Nota zienswijzen bestemmingsplan "Jonkersweg 13"

Het ontwerpbestemmingsplan "Jonkersweg 13" heeft vanaf 13 september 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienwijzen staan hieronder samengevat weergegeven en zijn voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Zienswijze 1, eigenaren Jonkersweg 45

a. Reclamanten achten de beheerderswoning niet passend op het vakantiepark. Volgens hen gaat de beheerder geen gebruik maken van het chalet.

Reactie gemeente
Op grond van het geldende bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen" is een bedrijfswoning in planologische zin al mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. In deze herziening van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de bedrijfswoning verplaatst. Omdat het hier in juridische gaat om een nieuw planologisch besluit – vaststelling van een bestemmingsplan – hebben wij beoordeeld of de beoogde bedrijfswoning in het nieuwe bouwvlak ook als zodanig gebruikt zal worden. De woning mag namelijk niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan als bedrijfswoning in de zin van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hanteert de volgende definitie van bedrijfswoning:
"*een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting functioneel verbonden is aan de bestemming van het gebouw of het terrein".*
De beoogde huisvesting moet dus functioneel verbonden zijn aan de bestemming van het gebouw of het terrein. De bestemming is 'Recreatie – Den Möllenhof. Dit houdt volgens artikel 4.1 onder meer in: 'verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van vrijstaande recreatiewoningen en dagrecreatie'. De vraag is dus of het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie gebruikt gaat worden of alleen ten behoeve van woondoeleinden.
In meerdere zienswijzen wordt aangegeven dat de bedrijfswoning niet gebruikt gaat worden ten behoeve van de bestemming. Om die reden heeft de gemeente aan de initiatiefnemer gevraagd wie er gaat wonen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij er zelf gaat wonen en dat hij de woning ook gaat gebruiken als verkoopkantoor. De huidige beheerder van het recreatiepark heeft in de zienswijze aangegeven dat hij niet in de woning gaat wonen. Mede gezien de leeftijd van de initiatiefnemer, en dat hij niet (meer) functioneel is verbonden in de zin van de bestemming, en het feit dat de huidige beheerder er niet woont en ook niet gaat wonen, acht het college het niet waarschijnlijk dat de woning gebruikt gaat worden ten behoeve van de recreatiebestemming. De zienswijze is gegrond.

b. Er is in de vaststellingsovereenkomst een afspraak gemaakt dat indien het chalet niet als beheerderswoning gebruikt gaat worden, de chalet alleen voor recreatiedoeleinden gebruikt mag worden. In dat geval wordt men automatisch lid van de VvE den Mollenhof.

Reactie gemeente:
De vaststellingsovereenkomst is een overeenkomst tussen twee partijen, de VvE en Heijnen-Hengeveld. Deze overeenkomst staat los van de publiekrechtelijke taken van de gemeente, zoals het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplan door de raad. De gemeente is ook geen partij in deze overeenkomst. Om die reden wordt dit deel van de zienswijze verder onbesproken gelaten.

c. De aanvrager heeft zonder overleg met de VvE de chalet geplaatst. Volgens reclamanten gaat er permanent familie van de aanvrager wonen. Het chalet zal derhalve alleen gebruikt worden om goedkoop te kunnen wonen en om niet hoeven mee te betalen aan de bijdragen van de VvE.

Reactie gemeente:
Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder sub a en sub b.

d. Volgens reclamanten wordt een bestaande recreatiewoning gewijzigd naar een bedrijfsbestemming.

Reactie gemeente:
Het ontwerpbestemmingsplan maakt in planologische zin alleen een verplaatsing van het bouwvlak mogelijk. Er is geen sprake van een wijziging naar een bedrijfsbestemming. De zienswijze is ongegrond.

2. **Zienswijze 2, eigenaren Jonkersweg 59**

a. Reclamanten kunnen zich niet vinden in het verzoek om wijziging van recreatiewoning naar bedrijfswoning. Volgens hen betreft het een houten chalet die niet als woning kan worden aangemerkt.

Reactie gemeente:
Het ontwerpbestemmingsplan maakt in planologische zin alleen een verplaatsing van het bouwvlak mogelijk. Er is geen sprake van een wijziging naar een bedrijfswoning. De zienswijze is ongegrond.

b. Volgens reclamanten zal de woning niet worden gebruikt als beheerderswoning. De beheerder heeft aangegeven geen gebruik te zullen maken van de woning. Ze vrezen dat de wijziging zal leiden tot andere bedrijfsactiviteiten die geen verband houden met het park. Volgens hen zal dat het mooie park negatief beïnvloeden.

Reactie gemeente:
Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 1, onder a en b.

3. **Zienswijze 3, voorzitter VvE den Niethof**

De VvE tekent bezwaar aan tegen de aanvraag om wijziging van een recreatiewoning naar beheerderswoning. Met de aanvrager zijn bindende afspraken gemaakt die door beide partijen notarieel zijn vastgelegd. In deze overeenkomst verplicht de aanvrager zich jegens de VvE perceel sectie S, no. 854 te gebruiken als beheerderswoning, die eventueel semi-permanent kan worden bewoond in overeenstemming met het beleid van de gemeente.
Indien de woning anders dan beheerderswoning zal worden gebruikt dan dient de woning te worden verhuurd en/of te worden gebruikt als recreatiewoning. Er kan derhalve geen sprake zijn van een bestemming als bedrijfswoning.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 1, onder a en b.

4. **Zienswijze 4, beheerder en exploitant den Möllenhof recreatiepark**

Reclamant tekent als beheerder, aangesteld door de VvE, bezwaar aan tegen de beoogde wijziging. Volgens hem wordt het hem door de aanvrager onmogelijk gemaakt om tot een normale overeenkomst te komen om het chalet als beheerderswoning te gebruiken. Volgens hem werkt de aanvrager nergens aan mee. Volgens hem handelt de aanvrager in strijd met de gemaakte afspraken aangaande het chalet. Indien de woning anders dan beheerderswoning zal worden gebruikt dan dient de woning te worden verhuurd en/of te worden gebruikt als recreatiewoning. Er kan derhalve geen sprake zijn van een bestemming als bedrijfswoning.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 1, onder a en b.

5. **Zienswijze 5, eigenaren Jonkersweg 53**

a. Volgens reclamanten heeft de eigenaar en gebruiker van Jonkersweg 13 geen relatie met het vakantiepark Den Möllenhof, geen relatie met de VvE en is evenmin beheerder van het park. De woning zal niet gebruikt gaan worden voor beheerdersdoeleinden. De huidige beheerder is iemand anders dan de eigenaar van Jonkersweg 13. De huidige beheerder van het vakantiepark wordt hierdoor de mogelijkheid een beheerderswoning te realiseren, ontnomen.

   Reactie gemeente:
   Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 1, onder a en b.

b. Door het weghalen van de bestemming bedrijfswoning van perceel no. 990 maakt het de huidige exploitant en beheerder, in de toekomst onmogelijk hier een bedrijfswoning te realiseren die wél voor het beheer en exploitatie van het vakantiepark in het plangebied gebruikt kan worden.

   Reactie gemeente:
   Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 1, onder a en b.

c. Reclamanten vragen zich af of het chalet wel voldoet aan de geldende eisen voor een woonfunctie aan het Bouwbesluit?

   Reactie gemeente:
   Het verzoek om de herziening van het bestemmingsplan voor het planologisch verplaatsen van het bouwvlak heeft geen betrekking op de bouwtechnische eisen voor het chalet, zoals aangegeven in het Bouwbesluit. Dat onderdeel speelt geen rol bij de afweging van de raad om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. Om die reden wordt de zienswijze ten aanzien van dit onderdeel verder onbesproken gelaten.

d. Reclamanten vragen zich af wat de belangen zijn van de aanvrager.

   Reactie gemeente:
   De vraag die hier voorligt kan niet beantwoord worden door de gemeente. De raad kan alleen de aanvraag om herziening van het bestemmingsplan beoordelen, zoals die is ingediend en de ingediende zienswijzen in samenhang bezien.

e. Welk participatietraject is er voor deze bestemmingsplanwijziging doorlopen? Als direct belanghebbende zijn zij niet op de hoogte gebracht van de bestemmingsplanwijziging.

   Reactie gemeente:
   Het voorliggende bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Algemene wet bestuursrecht (Awb) en gepubliceerd conform de wettelijke eisen. Er is voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan geen participatie georganiseerd. Dat is ook niet verplicht onder de Wro en Awb. Aangezien reclamanten een zienswijze hebben ingediend waren ze op de hoogte van de aanhangige bestemmingsplanprocedure. De zienswijze is ongegrond.

f. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging zal leiden tot onenigheid tussen de eigenaar en gebruiker van Jonkersweg 13 en de exploitant en beheerder van den Möllenhof, de VvE en de eigenaren van de vakantiewoningen op het park. Dit achten zij een onwenselijke situatie.

   Reactie gemeente:
   Voor de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1, onder a en b.