

Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Opzet bestemmingsplan	6
1.4	Geldende plannen	6
Hoofdstuk2	Wat is onze visie?	7
2.1	Beschrijving problematiek	7
2.2	Beleid	7
2.2.1	Rijksbeleid	7
2.2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	
2.2.1.2	Toetsing van de ontwikkeling aan het rijksbeleid	
2.2.2	Provinciaal Beleid	7
2.2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.3	Huidige juridische situatie	8
2.3.1	Verbod gebruik permanente bewoning	8
2.4	Uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk3	Planbeschrijving en -verantwoording	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Opzet van de regels	11
3.2.1	Inleidende regels	11
3.2.2	Bestemmingsregels	11
3.2.3	Algemene regels	12
3.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	12
3.3	Handhaving	12
3.4	Exploitatie	12
Hoofdstuk4	Procedure	13
4.1	Vooroverleg	13
4.2	Facetplan vakantieparken (oud)	13
Bijlagen		15
Bijlage 1	Raadsvoorstelfacetplan vakantieparken	15
Bijlage 2	Eerdere zienswijzennota onderdeel van Facetplan vakantieparken	22
Hoofdstuk1	Inleidende regels	30
Artikel 1	Begrippen	30
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	31
Artikel 2	Van toepassing verklaring	31
Hoofdstuk3	Algemene regels	32
Artikel 3	Algemene gebruiksregels	32
2	"Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771" (va stgesteld)	

Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	33
Artikel 4	Overgangsrecht	33
Artikel 5	Slotregel	33

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771'
(plannummer: NL.IMRO.0202.1030-0201)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanuit verschillende beleidsmatige invalshoeken is het wenselijk om permanente bewoning op vakantieparken aan te pakken. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is het uitsluitend mogelijk om op te treden tegen de mensen die permanent op een vakantiepark wonen en niet tegen de eigenaren van de vakantieparken. In juli 2020 is hiertoe het ontwerpbestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' opgesteld. Met dit plan zou het mogelijk worden om beter op te treden tegen permanente bewoning, mede doordat daarmee de eigenaren van de parken waar permanent gewoond wordt aan te merken als overtreder(s).

Naar aanleiding van inspraakreacties tijdens de raadsbehandeling op 20 januari 2021 heeft het college destijds besloten om het plan terug te trekken en niet verder voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling. Tijdens de inspraak gaf een vakantieparkeigenaar aan onvoldoende geïnformeerd te zijn over de bestemmingsplanprocedure en de consequenties.

Sinds het vorige plan is teruggenomen, is met parkeigenaren gesproken en hebben we het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Gelet op de verschillen tussen de parken, verschilt voorliggend facetplan van het facetplan uit 2020 en kiezen wij ervoor om een nieuw plan in procedure te brengen met een eigen IMRO-identificatienummer. Dit nieuwe facetplan focust zich niet meer op alle parken, maar op het vakantiepark dat de grootste risico's kent. Namelijk het 'Vakantiepark Arnhem'.

Het 'Vakantiepark Arnhem' (met adres Kemperbergerweg 771) valt nog onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007'. We willen voor deze locatie de regels aanpassen en hebben er dan ook voor gekozen om voor dit park een nieuw facetplan in procedure te brengen. Hier liggen de volgende argumenten aan ten grondslag:

1. Vakantiepark Arnhem valt nog onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007'. We kunnen nu niet de eigenaar aanspreken op de verantwoordelijkheid om de recreatiewoningen te gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn: recreatie.
Door het wijzigen van de regels voor dit vakantiepark, geldt voor de twee grootste Arnhemse vakantieparken dat het laten bewonen van de vakantieparken niet is toegestaan.
2. Op 'Vakantiepark Arnhem' hebben zich de afgelopen jaren de meeste problemen voortgedaan met risico's voor de leefbaarheid en veiligheid. Ook het huisvesten van werknemers wordt daarom via een wijziging van de regels expliciet verboden.

We zijn tegelijkertijd ook bezig met een beheerplan voor het Buitengebied. Dit beheerplan wordt een omgevingsplan waarin de huidige regels in de moderne systematiek worden gezet. In dit plan zal ook voor de andere vakantieparken een verbod op het huisvesten van werknemers worden opgenomen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op Oostappen Vakantiepark Arnhem gelegen in het buitengebied van Arnhem.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan 'Facetplan Vakantiepark Kemperbergerweg 771' is een gedeeltelijke herziening van een deel van de geldende plannen. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen deels worden herzien. Bij elk plan is de datum van vaststelling weergegeven.

Bestemmingsplannen	Vastgesteld op:
Buitengebied Arnhem-Noord 2007	26-02-2007



Uitsnede planlocatie 'Buitengebied Arnhem Noord 2007'

Hoofdstuk 2 Wat is onze visie?

2.1 Beschrijving problematiek

Het buitengebied van Arnhem telt een aantal vakantieparken, deze hebben ingevolge de geldende bestemmingsplannen een recreatieve bestemming. Dit betekent dat recreatiewoningen alleen bedoeld zijn om te recreëren en dat permanente bewoning niet is toegestaan. In de praktijk zien we dat recreatiewoningen in de vakantieparken permanent worden bewoond. Net als veel andere vakantieparken in Nederland worden vakantieparken in het buitengebied in Arnhem een aantrekkelijk toevluchtsoord voor mensen die op de reguliere woningmarkt niet (tijdig) aan bod komen, of hier om andere reden voor kiezen.

Het 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' is onderdeel van een maatwerkaanpak voor de vakantieparken. Vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid vinden we het onwenselijk dat op vakantieparken permanent wordt gewoond. Hierbij verschillen de parken wel van elkaar: Zo kennen de parken een andere omvang en zijn er verschillen in de mate waarop op de vakantieparken wordt gewoond en de negatieve effecten die permanente bewoning heeft. Vanwege deze verschillen tussen de parken, bekijken we per park - indien mogelijk in overleg met de eigenaren – hoe we permanente bewoning kunnen beperken en wat voor toekomstige invulling van de parken mogelijk en wenselijk is. Gelukkig is bij de meeste parken al het uitgangspunt om het park een recreatieve invulling te geven.

Bij zowel Camping Petersburg als Camping Warnsborn vindt geen permanente bewoning plaats en/of wordt blijvend toegewerkt naar een recreatieve invulling van het park. Dat is ook bij EuroParcs het geval. EuroParcs verschilt hierbij wel van de andere parken, omdat hier al geldt dat de eigenaar reeds in overtreding is indien er permanent wordt gewoond. De reden hiervoor is dat in 2015 voor dit park een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld (Droompark Hoge Veluwe). Dit bestemmingsplan werd onder de nieuwe wetgeving vastgesteld. Op de Nieuwe Maesberg leeft een woongemeenschap. Met de eigenaren van dit park zijn we in gesprek over de toekomst van het gebied.

2.2 Beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De SVIR schetst het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector 'Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

2.2.1.2 *Toetsing van de ontwikkeling aan het rijksbeleid*

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen.

2.2.2 Provinciaal Beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De provincie vindt permanente bewoning van recreatiewoningen ongewenst. In artikel 2.4 van de Omgevingsverordening Gelderland (december 2018) is de instructieregel opgenomen dat een bestemmingsplan de permanente bewoning van een recreatiewoning niet mogelijk maakt.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Arnhem 2040

In de ontwerp-omgevingsvisie Arnhem 2040 (en ook al in de nog geldende Structuurvisie Arnhem 2020) is het buitengebied, waar meerdere vakantieparken liggen, onderdeel van de natuur- en cultuurzone. In principe zijn de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen hier bieden leidend. Wijzigingen daarvan moeten bijdragen aan een betere toegankelijkheid van het gebied, aan onthekking en ontsnippering en aan het vergroten van de toegankelijkheid voor mens en dier. Dit houdt in dat in deze gebieden minder intensief gebruik wenselijk is en we willen zorgen voor een meer natuurlijke vriendelijke inrichting van het terrein. Toename van gebruik door het toestaan van permanente bewoning op vakantieparken en huisvesting van arbeidsmigranten is daarom niet in lijn met de ruimtelijke strategie voor het buitengebied.

Onwenselijke situaties voor kwetsbare groepen

Sommige locaties trekken groepen bewoners aan met specifieke problemen, waarbij het toerisme uit het oog verloren wordt. Bewoners van recreatiewoningen staan vaak niet geregistreerd in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP). De gemeente heeft geen inzicht in wie er permanent op een vakantiepark woont. Hierdoor zijn deze parken steeds meer in trek bij criminelen en vindt er illegale verhuur plaats aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Dit leidt tot onwenselijke situaties.

Toenemende druk op de natuur

De vakantieparken grenzen allemaal direct aan het Natura2000-gebied de Veluwe. Een recreatiewoning kent een andere belasting dan een reguliere vrijstaande woning in het buitengebied. Zo genereert permanente bewoning ongeveer drie keer meer gemotoriseerd verkeer dan een normaal gebruikte recreatiewoning. De bezoeker komt voornamelijk voor de recreatie en niet om daar permanent te blijven. Hierdoor ligt de stikstofdepositie bij permanente bewoning hoger. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de natuur. Helemaal voor de Veluwe waar de kritische depositiewaarde al wordt overschreden.

Gezonde leefomgeving

Stacaravans en recreatiewoningen zijn niet gebouwd voor permanente bewoning. Voor recreatiewoningen gelden lichtere bouwtechnische eisen dan voor reguliere woningen. Bij recreatiewoningen kunnen we niet garanderen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor reguliere woningen gelden bijvoorbeeld strengere normen ten opzichte van de geluidsbelasting van (spoor)wegverkeer. De vakantieparken liggen allemaal in de omgeving van de A12. Op Ooststappen Vakantiepark Arnhem) wordt de voorkeursgrenswaarden van 48dB voor wegen overschreden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande concluderen we vanuit overwegingen die gaan over natuur, milieu, ruimtelijke ordening en woonkwaliteit dat we het verbod op permanente bewoning willen bestendigen en hierop willen handhaven.

2.3 Huidige juridische situatie

2.3.1 Verbod gebruik permanente bewoning

In de bestemmingsplannen Buitengebied Arnhem Noord 2007 en Droompark Hooge Veluwe is onder de algemene gebruiksregels opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het permanent bewonen van kampeermiddelen, stacaravans, recreatiewoningen, vakantiehuisjes, zomerhuisjes en bedrijfsruimten.

Voor de eigenaar geldt dat hij niet zelf op het park verblijft maar anderen in staat stelt er te verblijven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de eigenaar / verhuurder van de recreatieobjecten, waarin de bewoners en arbeidsmigranten verblijven, niet aan te merken als overtreder. Dit komt omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord' onder de WRO tot stand is gekomen, zodat artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat luidde tot 1 oktober 2010, en artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond waarvan ook het laten gebruiken

verboden is, niet van toepassing zijn.

Onder de huidige wetgeving zou de eigenaar die tegenstrijdig gebruik toelaat ook als overtreder worden aangemerkt. Om die reden is in dit facetbestemmingsplan ook het laten bewonen expliciet opgenomen als strijdig gebruik.

2.4 Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die milieuaspecten als milieuzonering, geluid, externe veiligheid, kabels en leidingen zouden kunnen schaden. Het plan voorziet enkel in aanpassingen van regels die helpen bij het aanpakken van permanente bewoning (het opnemen van een gebruiksbepaling en het aanpassen/opnemen van enkele definities), om duidelijkheid te verschaffen. Gezien de aard van het plan is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en -verantwoording

3.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

3.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

3.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

1. Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

3.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat slechts één artikel: Artikel 2 Van toepassing verklaring. Hierin wordt geregeld dat het bestemmingsplan 'Facetplan Vakantiepark Kemperbergerweg 771' betrekking heeft op het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007'.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. In artikel 1 van het bestemmingsplan worden de definities zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' opgenomen. Daar waar in dit bestemmingsplan al een definitie is opgenomen, vervangt de definitie zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg' deze definitie.
2. Aan artikel 3.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' wordt hetgeen onder artikel 3 van dit bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' is beschreven toegevoegd.
3. Aan artikel 2.8.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' wordt hetgeen onder artikel 3 van dit bestemmingsplan 'Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771' is beschreven toegevoegd.

"Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771" (vastgesteld)

3.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 3 Algemene gebruiksregels: In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstellen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit artikel beschrijft de algemene verbodsbepaling omtrent het strijdig gebruik en/of strijdig laten gebruiken van bouwwerken anders dan ten behoeve van recreatie. Dit is bedoeld om bijvoorbeeld het gebruik ten behoeve van permanente bewoning of huisvesten van werknemers tegen te gaan

3.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In Hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

3.3 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn burens en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De wijziging van het bestemmingsplan is onderdeel van de aanpak om (op termijn) bewoning op vakantieparken niet langer toe te staan. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat naast de bewoners ook de eigenaars kunnen worden aangepakt.

3.4 Exploitatie

Inzake art 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen, er is dus geen sprake van een bouwplan in het kader van de Bro. Hierdoor is er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Voor de gemeente heeft het bestemmingsplan geen financiële consequenties omdat slechts enkele definities worden aangepast en een aangepaste gebruiksbepaling wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

Dit facetplan voorziet uitsluitend in een juridische regeling voor het beter kunnen tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

Met de overlegpartners is de werkafpraak tot stand gekomen dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners. Dit facetplan voorziet uitsluitend in een juridische regeling voor het beter kunnen tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. Er hoeft daarom geen vooroverleg te worden gevoerd.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit is een beheerbestemmingsplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Daarom was het niet nodig om het voornemen te publiceren.

4.2 Facetplan vakantieparken (oud)

Het ontwerpfacetbestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' heeft vanaf 14 juli 2020, gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen (t/m 24 augustus 2020). Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 12 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een voorgestelde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, zie Bijlage 1 Raadsvoorstel facetplan vakantieparken

Het facetplan is na de vorige terinzagelegging aangeboden ter vaststelling aan de gemeenteraad, zie Bijlage 2 Eerdere zienswijzennota onderdeel van Facetplan vakantieparken. Het facetplan is toen niet vastgesteld.

In de tussenliggende periode is het gemeentelijk beleid met betrekking tot vakantieparken verder uitgewerkt. De keuze is hierbij gevallen op een maatwerkaanpak per park. Wij kiezen er daarom voor om een nieuw facetplan te maken specifiek voor 'Vakantiepark Arnhem'. Bij de raadsbehandeling van voorliggend zal het college voorstellen aan de raad om het oude 'Facetplan vakantieparken' niet vast te stellen.

Bijlagen

Bijlage 1 Raadsvoorstel facetplan vakantieparken



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

505202

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.973-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen;
2. In de zienswijzen #1 en #2¹ geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. In zienswijze #3 aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
4. Te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Vanuit het gemeentelijk beleid is het wenselijk om permanente bewoning op vakantieparken aan te pakken. Op grond van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' en 'Droompark Hooge Veluwe' kunnen alleen de gebruikers van een recreatiewoning/chalet hierop worden aangesproken maar niet de eigenaren van de parken. Door het aanpassen van de regels kunnen in de toekomst ook de eigenaren aangesproken worden op hun verantwoordelijkheid om de recreatiewoningen te gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn: recreatie. Dit geeft een extra mogelijkheid om strijdig gebruik met het bestemmingsplan aan te pakken.

In het najaar van 2019 zijn drie moties door uw raad aangenomen die betrekking hebben op het vakantiepark. De strekking ervan is dat het park niet mag worden ingezet als opvanglocatie voor asielzoekers, dat geen arbeidsmigranten worden gehuisvest, en dat geen nieuwe mensen op het park komen wonen. Bij brief van 7 april 2020 is uw raad geïnformeerd over de uitvoering van de moties. Recent is geconstateerd dat er weer arbeidsmigranten op het park verblijven. Om bij de handhaving alle instrumenten goed in te kunnen zetten is het wenselijk om het bestemmingsplan aan te passen zodat ook de eigenaren kunnen worden aangesproken.

¹Zie voor nummering van de zienswijzen de zienswijzennota, onder het kopje 'A. Overzicht indieners zienswijzen' opgenomen als bijlage 2a van dit raadsvoorstel,



Beoogd effect

Het voorzien in een juridische regeling voor het beter kunnen tegengaan van permanente bewoning of strijdig gebruik van de camping c.q. vakantiepark van recreatiewoningen door het laten bewonen expliciet op te nemen als strijdig gebruik.

Argumenten

1.1 *Aanpassing van het bestemmingsplan is nodig zodat ook de eigenaar in overtreding is bij strijdig gebruik van het bestemmingsplan.*

Op basis van jurisprudentie² blijkt dat op basis van het huidige bestemmingsplan enkel de gebruikers van een recreatiewoning aangepakt kunnen worden, maar niet de eigenaren. Het aanpakken van de eigenaren is veel effectiever dan alleen de gebruikers omdat alleen dan strijdig gebruik in de toekomst kan worden voorkomen. Door het aanpassen van de regels kunnen in de toekomst ook de eigenaren aangesproken worden op hun verantwoordelijkheid om de recreatiewoningen te gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn: recreatie. Er zijn in het buitengebied van Arnhem meerdere campings en vakantieparken. Met voorliggend bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' worden de twee bestemmingsplannen waarbinnen deze vakantieparken/ campings zijn gelegen relatief eenvoudig in één ruimtelijke procedure voorzien van een aangepaste regeling. Hierdoor kunnen voor alle vakantieparken en campings (dus niet alleen Vakantiepark Arnhem) de eigenaren worden aangemerkt als overtreder(s) van permanent wonen.

2.1 *Zienswijzen van bewoners van Oostappen vakantiepark geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 juli tot en met 24 augustus 2020. De terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft geleid tot 12 zienswijzen, waarvan 3 uniek. In een zienswijzenrapport (bijlage 2a bij dit raadsvoorstel) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

De meeste zienswijzen zijn van bewoners van Oostappen vakantiepark. De bewoners maken zich zorgen om de gevolgen van het bestemmingsplan en vinden dat zij onvoldoende zijn betrokken bij de totstandkoming ervan. Het bestemmingsplan raakt echter niet de belangen van bewoners. Zij kunnen namelijk op basis van het geldende bestemmingsplan al worden aangeschreven. Indien de gemeente overgaat tot handhaving zal ook zorgvuldig worden gekeken naar de situatie van de bewoners. De bewoner die zelf niet in staat is om andere woonruimte te vinden, kan een beroep doen op de reguliere hulpverlening.

3.1 *Zienswijze #3 geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

De indiener van zienswijze #3 geeft aan dat het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, het gebruik van bedrijfswoningen uitsluit. De bedoeling van het bestemmingsplan is dat de situatie in overeenstemming met het huidige recht wordt gebracht. Waarbij het erom gaat dat permanent laten bewonen van recreatieobjecten ook komt te gelden als strijdig gebruik, zodat ook de eigenaar kan

² ABRvS 20 september 2007, ECLI:NL:RVS:2017:2550.



worden aangesproken. Waar het nieuwe bestemmingsplan strengere regels bevat dan het vigerende bestemmingsplan stelt het college voor om dit te herstellen. De voorgestelde wijzigingen staan in het dictum van het raadsvoorstel.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Participatie

Het bestemmingsplan heeft alleen rechtsgevolgen voor de eigenaren van het vakantiepark. Voor de bewoners verandert er in juridische zin niets. Hierdoor is ervoor gekozen om alleen de eigenaren van de vakantieparken per brief op de hoogte te stellen van het bestemmingsplan.

Financiën

Voor de gemeente heeft het bestemmingsplan geen financiële consequenties omdat slechts enkele definities worden aangepast en een aangepaste gebruiksbepaling wordt toegevoegd.

Uitvoering

Na besluitvorming zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen in beroep gaan. Er volgt dan een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in beginsel de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indieners van de zienswijzen informeren over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zullen de indieners van een zienswijze wederom een brief krijgen om ze hierover te informeren.

De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad.



Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel
- 1a Vast te stellen bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken'
- 1b Plankaart 'Facetplan vakantieparken' NL.IMRO.0202.973-0301
- Bijlage 2a Zienswijzennota - geanonimiseerd
- Bijlage 3a Gebundelde zienswijzen - geanonimiseerd

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 2b Zienswijzennota - niet geanonimiseerd
- Bijlage 3b Gebundelde zienswijzen - niet geanonimiseerd



Besluit van

Zaaknummer

505202

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2020, nummer: 505202;

Overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van het Rijk of Gedeputeerde Staten, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- b. het Rijk en Gedeputeerde Staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen nationale of provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' geen bouwplannen toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.973-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen;
2. In de zienswijzen #1 en #2³ geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. In zienswijze #3 aanleiding te zien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
 - aan artikel 3.1, onderdeel a., van de regels, wordt 'uitgezonderd bedrijfswoningen' toegevoegd en komt als volgt te luiden:
a. gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen uitgezonderd bedrijfswoningen voor permanente bewoning of het huisvesten van werknemers.
 - artikel 3.1, onderdeel b., van de regels wordt geschrapt.
4. Te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

³ ³Zie voor nummering van de zienswijzen de zienswijzennota, onder het kopje 'A. Overzicht indieners zienswijzen' opgenomen als bijlage 2a van dit raadsvoorstel,



RAADSVOORSTEL

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage 2 Eerdere zienswijzennota onderdeel van Facetplan vakantieparken

BIJLAGE 2a ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL geanonimiseerd

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken',

Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Facetplan vakantieparken' heeft vanaf 14 juli 2020, gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen (t/m 24 augustus 2020)

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 12 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Het zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Onder A. is het overzicht opgenomen van de indieners van de zienswijzen. In onderdeel B. worden de zienswijzen samengevat en volgt de gemeentelijke reactie en een conclusie.

A. Overzicht indieners zienswijzen

#	Nr.	
#1, #2	1	
#1	2	
#1	3	
#1	4	
#1	5	
#1	6	
#1	7	
#1	8	
#1	9	
#1	10	
#1	11	
#3	12	

B. Beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien. In die gevallen dat een zienswijze gegrond wordt verklaard en dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit expliciet aangegeven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze zienswijzennota de ingediende zienswijzen samengevat worden weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken. Een groot aantal van de zienswijzen is (nagenoeg) identiek. Deze zienswijzen zijn samengevoegd dan wel samengevat en worden gezamenlijk behandeld.

Nr.	Inhoud	Beantwoording
Zienswijze #1	Indiener maakt zich zorgen waar zij (en 244 andere bewoners van Camping Arnhem) ondergebracht moeten worden als het verbod op permanent wonen wordt gehandhaafd.	De gemeente snapt de bezorgdheid van de gebruikers van het vakantiepark. Het doel van dit bestemmingsplan is om ook de eigenaren van vakantieparken te kunnen aanspreken op de permanente bewoning. Op dit moment kan een eigenaar hier nog niet juridisch op worden aangesproken. . Indien de gemeente overgaat tot handhaving zal ook zorgvuldig worden gekeken naar de situatie van de bewoners. De bewoner die zelf niet in staat is om andere woonruimte te vinden, kan een beroep doen op de reguliere hulpverlening.
Zienswijze #2	<p>1. De belangen van bewoners worden in het bestemmingsplan niet meegenomen en zelfs niet omschreven. Deze gevolgen dienen te worden omschreven en ook op welke manier de gemeente met deze gevolgen en de belangen van de bewoners om zal gaan.</p> <p>2. Het is onbegrijpelijk dat er geen overleg is geweest met de permanente bewoners. Dit overleg moet alsnog komen met als duidelijk doel het omschrijven en meenemen van de belangen van de bewoners, namelijk goede en betaalbare huisvesting.</p> <p>3. Er moet een plan komen met als doel ervoor te zorgen dat er een betaalbaar huis voor de bewoners is. Bij dit plan moeten de bewoners betrokken worden. Het plan moet uitgaan van twee mogelijkheden. Namelijk de mogelijkheid om de camping om te vormen tot een normale woonwijk met normale huizen of de</p>	<p>1. Dit bestemmingsplan regelt een beperkte aanpassing van de regels waardoor ook de eigenaar kan worden aangesproken op de illegale bewoning van het park. Dit raakt niet de belangen van de bewoners. Zij kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan al worden aangeschreven. In de bovenstaande reactie op zienswijze 1 wordt aangegeven hoe bij daadwerkelijke handhaving zal worden omgegaan met de huidige bewoners.</p> <p>2. Zie reactie op het vorige punt.</p> <p>3. Dit bestemmingsplan richt zich op het beter kunnen handhaven van een illegale situatie. Met deze wijziging wordt aangesloten bij de huidige wetgeving. Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding om met een zodanig plan te komen. In de reactie op zienswijze 1 wordt hier wel kort op ingegaan.</p>

	<p>mogelijkheid voor een betaalbare woning buiten de camping voor de bewoners.</p> <p>4. De indiener vraagt passende compensatie als zij als gevolg van aanpassen van de regels door de gemeente kosten moeten maken.</p>	<p>4. Zie reactie op het eerste punt.</p>
Zienswijze #3	<p>1. De gemeente laat buiten beschouwing dat sprake is van permanente bewoning op verzoek van- en in samenspraak met - de gemeente. De gemeente handelt onrechtmatig door eerst geruime tijd aan te dringen op de opvang en dan plots cliënte verantwoordelijk maken voor deze (mede) door de gemeente zelf in het leven geroepen situatie.</p> <p>2. Indien de gemeente door middel van het facetbestemmingsplan een einde wil maken aan permanente bewoning maakt dat de gemeente jegens Oostappen vakantiepark Arnhem schadeplichtig. Op verzoek van de gemeente is namelijk met natuurlijke personen een rechtsverhouding ontstaan, die alleen in privaatrechtelijke zin niet onmiddellijk of zonder nadelige gevolgen ongedaan kan worden gemaakt.</p> <p>3. Oostappen vakantiepark heeft niet de bevoegdheid of de mogelijkheid om na te gaan of een persoon die op het park verblijft staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen of dat die persoon daarin behoort te worden ingeschreven. Oostappen kan niet het doel van een verblijf controleren</p> <p>4. Het is niet redelijk en niet passend ingeval het ontwerpbestemmingsplan het gebruik van een bedrijfswoning onmogelijk maakt. Zo'n bedrijfswoning wordt weliswaar niet gebruikt om te recreëren maar wel om de recreatie-exploitatie mogelijk te maken en daaraan dienstbaar te zijn.</p>	<p>1. Voorop gesteld moet worden dat het voorgenomen bestemmingsplan geen wijziging brengt in hetgeen verboden is. Permanente bewoning van recreatieobjecten was verboden en blijft verboden.</p> <p>Het bestemmingsplan brengt, voor een aantal gronden, echter wel wijziging in de normadressaat van dit verbod en maakt naast de gebruiker, ook de eigenaar/verhuurder aanspreekbaar.</p> <p>Dit is op zich zelf niet onrechtmatig en bovendien een rechtsgevolg dat bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan van rechtswege zou intreden..</p> <p>2. Permanente bewoning is al strijd met het geldende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt naast het verblijven ook het laten verblijven aangemerkt als overtreding. Het bestemmingsplan is nog geen handhavingsbesluit en heeft geen nadelige gevolgen.</p> <p>3. Oostappen vakantiepark kan op basis van het bijhouden van een nachtregistratie, maar ook via de gewone administratie, bijhouden of iemand langdurig op het vakantiepark verblijft.</p> <p>4. De bedoeling van het bestemmingsplan is dat de situatie in overeenstemming met het huidige recht wordt gebracht. Waarbij het erom gaat dat permanent laten bewonen van recreatieobjecten ook komt te gelden als strijdig gebruik. Waar het ontwerpbestemmingsplan strengere regels bevat dan in het vigerende bestemmingsplan stelt het college voor om dit bij de vaststelling te herstellen. Concreet houdt dit in:</p>

		<p>a. Het huidige bestemmingsplan zondert bedrijfswoningen uit. Deze uitzondering moet ook onder het nieuwe bestemmingsplan van kracht blijven. Aan artikel 3.1 moet dus worden toegevoegd; met uitzondering van bedrijfswoningen.</p> <p>b. Tevens wordt artikel 3.1, onderdeel b geschrapt. Dit onderdeel bevatte het verbod om centrale voorzieningen te gebruiken anders dan voor de verblijfsrecreatieve bedrijfsuitoefening. Het verbod om in een centrale voorziening permanent te wonen volgt al uit onderdeel a van artikel 3.1.</p>
--	--	---

Advies college:

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771 met identificatienummer NL.IMRO.0202.1030-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 huishouden

Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.4 hoofdverblijf

Een gebouw welke voor een huishouden functioneert als de plaats waar het centrum van zijn sociale en maatschappelijke activiteiten ligt.

1.5 permanente bewoning

Gebruik als hoofdverblijf als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (Wet GBA), waaronder wordt verstaan:

- a. het gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet GBA bepaalde noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente, en/of
- b. het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Reikwijdte

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende bestemmingsplannen:

1. Buitengebied Arnhem Noord 2007, zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 26 november 2008 (NL.IMRO.02020000701-);

2.2 Buitengebied Arnhem Noord 2007

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' worden als volgt gewijzigd:

- Artikel 3 wordt toegevoegd aan artikel 2.8.4 Strijdig Gebruik; en:
- Artikel 3 wordt toegevoegd aan artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Algemene gebruiksregels

3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik en/of laten gebruiken van kampeermiddelen, stacaravans en bouwwerken ten behoeve van de centrale campingaccomodaties voor permanente bewoning of het huisvesten van werknemers, uitgezonderd bedrijfswoningen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 *Overgangsbepaling*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.1.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 *Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken*

Het bepaalde in lid 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrechtgebruik

4.2.1 *Overgangsbepaling*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 *Verbod hervatten strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 *Uitzondering op het overgangsrechtgebruik*

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Facetplan vakantiepark Kemperbergerweg 771.

