Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000121356
Datum:	14 oktober 2022
Opsteller:	C. van den Bedem
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling BP Buitengebied - Het Verscholen Dorp

Het college van B&W besluit:
de raad voor te stellen

1. In te stemmen met het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp”;
2. De zienswijzen overeenkomstig het commentaar te beantwoorden, wat inhoudt dat 21 zienswijzen worden gedeeld en 40 zienswijzen niet worden gedeeld;
3. Het bestemmingsplan "Buitengebied – Het Verscholen Dorp”, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00268-0002 met de bijbehorende bestanden, met de wijzigingen zoals verwoord in het document genoemd bij beslispunt 2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
4. Bij het bestemmingsplannen “Buitengebied – Het Verscholen Dorp” geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Op veel vakantieparken -waaronder Het Verscholen Dorp- is sprake van een versnipperde eigendomssituatie als gevolg van een traject dat bekend staat als uitponding. Hierdoor gaat de recreatieve functie van de parken achteruit. Dit proces belemmert recreatieondernemers die hun park willen ontwikkelen en innoveren, maar daarbij tegen het probleem aanlopen dat zij niet alle grond/wooneenheden in eigendom hebben en dus afhankelijk zijn van de wijze waarop de objecten door de afzonderlijke eigenaren worden gebruikt. Vaak gaat het hier om vormen van permanente bewoning, in strijd met recreatief gebruik.

Om tot een duurzame, bedrijfsmatige exploitatie van bungalowpark Het Verscholen Dorp te komen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan legt gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer van het park vast, waardoor ongewenst gebruik en het wegbewegen van de recreatieve functie naar permanente bewoning wordt voorkomen. Het biedt tevens meer waarborg voor een kwaliteitsverbetering en ontwikkeling van het park.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen. Er zijn in totaal 62 zienswijzen binnengekomen, waarvan er 61 in behandeling zijn genomen. Eén zienswijze was te laat en daarmee niet ontvankelijk.
Aan u wordt nu verzocht om de raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen om het recreatief gebruik te stimuleren en oneigenlijk gebruik van de recreatiewoningen zoveel mogelijk tegen te gaan.

Kader

In de Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk zijn 5 processtappen geschetst. De structuurvisie Vitale Vakantieparken is een ruimtelijke uitwerking van de eerste 4 stappen. Voor Bungalowpark Het Verscholen Dorp betreft dit het versterken van het verblijfsrecreatieve gebruik. Voor de kavels op het park waar het recreatieobject permanent bewoond wordt, is processtap 5 van de strategienota al in gang gezet. Dit betekent dat bij oneigenlijk gebruik van het perceel handhavend wordt opgetreden. Dit is een proces dat nu al loopt en door blijft lopen in de toekomst.

Alternatieven

Geen centrale bedrijfsmatige exploitatie en beheer op het hele park leggen. Hierdoor wordt het afdwingen van bestemmingsconform recreatief gebruik moeilijker en wordt het risico op wegbewegen van particuliere kavels naar (permanente) bewoning vergroot.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de Strategienota en de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, door een planologisch-juridisch kader te scheppen dat recreatief gebruik stimuleert en oneigenlijk gebruik van recreatieparken zoveel mogelijk tegen gaat.

Argumenten

1. *Commentaarnota op de zienswijzen*
   In het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp” zijn de ingekomen zienswijzen beoordeeld op ontvankelijkheid, samengevat en inhoudelijk van een antwoord voorzien. Daar waar nodig is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het document dient ter onderbouwing van beslispunt 3.
2. *Voordat een plan kan worden vastgesteld moet een besluit genomen worden ten aanzien van de ingediende zienswijzen*
   Bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Er zijn 8 individuele zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een positieve en een negatieve gelijkluidende zienswijze ontvangen, waarbij gebruik is gemaakt van een uniforme brief. De positieve uniforme zienswijze is 17 keer ingediend. De negatieve uniforme zienswijze is 36 keer ingediend. Daarnaast is er nog 1 uniforme negatieve zienswijze ruim een maand te laat binnengekomen en niet ontvankelijk verklaard. Er zijn dus in totaal 62 zienswijzen binnengekomen, maar 61 in behandeling genomen.
   De raad moet een uitspraak doen over de ontvankelijkheid van de zienswijzen. Voor zover de zienswijze ontvankelijk is dient de raad te besluiten of deze zienswijzen al dan niet gedeeld worden, alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Een voorstel voor afhandeling wordt gegeven in het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp”, waar kortheidshalve naar wordt verwezen. Voorgesteld wordt de zienswijzen 1 tot en met 5 (in totaal 21 indieners) te delen en de zienswijzen 6 tot en met 10 (in totaal 40 indieners) niet te delen.
3. *Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp*
   Het delen van de zienswijzen van indieners 1 tot en met 5 leidt ertoe dat het bestemmingsplan aangepast moet worden (zie punt 1 en 2). Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied – Het Verscholen Dorp”. De wijzigingen zijn samengevat in paragraaf 5 van het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp”.
4. *Geen exploitatieplan vaststellen*
   Het plangebied maakt geen realisatie van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening planologisch mogelijk. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de omgevingswet maakt het bestemmingsplan automatisch deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk.

Duurzaamheid

De bestemmingsplanwijziging van verblijfsrecreatie naar wonen heeft geen gevolgen voor het thema duurzaamheid.

Communicatie
De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Een verkorte publicatie zal worden geplaatst in de Harderwijker Courant. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode van terinzagelegging kan iedereen een zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar maken bij de gemeenteraad.

Uitvoering
Bungalowpark Het Verscholen Dorp is een park voor uitsluitend verblijfsrecreatie. Voor de kavels op het park die permanent bewoond worden is processtap 5 van de strategienota al in gang gezet. Dit betekent dat bij oneigenlijk gebruik van het perceel handhavend wordt opgetreden. Dit is een proces dat nu al loopt en door blijft lopen in de toekomst.
Wat betreft de centrale bedrijfsmatige exploitatie is het bovendien nu al op grond van de Algemene Voorwaarden van het recreatiepark privaatrechtelijk verboden voor de particuliere eigenaar om zelf tot verhuur over te gaan anders dan via de centrale bedrijfsmatige exploitant. Ook is hierin opgenomen dat het verboden is om de recreatiewoning te gebruiken voor permanente bewoning. Dit geldt nu al als kwalitatieve verplichting/beperkt recht voor de eigenaren van de recreatiewoningen. Bovendien zijn er ook nog beheer- en exploitatieovereenkomsten van kracht waarin het verbod van de eigen verhuur en dus de verplichting om de verhuur te laten geschieden via de exploitant van het recreatiepark is opgenomen.
Exploitant geeft aan dat er niet door eigenaren zelf wordt verhuurd buiten exploitant om. Als dat wel het geval zou zijn dan geeft exploitant aan daar tegen op te treden.

Bijlagen
1. Het bestemmingplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp, bestaande uit Toelichting, Planregels en Verbeelding.
2. Het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp”
3. NIET OPENBAAR Adressenlijst zienswijzen
4. Raadsbesluit