan Hoorn en voorliggende beleidsnota beperkt zich tot twee aspecten die zich veelvuldig voordoen. Het gaat daarbij om het gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf en de afwijkende grootte van bijgebouwen ten opzichte van de huidige bijgebouwenregeling. In een apart kader zal aandacht besteed worden aan de problematiek van de permanente bewoning van recreatieverblijven en het recreatief bewonen van voor permanente bewoning bedoelde ruimtes. Dit laatste wordt in een specifieke nota op basis van de Huisvestingswet aan de orde gesteld.

De centrale vraag binnen deze notitie is de volgende.
In welke situatie dient het overgangsrecht plaats te maken voor een positieve bestemming?

In de volgende hoofdstukken wordt eerst in algemene lijnen ingegaan op illegale situaties, het overgangsrecht, de jurisprudentie en het positief bestemmen. Na dit algemene deel zal vervolgens ingegaan worden op de eilander situatie. Daarbij zal de notitie zich toespitsen op het gebruik van bijgebouwen voor recreatief verblijf, alsmede de grootte van de bijgebouwen in relatie tot de toegestane oppervlaktes aan bijgebouwen bij woningen. In het laatste hoofdstuk wordt het voorgestane beleid uitgewerkt in randvoorwaarden voor een planologische regeling en wordt kort ingegaan op de handhaving en verdere procedure. Als bijlage is de overgangsbepaling opgenomen die deel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan Hoorn.

2. Illegale situaties

Van illegale situaties is sprake wanneer een burger gebouwd heeft zonder daartoe over de vereiste bouwvergunning of toestemming te beschikken. Van een illegale situatie is eveneens sprake als een burger iets in afwijking van de bestemming in gebruik heeft genomen, zonder daartoe eerst toestemming van de gemeente te hebben verkregen.

Bij constatering van dergelijke illegale situaties dient als eerste de juridische vraag te worden gesteld in hoeverre legalisatie van de bouw of het gebruik achteraf nog mogelijk is. Daarbij spelen dezelfde toetsingsgronden als was er sprake van een nieuwe situatie. De eerste toetsing vindt meestal plaats aan het geldende bestemmingsplan.

Wanneer een geconstateerd bouwwerk of gebruik past binnen het geldende bestemmingsplan dan kan de afweging tot legalisatie worden voortgezet middels de daartoe geëigende wegen.
Past het bouwwerk of het gebruik niet binnen het bestemmingsplan en is het ook niet wenselijk hier middels het vrijstellingsregime een mogelijkheid toe te creëren, dan blijft er strijd met het geldende bestemmingsplan bestaan. Er zal dan in principe moeten worden overgegaan tot handhaving (= hier: beëindiging van de strijdige situatie).

Bij de afweging over het al of niet beëindigen van de strijdige situatie (c.q. handhaving) spelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur een grote rol. Factoren als de duur van de bestaande situatie, de ernst van de overtreding afgewogen tegen de betrokken belangen, de kenbaarheid voor de gemeente, en dergelijke, zijn van doorslaggevend belang met betrekking tot de vraag in hoeverre handhaving nog mogelijk is. Daarbij speelt ook het overgangsrecht van het bestemmingsplan een rol, voor zover tenminste de bouw of het gebruik is ontstaan, voordat de overgangsbepaling in het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen. Voor de handhaving is daarbij ook nog van belang in hoeverre de bouw of het gebruik in strijd is geweest met het voordien geldende bestemmingsplan.

Binnen deze notitie zijn met name die gevallen aan de orde waarbij legalisatie om wat voor reden dan ook niet mogelijk of gewenst is en handhaving, met name vanwege de lange bestaansduur, niet meer reëel is. De vraag is dan hoe de geconstateerde strijdigheid planologisch geregeld moet worden; middels een overgangsbepaling of door positief bestemmen?

3. Overgangsrecht

3.1. Wat is overgangsrecht?

Wanneer bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan aan gronden bestemmingen worden gegeven, welke afwijken van het feitelijke, bestaande gebruik, dan moet het bestemmingsplan een overgangsbepaling bevatten, volgens welke de gevestigde belangen worden beschermd. Men spreekt dan van het wegbestemmen van de bestaande situatie. De gemeente geeft daarmee de wenselijkheid van realisatie van een andere bestemming aan.

Het overgangsrecht regelt in feite niet meer dan de overbrugging van een tijdelijke situatie totdat realisering van de nieuwe bestemming zal plaatsvinden.

Van overgangsrecht kan in principe alleen sprake zijn wanneer het wegbestemmen ingegeven wordt door een actieve houding van de gemeente om ook daadwerkelijk binnen de planperiode van 10 jaren de nieuwe bestemming te verwezenlijken. Er moet voldoende zekerheid zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan over de realisatiekansen en de financiering van de bestemmingswijziging. Zijn deze er niet dan mag het overgangsrecht niet worden gebruikt. Er ligt dan in beginsel de plicht tot het bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik[1].

In afwijking hiervan bestaat er de bevoegdheid tot het wegbestemmen van een bestaande functie zonder dat daartoe een actief saneringsbeleid is opgesteld. Dit mag alleen wanneer er sprake is van essentiële beleidsdoelstellingen die gericht zijn op de bescherming en/of versterking van de kwaliteit van een bepaalde functie. Voorwaarde daarbij is dat het moet gaan om een relatief beperkt belang van de betrokken burger in verhouding tot deze beleidsdoelstellingen. Als voorbeeld: het (individuele) belang bij het blijven bestaan van teveel bijgebouwenruimte, is veel geringer dan bijvoorbeeld de instandhouding van een permanente woonruimte.

3.2. Doel van het overgangsrecht.

Het doel van het overgangsrecht is te voorkomen dat bij het wijzigen van bestemmingen voor bepaalde gronden een schoksgewijze verandering optreedt. Het overgangsrecht strekt ertoe bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten, welke door de nieuwe bestemming niet meer worden gedekt.
Ondanks dat het overgangsrecht gericht is op het laten verdwijnen van de bestaande situatie ten gunste van de gewenste nieuwe bestemming, worden in verband met de bestaande belangen en rechten wel mogelijkheden geboden om bouwwerken te onderhouden. Ook is in de gebruikelijke regeling een gedeeltelijke vernieuwing of verandering toegestaan.

---

[1])KB 29-12-1993 Rotterdam AB 1994, 616; KB 22-6-1995 Eindhoven BR 1995, blz. 928.

3.3. Illegale situaties en overgangsrecht.[2]

Bouwen
Artikel 40 van de Woningwet is zodanig geredigeerd, dat een overgangsbepaling in een bestemmingsplan er nooit toe kan leiden, dat geen handhaving[3] meer mogelijk is van illegale bouwwerken.
Het bouwen zonder vergunning is in strijd met een wettelijke norm en kan derhalve niet door een bestemmingsplan en dus ook niet door een overgangsbepaling opzij worden geschoven. Enkel aan legaal gerealiseerde bouwwerken, die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, worden rechten toegekend. Dit recht houdt in dat het gebouwde mag blijven staan in de vorm zoals dat bestond ten tijde van het inwerkingtreden van de overgangsbepaling. Normaliter is het zo dat bij afbraak het recht van herbouw is verspeeld. Bij herbouw gelden dan de bestemmingsbepalingen zoals die op dat moment van kracht zijn.

Vorenstaande betekent niet dat tegen ieder willekeurig illegaal bouwwerk ook opgetreden kan worden. Daarbij komen de 'gewone' criteria aan de orde, die normaal gesproken altijd bij de handhaving toegepast moeten worden. Door een bepaald tijdsverloop kan de gemeente het recht verliezen om nog tegen een illegaal bouwwerk op te treden. Dit vloeit voort uit het vertrouwensbeginsel. Daarbij is van belang in hoeverre de overtreding bij de gemeente bekend was, dan wel bekend had behoren te zijn en moet gekeken worden naar de ernst van de overtreding en de eventuele belangen van derden. Termijnen kunnen daarbij variëren van 2 tot meer dan 10 jaren.

Gebruik
Ten aanzien van het gebruik in relatie tot het overgangsrecht is de laatste paar jaren het nodige veranderd. Onder de Kroon- en de Afdeling Rechtspraak-jurisprudentie was het zo dat een illegaal gebruik vóór het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan gewraakt[4] moest worden of gewraakt had kunnen zijn, wilde de gemeente de mogelijkheid behouden om te handhaven. Als de gemeente objectief bezien niet is staat was tijdig te wraken, dan behield de gemeente in enkele gevallen de mogelijkheid tot handhaving.
Een tijdige wraking voorkomt dat later, ten tijde van het nieuwe bestemmingsplan niet meer opgetreden kan worden tegen illegaal gebruik, dat ontstaan is onder de werking van het

---

[2])Zie Teunissen, Overgangsrecht in bestemmingsplannen ook voor bestaande illegale bouwwerken en voor bestaand illegaal gebruik?, Gemst 6928. en N. Meiresonne, Overgangsrecht in bestemmingsplannen voor bestaand illegaal strijdig gebruik? Een overdenking. Gemst 6832.

[3])handhaving in juridische zin, dus rechtshandhaving; handhaving betekent hier dus niet: feitelijke handhaving van het illegale bouwwerk.

[4])"Wraken" als juridische term wil in dit verband zeggen dat de gemeente aan belanghebbenden (eigenaren of gebruikers)kenbaar maakt, dat er aan de geconstaterrde illegale situatie een einde gemaakt dient te worden.

voorafgaande bestemmingsplan.
Dat betekent niet dat daarmee het illegaal gebruik gelegaliseerd wordt. Er worden enkel bestaande rechten gerespecteerd.

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft deze opvattingen zodanig verruimd, dat nu in bestemmingsplannen een bepaling wordt toegestaan waarin op voorhand het overgangsrecht in zijn algemeenheid wordt uitgesloten voor het gebruik dat ook reeds met het vorige plan in strijd was en ook in strijd is met de nieuw gegeven bestemming[5]. Met andere woorden de gemeente hoeft niet eerst te wraken alvorens het bestemmingsplan van kracht wordt, maar kan volstaan met een algemene uitzonderingsbepaling. Voor die bestemmingsplannen waarin deze uitzonderingsbepaling nog niet is opgenomen, geldt nog steeds wet het principe van de tijdige wraking.
Een dergelijke uitzonderingssituatie mag ook voor een deel worden bepaald, bijvoorbeeld door al het gebruik ontstaan na een bepaalde datum uit te zonderen van het overgangsrecht. Alles wat daarvoor is ontstaan. valt dan onder de bescherming van het overgangsrecht.

Tot slot is er nog de onderbrekingstermijn van het gebruik in relatie tot de werking van het overgangsrecht. Volgens jurisprudentie dient dat per geval te worden bekeken. Als een reeds tientallen jaren bestaand, met het bestemmingsplan strijdig gebruik, één jaar wordt onderbroken om daarna weer te worden voortgezet, wordt dit nog geacht onder het overgangsrecht te vallen. Pas een dermate langdurig onderbroken gebruik, waarbij niet meer gesproken kan worden van een voortzetting van het bestaande gebruik, maar van een opnieuw aanvangen van het gebruik, kan een beroep op het overgangsrecht doen falen. Zoals gezegd dient dit per specifiek geval beoordeeld te worden. Niet bekend is of hiervoor een harde termijn in het bestemmingsplan mag worden opgenomen, maar een dergelijke termijn lijkt niet in het voordeel van de gemeente als het gaat om effectieve handhaving van strijdige situaties.

---

[5])ABR 15 april 1996, BR 1996, ABR 13 mei 1997, BR 1997, p.80.

4. Positief bestemmen

Uit de jurisprudentie en de literatuur blijkt dat wanneer een gemeente niet kan aangeven dat een nieuwe bestemming, welke afwijkt van het bestaande gebruik, binnen de planperiode wordt gerealiseerd of dat de benodigde financiering niet kan worden verkregen, de bestaande situatie zal moeten worden bestemd, tenzij er sprake is van essentiële beleidsuitgangspunten welke het wegbestemmen rechtvaardigen. De gemeente moet bereidheid tonen aan de hand van concrete maatregelen, op grond waarvan de nieuwe bestemming verwezenlijkt en de bestaande situatie verwijderd kan worden. Pas dan is er een aanvaard gebruik van het overgangsrecht mogelijk.
Is er van vorenstaande concrete feiten en omstandigheden of essentiële beleidsuitgangspunten geen sprake dan mag het overgangsrecht niet gebruikt worden en moet een bestaande situatie worden inbestemd. Dit positief bestemmen houdt in dat aan het bestaande gebruik een bestemming of aanduiding wordt gegeven overeenkomstig dat gebruik.

5. Positief bestemmen of overgangsrecht

Een andere mogelijkheid die al enige tijd geleden door de Kroon is geaccepteerd, is de combinatie van positief bestemmen en overgangsrecht in een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Deze constructie is een zeldzaam verschijnsel in de bestemmingsplannen, wellicht omdat de handhaving hiervan vrij lastig is. Desalniettemin lijkt er sprake van een geaccepteerd fenomeen.

Kort gezegd komt het er op neer dat het bestaande gebruik positief wordt inbestemd en dat aan dat gebruik ook geen beperkingen worden opgelegd. De rechtszekerheid van de rechthebbenden wordt daarmee niet aangetast. Tegelijkertijd bevat de positieve bestemmingsregeling een bepaling, dat wanneer het gebruik wordt beëindigd en er een gebruik overeenkomstig het door de gemeente beleidsmatig nagestreefde gebruik ontstaat, dat dan het verdwenen gebruik niet meer is toegestaan. Dit moment is natuurlijk moeilijk te bepalen, om welke reden de handhaving ook problematisch is. Maar de regeling biedt wel een automatische bestemmingswijziging, die tot de door de gemeente gewenste situatie leidt.

Gevolgen
Positief inbestemd heeft de nodige gevolgen in vergelijking met de mogelijkheid een bestaande situatie onder het overgangsrecht te brengen. Wanneer een situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht dan mag bij bouw slechts gedeeltelijk worden verbeterd en mag er niet hergebouwd worden, en mag bij gebruik de strijdigheid naar de aard niet worden vergroot. Het overgangsrecht beschermt wel de bestaande belangen, maar beperkt in zeer verregaande mate de bouwmogelijkheden dan wel het uitoefenen van het gebruik.

Anders is dit wanneer er positief wordt inbestemd. De bouw of het gebruik krijgen daarbij de mogelijkheden die de gegeven bestemming biedt. Een afgestemde bestemming geeft ontwikkelingsruimte. In afwijking hiervan kan de bestaande situatie ook op maat worden inbestemd of kan de situatie geregeld worden middels een aanduiding op de kaart. In hoeverre deze beperking in het licht van verkregen rechten en belangen gerechtvaardigd is, is twijfelachtig.

De mengvorm van positief bestemmen en overgangsrecht biedt zoals gezegd alle rechten aan rechthebbenden, maar ontneemt deze rechten meteen op het moment dat het ongewenste gebruik wordt beëindigd. Deze regeling heeft bij bouw geen meerwaarde ten opzichte van de gewone overgangsregeling, maar biedt bij gebruik een aardig alternatief.

6. Situatie Terschelling

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op 2 vormen van afwijkend gebruik en bouw, die een relatie hebben met het overgangsrecht en de noodzaak van een positieve bestemming, dan wel een alternatieve wijze van bestemmen. Dit zijn:
1 . het gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf;
2. de afwijkende grootte van bijgebouwen ten opzichte van de huidige bijgebouwenregeling;

Beleid aangaande het permanent bewonen van recreatiewoningen en het recreatief bewonen van permanent te bewonen ruimtes zal in aparte notities aan de orde komen.

6.1. Gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf

Het is op Terschelling een bekend fenomeen dat in bijgebouwen bij woningen recreatieverblijven zijn ondergebracht. Daarbij zijn veel situaties die al tientallen jaren bestaan. Bij de inventarisatie ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan Hoorn, bleek dat er veel situaties (niet alleen recreatieverblijven in bijgebouwen) zijn waarin wordt afgeweken van de geldende bestemming van het oude bestemmingsplan. Bijna alle van oudsher ontstane situaties zijn reeds onder het overgangsrecht van het oude bestemmingsplan begrepen. Nieuwere situaties, die in strijd met en gedurende de werking van het oude bestemmingsplan zijn ontstaan, wijken af van de geldende bestemming. De vraag is nu hoe hier in een nieuw bestemmingsplan mee om moet worden gegaan. In hoeverre is handhaving noch mogelijk, noch wenselijk, of moet er op een of andere manier legalisatie worden nagestreefd.

Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de gemeente op voorhand een aantal essentiële beleidsuitgangspunten bepaalt. Immers als de gemeente bepaalde situaties van ondergeschikt belang acht, dan staat niets een positieve bestemming in de weg.
Echter als de gemeente situaties expliciet als onwenselijk beschouwd (essentieel beleidsuitgangspunt) en het voornemen uit tot aanpak over te gaan, dan is legalisatie op zich niet wenselijk.

Vraag is dan in hoeverre zodanige rechten inmiddels zijn opgebouwd, dat in alle redelijkheid niet meer aan die rechten kan worden getornd. Met andere woorden dat handhaving van de strijdige situatie geen kans van slagen meer heeft en dat het gebruik al zolang bestaat en bij de gemeente bekend is, dat het beëindigen daarvan niet zonder meer kan worden afgedwongen. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hoorn is op basis van dat gegeven een inventarisatie van gevallen gemaakt, welke om die reden een positieve bestemming hebben gekregen.
Die positieve bestemming houdt in dat het recreatief gebruik is toegestaan en ook ruimte wordt geboden. Bij beëindiging kan de gemeente de aanduiding van de plankaart verwijderen, zodat het gebruik niet meer is toegestaan. Dit lijkt op de hiervoor beschreven mengvorm, met dat verschil dat het gebruik bij beëindiging niet automatisch wordt verboden, maar een inspanning van de gemeente vergt, door toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid. Voordeel hiervan is dat de handhaafbaarheid beter controleerbaar is. Nadeel hiervan is dat beëindiging niet altijd kenbaar is en dat het gebruik dus opnieuw kan ontstaan nog voordat de gemeente hier erg in heeft.

Nieuwe illegale situaties
Tegen nieuwe(re) gevallen zal handhavend opgetreden moeten worden. De overgangsbepaling van bestemmingsplan Hoorn bevat de algemene uitzonderingsbepaling, zodat een wraking voorafgaand aan het van kracht worden van het bestemmingsplan niet meer nodig is om nog tot handhaving van strijdige situaties over te kunnen gaan. Voor alle niet positief inbestemde gevallen, biedt het bestemmingsplan dus geen bescherming, met als voorwaarde dat het gebruik ook in strijd moet zijn geweest met het oude bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan frustreert daarmee niet de aanpak van de strijdige situaties, daar waar handhaving per geval nog mogelijk is.

6.2. Afwijkende grootte van bijgebouwen ten opzichte van de huidige bijgebouwenregeling

Er is een aantal reële situaties denkbaar waarbij binnen een woonbestemming in bestaande situaties een teveel aan bijgebouwen aanwezig is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan oude schuren die aan de agrarische bestemming zijn onttrokken en waarbij de voormalige bedrijfswoning is voorzien van een woonbestemming. Ook kunnen in het verre verleden illegale bouwactiviteiten hebben geleid tot overschrijdingen van de nu toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

Als die bebouwing eenmaal oud en vervallen geraakt, kan op grond van de woonbestemming vaak niet vernieuwd worden, omdat binnen de marges van de woonbestemming de ruimte niet aanwezig is om het teveel aan oppervlakte te herbouwen en het overgangsrecht ook niet de mogelijkheid biedt tot volledige herbouw. Vervanging is dan ook vaak in strijd met het bestemmingsplan. In beginsel is dat inherent aan het uitgangspunt van het bestemmingsplan, namelijk een maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen toestaan. De ruimte die binnen een woonbestemming wordt gegeven is dus niet afgestemd op de aanwezige bebouwing, maar is ingegeven door de ruimte die in zijn algemeenheid voor de woonfunctie toelaatbaar wordt geacht.

De bewoners van de percelen waar het teveel aan bebouwing zich bevindt, zijn in veel gevallen niet zonder meer bereid afstand te doen van de aanwezige gebouwenruimte. Een ruimere oppervlakte aan gebouwen kenmerkt vaak het specifieke woongenot dat zij op hun perceel ervaren. Het moeten weigeren van herbouw op grond van de woonbestemming leidt er vaak toe dat de bewoner er dan voor kiest om de bestaande bebouwing te laten staan. Omdat het meestal om oudere en vervallen bebouwing gaat, is het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbelang er mee gediend dat verbetering en daarmee verwijdering plaatsvindt. Om dit te bevorderen en toch enigszins aan het uitgangspunt van de woonbestemming te kunnen voldoen, is in het bestemmingsplan Hoorn middels een vrijstellingsbepaling bepaald, dat herbouw plaats mag vinden, mits de herbouw niet groter is dan 70% van de oppervlakte van de te vervangen bebouwing. Behalve de maximaal toegestane oppervlakte dient de herbouw te voldoen aan de algemeen geldende bebouwingsbepalingen en eisen van welstand voor bijgebouwen. Daarmee vindt er een verkleining van de bebouwingsoppervlakte plaats, die evenwel niet past binnen de maximale ruimte van de woonbestemming, doch wel leidt tot een verbetering en verkleining van de bebouwing op het desbetreffende perceel. Een dergelijke regeling zal ook naar de burger toe vriendelijker zijn dan een weigering en zal daarmee ook de bereidwilligheid van de burger om tot herbouw over te gaan bevorderen.

Nieuwe illegale situaties
De aanpak van nieuwe situaties wordt in beginsel niet belemmerd door overgangsbepalingen. Bij nieuwe situaties moet er vanuit gegaan worden dat er sprake is van korte termijnen. Zoals reeds gezegd belemmert een overgangsbepaling niet de aanpak van illegale bouw.
Bij illegaal gebruik moet bij de formulering van de bestaande overgangsbepalingen in de bestemmingsplannen van Terschelling tijdig gewraakt zijn of had de situatie tijdig gewraakt kunnen zijn om nog voor handhaving in aanmerking te kunnen komen.
Jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak biedt de mogelijkheid, zoals in bestemmingsplan Hoorn reeds is opgenomen, om een algemene uitzonderingsbepaling op te nemen voor alle gebruik dat strijdig is met de geldende bestemming en tevens in strijd was met het oude bestemmingsplan. Er hoeft bij de nieuwe bestemmingsplannen dan ook geen sprake meer te zijn van wraking. Met de nieuwe overgangsbepaling wordt de aanpak van illegale situaties niet belemmerd, anders dan door de altijd aanwezige algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

7. Beleidsuitgangspunten

Naar aanleiding van het voorgaande is er voor gekozen om het tot nu toe geldende beleid aangaande het bestaande gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf en de maatvoering van bijgebouwen te wijzigen.

Bestaand gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf
Tot dusver is een stringent beleid gevoerd ten aanzien het gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf. Dit gebruik is in het huidige beleid onder het overgangsrecht gebracht. Daarmee werd aangegeven dat deze vorm van verblijfsrecreatie planologisch niet wenselijk is. Een actief saneringsbeleid is echter niet haalbaar gebleken.
Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hoorn is nagegaan in hoeverre bestaand gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf, waarbij sanering niet reëel is, gelegaliseerd en/of positief bestemd kan worden. Dit heeft er toe geleid dat aan de meeste bestaande recreatieverblijven op erven een positieve bestemming (in de vorm van een aanduiding) is toegekend. De randvoorwaarden voor de planologische regeling zijn als volgt:

- er moet sprake zijn van een situatie, waarbij handhaving gericht op sanering van de strijdige situatie, niet meer mogelijk is;
- de oppervlakte van een recreatieverblijf bedraagt maximaal 55 m². Daarmee onderscheiden ze zich duidelijk van de als zodanig gebouwde zomerhuizen, die in de regel groter zijn (85 m² of meer). Met de beoogde maatvoering is instandhouding, kwalitatieve verbetering en, in de meeste gevallen, enige uitbreiding mogelijk, zonder dat het karakter als zijnde een bijgebouw wordt aangetast;
- voor de maatvoering, anders dan de oppervlakte, zijn de algemeen geldende bepalingen voor bijgebouwen binnen de betreffende bestemming van toepassing. Indien deze niet aanwezig zijn wordt aangesloten bij de algemene maatvoering voor bijgebouwen bij woningen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen binnen een bouwperceel met een woonbestemming zal ten hoogste 75 m² bedragen en ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel (verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw), bedragen;

Afwijkende maatvoering bijgebouwen
Tot dusver mag bebouwing onder het overgangsrecht niet in zijn geheel worden herbouwd, omdat binnen de (woon)bestemming geen ruimte is om meer dan de gebruikelijke oppervlakte aan bijgebouwen te bouwen. Het moeten weigeren van herbouw op grond van de geldende (woon)bestemming leidt er vaak toe dat de bewoner er dan voor kiest om de bestaande bebouwing te laten staan. Omdat het meestal om oudere en vervallen bebouwing gaat, is het vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, gewenst dat deze bebouwing wordt verwijderd. Om dit te bevorderen, en toch enigszins aan het uitgangspunt van de (woon)bestemming te kunnen voldoen, is bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hoorn bezien in hoeverre herbouw van gebouwen onder het overgangsrecht mogelijk is.
Dit heeft geleid tot een planologische regeling waarin de volgende randvoorwaarden zijn opgenomen:

- er moet sprake zijn van een situatie, waarbij handhaving gericht op sanering van de strijdige situatie, niet meer mogelijk is;
- de oppervlakte van het totaal vernieuwde of herbouwde gebouw niet meer bedraagt dan 70% van de oppervlakte van het bestaande, geheel te vervangen gebouw;
- voor de maatvoering, anders dan de oppervlakte, zijn de algemeen geldende bepalingen voor bijgebouwen binnen de betreffende bestemming van toepassing. Indien deze niet aanwezig zijn wordt aangesloten bij de algemene maatvoering voor bijgebouwen bij woningen.

Algemene criteria
Naast bovengenoemde specifieke criteria zal in concrete gevallen eveneens voldaan moeten worden aan de volgende algemene criteria:

Straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling; een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

Sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen. dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

Waterhuishouding:
Teneinde een goede waterhuishouding in het gebied te waarborgen zal bij activiteiten die hierop inbreuk kunnen doen, overleg gepleegd worden met het beherende waterschap.

Bijgebouwen:
De bouw van bijgebouwen (uitbouw, berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bebouwingsregelingen, in het algemeen wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.

Landschappelijke waarden:
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot stand brengen van de landschappelijke waarden van het gebied.

Natuurwetenschappelijke waarden:
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot stand

brengen van de natuurlijke waarden van het gebied.

Cultuurhistorische waarden:
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het in-stand-houden c.q. het herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Herziening bestemmingsplannen
Bovenstaand beleid zal als uitgangspunt dienen voor de regeling voor bijgebouwen en andere gebouwen onder het overgangsrecht bij de herziening van bestemmingsplannen. Gezien de omvang van de betreffende gebouwen en de invloed op de omgeving, zal de regeling niet worden toegepast waar het gaat om vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen. Indien door bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing bedrijfsgebouwen vrijkomen zal het college een actief saneringsbeleid voeren.
Vooruitlopend op de herziening van betreffende bestemmingsplannen zal worden bezien in hoeverre het mogelijk is medewerking te verlenen aan bouwaanvragen die passen binnen de hierboven gestelde planologische randvoorwaarden.

Handhaving
De kenbaarheid van dit nieuwe beleid zal mogelijk burgers ertoe bewegen situaties te creëren waarin een positieve bestemming onvermijdelijk is. Het beleid zal dan ook gesteund moeten worden door een actief handhavingsbeleid, teneinde te voorkomen dat over tien jaren opnieuw een dergelijk vraagstuk aan de orde is. Het tijdig voorkomen van langdurige illegale situaties is voorwaarde voor een goede uitvoering van dit beleid.
De nieuwe overgangsbepaling (zie bijlage 1) moet daarbij voorkomen dat met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, de gemeente het recht verliest op te treden tegen illegale situaties die reeds onder de werking van het voormalige bestemmingsplan zijn ontstaan.

8. Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening heeft het ontwerp van de Notitie Overgangsrecht van 7 april 2000 t/m 5 mei 2000 ter inzage gelegen. De volgende inspraakreacties (bijlage 2) zijn ingekomen:

1. A. S. Goede, M.K. Goede-Norder, V.O.F. 't Wan-tij;
2. E. Kuiper-Hek, Terschelling Recreatie Tjermelan BV;
3. Fam. C. Verduyn, Camping Landzicht

Ad 1. A. S. Goede, M.K. Goede-Norder, V.O.F. 't Wan-tij

De familie Goede merkt op dat hun "zomerhuisje", dat bestaat uit 2 appartementen, te Oosterend 41 altijd op de kampeervergunning heeft gestaan. Er mochten volgens de vergunning 10 personen in verblijven. Het huisje maakt onderdeel uit van de bedrijfsvoering. In 1976 is een vergunning afgegeven om het huisje te verbouwen. De omvang van het huisje bedraagt 72,5 m^2. Verkleining van het gebouw betekent achteruitgang en inkomstenderving. De familie Goede wil het huisje dan ook verbouwen c.q. nieuw bouwen. Daarbij wordt gedacht aan 2 onderkomens voor 5 personen of 1 onderkomen voor 10 personen. Volgens de normen van de ANWB betekent dit ofwel een gebouw van 76 m^2 ofwel een gebouw van 111 m^2.

Reactie:

Op 30 oktober 1997 is een kampeervergunning afgegeven voor camping 't Wan-tij. Het betreffende "zomerhuisje" is daarin niet opgenomen. Het betreffende gebouw moet derhalve worden beschouwd als bijgebouw bij de (bedrijfs)woning. De situatie is daarmee vergelijkbaar met de situatie bij de familie Snijder in Hoorn. In het nieuwe bestemmingsplan voor Hoorn wordt een dergelijk gebouw ook beschouwd als bijgebouw bij de woning en maakt deze eveneens geen deel uit van de kampeervergunning. Aan het gebouw is in het nieuwe bestemmingsplan Hoorn de aanduiding "recreatieverblijf toegestaan" toegekend. De maximale oppervlakte is, conform de beleidsuitgangspunten in de Notitie Overgangsrecht, vastgelegd op 55 m^2.

Aangenomen dat het gebruik als recreatieverblijf, zoals wordt beweerd, al sinds jaar en dag aanwezig is komt ook het betreffende gebouw van de familie Goede in aanmerking voor de planologische regeling voor "bestaand gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf". In de beleidsuitgangspunten is gekozen voor een maximale oppervlakte van 55 m^2. Het gaat hier namelijk in de meeste gevallen om gebouwen die in het verleden als bijgebouw bij de woning zijn gebouwd. Door de oppervlakte te beperken tot maximaal 55 m^2 blijft het ruimtelijk karakter van de bebouwing behouden. Kenmerkend voor de bebouwing is namelijk dat de bijgebouwen door ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Indien voor een grotere maatvoering wordt gekozen betekent dit dat het ruimtelijk karakter van de bebouwing wordt aangetast.

Wel kan hier worden opgemerkt dat ook voor bijgebouwen, waarvan het gebruik als recreatiewoning onder het overgangsrecht valt, de zogenaamde 70% regeling van toepassing is. Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld in plaats van een bijgebouw van 100 m^2 (waarvan het gebruik als recreatiewoning onder het overgangsrecht valt) in principe een nieuw recreatieverblijf mag worden gebouwd van maximaal 70 m^2. In het geval van de familie Goede biedt deze regeling echter geen soelaas. Hiervoor is de omvang van het bestaande gebouw (ruim 70 m^2) te klein.

Ad 2. E. Kuiper-Hek, Terschelling Recreatie Tjermelan BV

Mevrouw E. Kuiper-Hek is van mening dat, indien zomerhuisjes onder het overgangsrecht worden gelegaliseerd, dit ook voor het parkeerterrein van camping Tjermelan zou moeten gelden. Vooral omdat dit het enige parkeerterrein zou zijn waarop het overgangsrecht van toepassing is.

Reactie:
In de Notitie Overgangsrecht is bewust gekozen om de werking te beperken tot twee soorten van situaties die zich veelvuldig op Terschelling voordoen. Het gaat daarbij om het gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf en de afwijkende grootte van bijgebouwen ten opzichte van de huidige bijgebouwenregeling. De problematiek met betrekking tot het parkeren van auto's van campinggasten buiten kampeerterreinen is van een andere orde. In de Nota inspraak- en Overlegreacties behorend bij het structuurplan "Terschelling voorbij 2000" wordt de parkeerproblematiek op en rond kampeerterreinen onderkend. Gezocht zal worden naar een oplossing in de vorm van het specifiek bestemmen van daartoe in aanmerking komende locaties. In het kader van de voorliggende Notitie Overgangsrecht zal deze specifieke problematiek echter buiten beschouwing worden gelaten.

Ad 3. Fam. C. Verduyn, Camping Landzicht
De familie C. Verduyn geeft te kennen dat op de camping een gebouw staat dat al jaren in gebruik is als recreatieverblijf. Aangenomen wordt dat dit gebouw in aanmerking komt voor de planologische regeling voor "bestaand gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf" zoals opgenomen in de Notitie Overgangsrecht. Op grond hiervan zou, i.p.v. het bestaande gebouw, een nieuw recreatieverblijf opgericht mogen worden van 55 m^2. Het bestaande gebouw, in gebruik als recreatieverblijf, is echter 60 m^2 groot. Verzocht wordt, tevens met het oog op kwaliteitsverbetering, de huidige oppervlakte van 60 m^2 bij nieuwbouw te handhaven.

Reactie:
Voor een reactie op verzoek c.q. de inspraakreactie wordt verwezen naar de reactie onder Ad 1. De inspraakreactie is vergelijkbaar met de inspraakreactie van de familie Goede.

Bijlage 1.
De overgangsbepaling van Bestemmingsplan Hoorn

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

A. 1. Bouwwerken, welke ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet bestaan, dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of gedane melding en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning of de melding geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

2. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Vrijstellingsbepaling

B. 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A sub 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid A toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A sub 1, dat uitsluitend gedeeltelijk mag worden vernieuwd en veranderd, en toestaan dat bouwwerken geheel mogen worden vernieuwd, mits de bebouwde oppervlakte van het nieuwe bouwwerk niet meer dan 70% van de oppervlakte van het bestaande, geheel te vervangen bouwwerk zal bedragen.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

C. Lid A sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

D. Lid A sub 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Bijlage 2.

Inspraakreacties:

Aan: Gemeente Terschelling
Burg. van Heusendenweg 10a
8880 AA Terschelling West

INGEKOMEN
- 4 MEI 2000
Terschelling
NR. 800

B	
S	
B&B	
G.G.	
Midd.	
B&W	
Gem.R.	

Afz: V.O.F. 't Wan-tij
A.S.Goede
M.K.Goede - Norder
Oosterend 41
8897 HX Terschelling-Oosterend
Tel. 0562 - 448522

Betreft: Bezwaar tegen de notitie overgangsrecht
Gemeente Terschelling
recreatieverblijven en bijgebouwen
ontwerp, maart 2000

Datum 3 Mei 2000

Aan de Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Terschelling

Geacht College,

Hiermede willen wij bezwaar maken tegen de notitie overgangsrecht Gemeente Terschelling
recreatieverblijven en bijgebouwen
ontwerp, maart 2000.

Dit betreft ons zomerhuisje " de Wadloper en de Strandloper "
" de Wad-en Strandloper " hebben altijd op onze kampeervergunning gestaan, er mochten volgens de vergunning 10 personen in verblijven.
Het huisje is dus nooit illegaal verhuurd geweest, maar is een wezelijk onderdeel van ons bedrijf.

Al in 1963 zijn de vorige bewoners van Oosterend 41, Trijn en Doeke Mier, van boerenbedrijf gesanneerd naar een recreatiebedrijf. Zij hadden dan ook een kampeervergunning, het huisje kwam reeds toen al op de kampeervergunning te staan.
Er mochten 10 personen in verblijven, tevens waren er appartementen in de boerderij.

Toen wij in 1976 dit bedrijf kochten was het al een recreatie bedrijf, appartementen en een camping.
Wij hebben in 1976 een vergunning aangevraagd, en gekregen om dit huisje te verbouwen.
Deze vergunning is ons verleend zonder dat er van enige beperkingen sprake was.

Het huisje (de Wad.- Strandloper) is groot 72.50 m2.
Bewoonbaar oppervlak incl. de verdieping is 88 m2.
Als je kleiner moet nieuw bouwen is dit achteruitgang,
achteruitgang is inkomstenderving.
Nieuw bouwen moet een vooruitgang zijn.

Wij willen dit huisje dan ook verbouwen, c.q. nieuw bouwen.

Er 1 huis van maken, waar 10 personen in kunnen verblijven
Of 2 onder een kap houden, waar 2 x 5 personen in kunnen verblijven.

Volgens de ANWB normen anno 2000 moet je voor een recreatiewoning aan bepaalde m2 voldoen.

Als wij het huisje zoals het nu is (2 onder een kap) verbouwen, en met de norm van de ANWB mee willen gaan, zouden wij als volgt deze m2 minimaal moeten bouwen.

2 onder een kap (2 x 5 pers.) per gedeelte		1 huis voor 10 pers.	
Hal	6 m2	Hal	8 m2
Woon-eetkamer	20 m2	Woon-eetkamer	30 m2
Keuken	10 m2	Keuken	16 m2
Sl.kamers 2x12 m2 =	24 m2	Sl.kamers 2x12 m2=	24 m2
Sl.kamer 1x8 m2 =	8 m2	Sl.kamer 3x 8 m2+	24 m2
Sanitair	8 m2	Sanitair	9 m2
Totaal oppervlak	76 m2	Totaal oppervlak	111 m2

Er is bij ons geen sprake van een illegale situatie, daarom maken wij ernstig bezwaar.

Hoogachtend,

A.S.Goede
M.K.Goede - Norder

REACTIE NAMENS KAMPEERDERS TIJDENS VERGADERING C'E II 30/05/2000
FAM. GOEDE

bijlage 2

Een Kampeervergunning van 1980.
Een verbouwingsvergunning van 1977.

ONZE KAMPEERVERGUNNING.

In 1997 hebben wij opnieuw een kampeervergunning gekregen voor 5 jaar.

Ons zomerhuisje was van de kampeervergunning afgehaald.

Ad is 2x op het Gemeentehuis geweest, en ik 1x gebeld en ook 1x geweest.

Hr. Edwin Zijlstra zei ons toen dat het niets uitmaakte of het zomerhuisje op de vergunning stond of niet.

Wij hebben onze advocate Mevr. Mr. R.C.M. Kamsma gebeld, zij vertelde ons dat vanuit de Regering (landelijke richtlijnen) Zomerhuisjes en Recreatiewoningen niet meer thuis horen op een kampeervergunning.
Een kampeervergunning houdt volgens Mevr. R.C.M. Kamsma alleen nog tenten en caravans in.

De Gemeente heeft inderdaad alleen maar de landelijke richtlijnen gevolgd, door ons zomerhuis van de kampeervergunning af te halen.

Dit heeft niets te maken met een veranderde bestemming, maar alles met een nieuwe kampeerwet.

Je kunt wel iets anders willen bestemmen, maar dan zal je de eigenaars daar ook van in kennis moeten stellen.

Dit is nooit gebeurd.

Onze situatie wordt verder vergeleken met de situatie van de fam. Snijder in Hoorn.

Dit is geen vergelijk, om de volgende reden:

Het huisje van de fam. Snijder is pas na de dood van Rein Haan en overname van de fam. Snijder verbouwd tot zomerhuisje.
Dit was de vroegere berging van Rein Haan.

Ons zomerhuis is al sinds 1963 na de sanering van de boerderij van Doeke en Trijn Mier als zomerhuis verbouwd en verhuurd geweest.

Dit alles met Gemeentelijke toestemming.

Vanaf 1963 heeft het huisje dan ook op de kampeervergunning gestaan, in 1963 bij de fam. Mier en vanaf 1976 toen wij het bedrijf kochten van de fam. Mier, op onze vergunning.

Op 21 Jan. 1977 hebben wij voor het huisje een verbouwingsvergunning aangevraagd, deze is dd 17-02-1977 verleend onder nr. 124.
De vergunning hebben wij dd 28-02-1977 opgehaald bij het gemeentehuis.

Bij ons is er geen enkele sprake van een illegale situatie.

Dan wordt er ook nog verwezen naar Hr. Jansen te Halfweg om geen medewerking bij hem te verlenen, vanwege een belemmerende werking welke dat zou kunnen hebben op de nabijgelegen agrarische bedrijfsvoering van de heer Wortel.

Wij wonen inderdaad ook naast een agrarisch bedrijf, maar wij hebben bij de R v St. steeds gezegd, dat wij best samen ons eigen bedrijf kunnen hebben. Bierema heeft dan ook pas in 1998 een Hinderwetvergunning gekregen.

Wij blijven de oudste rechten houden, dit is bij de Raad van State gebleken.

De milieusituatie t.o.v de directe omgeving verandert hier niet mee, ons zomerhuisje staat hier al jaar en dag en zal ook niet verdwijnen.

Het heeft dan ook geen invloed op de veranderende omgeving.

Ons zomerhuisje zal in z'n huidige vorm dan ook nog tientallen jaren het aanzicht van Oosterend aan de duinrand blijven (ontsieren ?) staan.

Er is ons inziens dan ook sprake van een situatie, waarbij handhaving gericht op sanering van de volgens U strijdige situatie, niet meer mogelijk is.

Ook binnen de procentenregeling t.o.v Recreatieve bebouwing op ons terrein hebben wij nog voldoende ruimte.

Daarbij komt dat wij net als de andere campings op ons terrein recreatie woningen mogen bouwen, zodat het gezamelijk oppervlakte van de bijgebouwen op ons perceel aan een andere criteria moet worden getoetst, i p v als voor bouwpercelen met een woonbestemming.

Dit gebouw (ons zomerhuisje) is een zeer belangrijk onderdeel van ons bedrijf, financieel kunnen wij dit niet missen.

Een enorme inkomstenderving.

Wij willen het graag aanpassen , zodat de samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld met de omgeving meer in overeenstemming komt, maar als dit betekent dat wij dan in m2 achteruit gaan, is dat financieel voor ons bedrijf geen haalbare kaart.

Wij vragen U dan ook, gezien de oude vergunningen, dit gebouw als zomerhuis te willen bestemmen, waarbij wij aangeven de 85 m2 niet te willen overschrijden.

GEMEENTE TERSCHELLING.

VERGUNNING, als bedoeld in artikel 2, 3, juncto artikel 4 van de Verordening op de kampeerplaatsen en de kampeermiddelen, geldende voor Terschelling voor het zomerseizoen 1980.

Naam vergunninghouder: A.S. Goede

adres : Oosterend 41

telef. nr. : 8522

Omschrijving en plaatsaanduiding van de kampeerinrichting(en), waarvoor de vergunning geldt:

a. Kampeerhuisjes ~~"Jolanda"~~ {"Strandloper" en "Wadloper"} op het erf.
b. Kampeerterrein "Wantij" bij de woning.
c.
d.
e.

VOORWAARDEN, welke na eventueel ingewonnen advies van de Nederlandse kampeerraad worden opgelegd.

1. Algemene voorwaarden en bepalingen (bekend).
2. Indien vergunning wordt verleend voor het plaatsen van kampeertenten, is de vergunninghouder verplicht deze direkt na in gebruikneming te voorzien van genummerde labels; hiervan moet een zodanige administratie worden aangelegd en bijgehouden, dat het aantal kampeerders per tent onmiddelijk kan worden vastgesteld.
   Aan de hand van de vorm, kleur of serie-nummering moet kunnen worden gezien welke categorie kampeerders in de tenten verblijft (gezinnen, jongens, meisjes of zgn. gemengd).
3. Bijzondere voorwaarden en bepalingen.

a. In beide huisjes mogen elk 5 personen worden toegelaten.
b. Op het kampeerterrein mogen 5 caravans met seizoenvergunning worden geplaatst, alsmede toeristische kampeermiddelen tot een maximum van 55 personen. In totaal mogen er 75 personen worden toegelaten.
c. De vergunning staat een maximum bezetting toe van 85 personen.
d. Uitbreiding mogelijk, mits voldoende sanitair aanwezig is.

Bij overtreding van een of meer artikelen van de kampeerverordening en/of van de bijbehorende voorwaarden en bepalingen wordt proces-verbaal opgemaakt.

Leges: f 42,50

Terschelling, 25 maart 1980.

Burgemeester en wethouders van Terschelling,

, burgemeester.

, secretaris.

*) Normen:

Toiletten/waterplaatsen: 1 per 25
Wasplaatsen : 1-2 per 20
Douches : 2-3 per 100

Nummer 8.77

GEMEENTE TERSCHELLING -7 III 27284 *0 002.50

Bouwvergunning

(Woningwet art. 47)

Burgemeester en wethouders van de gemeente

Terschelling

gezien de aanvraag van . . . . . A.S. de Goede

wonende . . . . . Oosterend 41

in de gemeente . . . . . Terschelling

gedagtekend: 21-01-1977

ontvangen: 21-01-1977

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het verbeteren

van kampeerverblijf

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Terschelling

sectie K nummer(s) 288, plaatselijk bekend Oosterend 41

Terschelling

gezien het advies van het bouw- en woningtoezicht,

d.d. 17-02-1977 nr. 124

gelet op de artikelen 47 en volgende van de Woningwet en op de bouwverordening dezer gemeente

besluiten bouwvergunning te verlenen

voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder de aan ommezijde vermelde voorwaarden en nadere eisen.

datum: Terschelling 28-02-1977

Burgemeester en wethouders voornoemd,

Leges f. 21,25
10,75
2,50

De ~~wethouders~~, secretaris,

De burgemeester,

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvrage aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

TJERMELÂN

Oosterend 2 - 8897 HZ Terschelling
Telefoon (0562) 44 89 81
Telefax (0562) 44 93 41
E-mail: postmaster@terschelling-recreatie.nl
Internet: http://www.terschelling-recreatie.nl
Postgiro 5237601
Rabobank 34.24.07.031
K.v.K. nr. 39.854

705

Burgemeester en Wethouders te Terschelling
Postbus 14
8880 AA Terschelling West

Terschelling, 27 april 2000

Geacht College,

Hierbij een verzoek, c.q. bezwaar betreffende notitie overgangsrecht Gemeente Terschelling.

Op 2 augustus 1999 zond ik u een brief met het verzoek het parkeerterrein (overgangsrecht) behorende bij de camping Terschelling Recreatie Tjermelân BV te vermelden op de kampeervergunning.

Ook bij de uitspraak op de structuurvisie d.d. 25 januari 1999 heb ik u gevraagd de status van het parkeerterrein te veranderen in kampeerterrein. Op 19 oktober 1999 schreef ik u daar nogmaals over. Op deze laatste brief heb ik nog geen antwoord ontvangen.

Indien u zaken als zomerhuisjes onder het overgangsrecht legaliseerd, behoort ook het parkeerterrein van camping Tjermelân te worden gelegaliseerd. Juist omdat dit het enige parkeerterrein onder het overgangsrecht is, had u dit volgens mij moeten meenemen.

Hoogachtend,

E. Kuiper-Hek
Terschelling Recreatie Tjermelân BV



REACTIE TJDENS VERGADERING CIE II 30/05/2000
E. Kuijper-Hek

30 mei 2000

Notitie Overgangsrecht/parkeerterrein onder overgangsrecht.

Geachte Commissieleden,

Reeds jarenlang heeft Terschelling Recreatie Tjermelan als enige een parkeerterrein onder het overgangsrecht aan de overkant van de weg gelegen.

Op 18 juli 1996 krijgen alle campinghouders van het College een brief dat parkeren van voertuigen van campinggasten op het terrein behoort te gebeuren. Voorts constateert het college dat er op sommige campings problemen zijn met het parkeren op het terrein en dat dus sommige campinghouders hun gasten laten parkeren op gronden, die daar niet voor bestemd zijn. De problematiek gaat meegenomen worden, zegt het college, in het project: kamperen in de branding. Naar aanleiding van deze brief schrijf ik terug: dat het parkeren op Tjermelan onder het overgangsrecht valt.

Op 19 augustus 1996 beaamt het college dit. Zij schrijft: Wij hebben reden aan te nemen dat het gebruik als parkeerterrein bestond ver voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 1986.

Op 25 januari 1999 n.a.l. van evaluatie Terschellinger kampeerbeleid 1998, vraag ik het college de overgangssituatie in te passen.

Op 7 juni verzoek ik het college het parkeerterrein op te nemen in de kampeervergunning.

Op 17 augustus 1999 schrijft het college dat gezien de bestemming (agrarisch gebied B) dit niet mogelijk is.

Op 26 april 1999 wordt het verzoek van de heer Mast voor de eendenvijver een mogelijkheid te scheppen (kampeerareaal van bestaande camping(tant Grietje) en een camping in overgangsrecht sectie I nr 796 , groot 1128 m, te verplaatsen aangrenzend aan de eendenvijver, nl. Een stuk grond met de bestemming agrarisch gebied B, wijzigingsbevoegdheid naar kampeerterrein, gehonoreerd.
De heer Hellevoort deelt mij mee, dat ook een camping onder het overgangsrecht verkocht mag worden. De provincie gaat ook accoord.

Nu op dit moment het parkeren nog steeds behoort te geschieden op de camping, volgens het bestemmingsplan, heb ik dus een camping welke onder het overgangsrecht valt. Het parkeren van Tjermelan aan de overkant van de weg, kan derhalve vergeleken worden met de camping, vallend onder het overgangsrecht, welk aangekocht en verplaatst is naar de eendenvijver.
Mijn vraag het gedeelte waar geparkeerd wordt op te nemen in de vergunning van Tjermelan, had gehoneerd moeten worden.
In principe kan ik dus het gedeelte waar geparkeerd wordt verkopen aan iemand die in het bezit is van agrarische grond B, met een wijzigingsbevoegdheid naar kampeerterrein, grenzend aan zijn camping.

Tevens zou ik dan toch het terrein aan de overkant kunnen blijven gebruiken als parkeerterrein bij camping Tjermelan. Dit wordt immers ook gedaan door diverse campings, omdat parkeren daar problematisch is. Dit is een mogelijkheid die ik sterk overweeg.

Eerst verzoek ik u echter vriendelijk voor het parkeerterrein behorende bij Terschelling Recreatie Tjermelan een oplossing te zoeken in het kader van de notitie overgangsrecht en positief in te bestemmen als kampeerterrein. In dezelfde notitie staat onder: doel van het overgangsrecht, dat het overgangsrecht ertoe strekt bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten.Dit positief bestemmen houdt in dat aan het bestaande gebruik een bestemming of aanduiding wordt gegeven overeenkomstig dat gebruik.

Het college kiest ervoor de overgangsrecht situatie van het parkeren bij Tjermelan niet mee te nemen. Zij schrijft niet waarom niet. Naast de zaken die nu geregeld worden in de notitie overgangsrecht, zal er niet veel onder het overgangsrecht geplaatst zijn. Waarom niet alles mee te nemen wat op dit moment onder het overgangsrecht is geplaatst.
Voor Tjermelan is het van het grootste belang dat aan de overgangssituatie een einde komt.

In afwachting van uw beslissing,

Terschelling Recreatie Tjermelan BV.
Els Kuiper.

INGEKOMEN
- 3 MEI 2000
Terschelling
NR. 796

B	
S	8
B&S	
G.G.	2
Midd.	
B&W	
Gem.R.	
	→

Camping Landzicht,
Fam. C. Verduyn,
Hoofdweg 10,
8881 HA, Terschelling-West.

Terschelling, 1 mei 2000.

Aan: Het College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Terschelling.

Betreft: Ontwerp Notitie Overgangsrecht.

Geacht College,

Hierbij willen wij graag reageren op het ontwerp notitie overgangsrecht.
Wij zelf hebben op de camping een gebouw staan, dat al jaren in gebruik is als recreatie verblijf. Ook voor dit gebouw zou na het aannemen van de notitie een positieve bestemming gelden. De oppervlakte van dit gebouw is nu 60 vierkante meter.
Nu wordt er in de notitie gesproken dat na nieuwbouw de oppervlakte niet groter mag zijn dan 55 vierkante meter.
Wij verzoeken U om de huidige oppervlakte van bestaande gebouwen te handhaven, ook met het oog op de kwaliteitsverbetering. Het zou mooi zijn om de oppervlakte die zo'n huisje/gebouw nu heeft te behouden en niet kleiner te maken.

Met vriendelijke groet,

Fam. C. Verduyn.

C. Verduyn

Bijlage 3.

Raadsvoorstel en raadsbesluit:

onderwerp: Notitie Overgangsrecht

46/2000

NUMMER:

JHv

CODE NR:

gemeenteblad terschelling

Toelichting

Op grond van de Inspraakverordening heeft het ontwerp van de Notitie Overgangsrecht van 7 april t/m 5 mei ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 3 zienswijzen binnengekomen. In bijlage 1 is een voorstel tot reactie geformuleerd. Wij adviseren u deze als bijlage in de Notitie Overgangsrecht op te nemen. Gezien dit voorstel leiden de inspraakreacties niet tot aanpassing van het ontwerp van de Notitie Overgangsrecht.

Ambtshalve aanpassing

In hoofdstuk 7 van de Notitie Overgangsrecht zijn de randvoorwaarden opgenomen op grond waarvan aan het *bestaand gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf* een positieve bestemming kan worden toegekend. Daarnaast zijn randvoorwaarden opgenomen voor het totaal vernieuwen van bijgebouwen met een *afwijkende maatvoering*. Het gaat daarbij om specifieke criteria. Naast deze specifieke criteria is het verstandig om een aantal algemene criteria op te nemen waaraan het al of niet meewerken aan een positieve bestemming en/of afwijkende maatvoering moet worden getoetst. Een dergelijke constructie is vergelijkbaar met de Beschrijving In Hoofdlijnen in het nieuwe bestemmingsplan voor Hoorn. Hierin zijn naast specifieke criteria ook algemene criteria opgenomen waaraan het college moet toetsen alvorens bijvoorbeeld vrijstelling van de bebouwingsbepalingen wordt verleend.
Een goed voorbeeld, dat de noodzaak voor dergelijke algemene criteria aantoont, is het verzoek van de heer Jansen om aan het bijgebouw achter de pizzaria te Halfweg een zomerhuisbestemming toe te kennen. Wij hebben besloten de gemeenteraad voor te stellen hieraan geen medewerking te verlenen gezien het feit dat dit een belemmerende werking zou kunnen hebben op de nabijgelegen agrarische bedrijfsvoering van de heer Wortel. In dit geval is de milieusituatie ter plaatse bepalend geweest voor de besluitvorming en niet zozeer een specifiek criterium, zoals genoemd in hoofdstuk 7 van het ontwerp.
In bijlage 2 zijn deze algemene criteria verwerkt in hoofdstuk 7 (Beleidsuitgangspunten). Wij stellen u voor de aangepaste versie van hoofdstuk 7 in de Notitie Overgangsrecht op te nemen.

Raadsvoorstel

Gezien het bovenstaande stellen wij u voor:
- de zienswijzen (zie bijlage 1) ontvankelijk te verklaren,
- in te stemmen met de reactie op de zienswijzen (bijlage 1),
- in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen van hoofdstuk 7 (bijlage 2),
- de Notitie Overgangsrecht, inclusief reactie op inspraak en ambtshalve aanpassingen vast te stellen.

Een en ander conform bijgaand (concept) raadsbesluit.

In de vergadering van 30 mei 2000 hebben alle leden van raadscommissie II te kennen gegeven akkoord te gaan met bovengenoemd voorstel.

Terschelling, 31 mei 2000.

Het college van burgemeester en wethouders van Terschelling.
J.T. van Beukering-Dijk, burgemeester.
O. Bijlsma, secretaris.

gemeente terschelling

De raad van de gemeente Terschelling;

Gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Terschelling d.d. 31 mei 2000, nr. 46 /2000JHv;

besluit:

1. de zienswijzen, genoemd in het raadsvoorstel in bijlage 1, ontvankelijk te verklaren,

2. ten aanzien van de gegrondheid van de zienswijzen te beslissen overeenkomstig de voorstellen bij de commentaren op de zienswijzen in het raadsvoorstel in bijlage 1,

3. de Notitie Overgangsrecht (recreatieverblijven en bijgebouwen) zoals dat vier weken ter inzage heeft gelegen vanaf 7 april 2000 te wijzigen overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel in bijlage 2,

4. gelet op Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de Notitie Overgangsrecht (recreatieverblijven en bijgebouwen) vast te stellen, met inachtneming van het gestelde onder 1, 2 en 3.

Terschelling, 20 juni 2000.
De raad voornoemd,

, de voorzitter.

, de secretaris.