

Politieke avond Westerveld

31 mei 2022

Voorstel

verzoek om aanpassing bestemmingsplan - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Er zijn twee verzoeken ingediend om medewerking voor de aanpassing van het bestemmingsplan om:

1. permanente bewoning van een chalet mogelijk te maken;
2. de bestemming "Recreatie-1" van een deel van het vakantiepark te verwijderen.

Permanente bewoning van een chalet bij recht mogelijk maken is uitgesloten. Het beleid is er op gericht op permanente bewoning tegen te gaan. Deze regels gelden reeds lange tijd in de diverse bestemmingsplannen voor recreatieterreinen, waaronder ook voor het vakantiepark in kwestie. Het op verzoek van een derde verwijderen van een bestemming waardoor dit gedeelte niet meer ontwikkeld kan worden, wordt niet haalbaar geacht. Het betreffende gebiedje is al sinds 2012 bestemd als Recreatie-1 bestemd. Dit is een onherroepelijke bestemming. Er bestaat geen aanleiding om dit te herzien. Het gaat om gronden van een derde. Aan de raad wordt voorgesteld beide verzoeken af te wijzen.

Besluit

Besluitpunt 1

1. Het verzoek om het bestemmingsplan Buitengebied 2012 aan te passen, om permanente bewoning van een vakantieverblijf toe te staan, afwijzen.
2. Het verzoek om het bestemmingsplan Buitengebied 2012 aan te passen, om voor een deel de bestemming "Recreatie-1" te verwijderen, afwijzen.

Motivering

Aanleiding en context

Een eigenaar van een kavel met recreatiechalet op een vakantiepark heeft twee verzoeken ingediend.

1. Indiener verzoekt de gemeenteraad medewerking aan aanpassing van het bestemmingsplan om op zijn perceel permanente bewoning mogelijk te maken. Indiener is van mening dat de eigenaar van het park in meerdere situaties de gelegenheid geeft om permanent op het park te mogen wonen. Ook is er op het park bebouwing opgericht in strijd met het bestemmingsplan. Dit terwijl indiener niet mocht uitbreiden. Indiener heeft meerdere verzoeken om handhaving ingediend maar daar wordt volgens hem niets mee gedaan. Hij is van mening dat de gemeente hier blijkbaar mee kan instemmen en hij wil daarom ook de mogelijkheid om permanent te mogen wonen.
2. Het andere verzoek gaat over een (vierkant) stukje grondgebied ten noorden van zijn kavel. Dit heeft ook de bestemming "Recreatie-1". Indiener is van mening dat dit stukje deze bestemming niet zou moeten behouden want deze strook (lopend vanaf Helomaweg tot aan golfterrein) moet een open strook blijven. Door deze bestemming blijft deze strook niet open. Hij geeft aan dat het onderhavige

stukje deel uit maakt van de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Havelte/Meerkamp. Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan "Partiële herziening Meerkamp" is meegedeeld dat die grens niet opgeschoven kon worden in noordelijke richting omdat dit een aantasting van een uniek natuurgebied zou betekenen. Het betreffende stukje grond grenst echter wel aan het natuurgebied en de eigenaar van het vakantiepark wil dit stukje gaan ontwikkelen. Daardoor kunnen daar chalets geplaatst worden die vervolgens permanent bewoond gaan worden. Dus wordt daarmee het natuurgebied wel aangetast en wordt de open strook doorbroken, in tegenstelling tot wat tijdens de raadsvergadering is aangegeven.

Beoogd resultaat

Geen voorstel doen om het geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2012 aan te passen.

Argumentatie

Voor het vakantiepark geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Het gehele park heeft de bestemming "Recreatie-1".

Permanente bewoning binnen de bestemming "Recreatie-1" is uitgesloten. Volgens artikel 35.4 van de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 is permanente bewoning niet toegestaan. Het is al geruime tijd vaststaand beleid dat permanente bewoning op vakantieparken niet toegestaan is. Dit beleid wordt al geruime tijd gevoerd en vindt zijn vaste vertaling in alle vastgestelde bestemmingsplannen voor vakantieparken. Permanente bewoning op vakantieparken is een handhavingskwestie. Dat geldt ook voor mogelijke illegale bouwwerken. De verzoeken om handhaving van indiener zijn bij het college in behandeling en hierop zal besloten gaan worden. Tegen dat besluit kan indiener in bezwaar gaan. Er is geen reden om het handhavingsbeleid te herzien en daarmee een besluit te nemen tot aanpassing van het bestemmingsplan voor het betreffende vakantiepark om op het perceel van indiener permanente bewoning toe te staan. Dit zal een ongewenst precedent scheppen en past niet binnen het huidige handhavingsbeleid en de gemaakte werkafspraken rondom handhaving en Vitale Vakantieparken.

Het andere verzoek gaat over een stukje grond dat sinds 2012 de bestemming "Recreatie-1" heeft in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2012. Dit bestemmingsplan is na de vernietiging van Buitengebied 2018 weer voor een groot deel van het buitengebied geldend. De bestemming "Recreatie-1" ziet toe op het kunnen plaatsen van stacaravans van 70 m² en andere daarmee vergelijkbare onderkomens. Op het betreffende park staan chalets van max. 70 m². Deze kunnen vergunningvrij geplaatst worden volgens het Besluit omgevingsrecht. Er mag volgens de regels maximaal 6 m² als losse berging bijgeplaatst worden.

Het in het verzoek genoemde stukje grondgebied ten noorden van de kavel van indiener heeft sinds 2012 de bestemming "Recreatie-1" waar een aantal chalets geplaatst kan worden. Deze bestemming is onherroepelijk. In tegenstelling tot wat in het verzoek van indiener wordt aangegeven, maakt het bewuste stukje geen deel uit van het besluitvlak uit de uitspraak van de Raad van State van 2018. Dat ging over het onbebouwde deel in aansluiting op de bestaande woonwijk Meerkamp. De uitspraak van 2018 is verwerkt in de Partiële herziening Meerkamp, vastgesteld op 17 november 2020 maar het betreffende stukje grond is hierin niet meegenomen. Indiener heeft hierom tijdens de behandeling wel verzocht maar de raad heeft besloten dit stukje niet mee te nemen in deze partiële herziening. Deze partiële herziening zag toe als gevolg van een beroepsprocedure rondom het bestemmingsplan Havelte niet het bestemmingsplan Buitengebied. Er is geen relatie tussen beide plannen.

Het bewuste stukje grond is in eigendom bij de eigenaar van het vakantiepark. Bij een afweging om bestemmingen aan te passen, te veranderen en/of opnieuw vast te stellen komt de gemeenteraad een ruime mate van beleidsvrijheid toe. Er dient daarbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het op verzoek van een derde verwijderen van een bestemming van een stukje grond van iemand anders is niet zomaar mogelijk. Indiener is sinds 2015 eigenaar van het chalet en de kavel. Hij had kunnen weten dat ten noorden van zijn kavel nog een (kleine) uitbreiding mogelijk was. De eigenaar van het vakantiepark heeft aangegeven dat hij plannen heeft om dit bewuste stukje te gaan ontwikkelen. Het weghalen van de bestemming zal leiden tot planschade. In 2012 is in het kader van

een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Buitengebied 2012 vastgesteld. Dit is het nu geldende bestemmingsplan voor het bewuste stukje en het vakantiepark. Voor het op verzoek van indiener, niet zijnde eigenaar van het bewuste stukje, wijzigen van een bestemming bestaat geen aanleiding. De rechtszekerheid voor de eigenaar van een vakantieparkt dient in dit geval te prevaleren boven een voor een particulier gewenste bestemming. Bovendien had hij bij aankoop van het chalet met kavel kunnen weten, of in elk geval kunnen nagaan, welke bestemming er gold voor het gebied rondom zijn kavel.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken

N.v.t.

Effect op het Minimabeleid

N.v.t.

Kanttekening en risico's

Indiener van het verzoek heeft een aantal verzoeken om handhaving ingediend. Deze verzoeken zijn in behandeling. Er is een gesprek geweest met de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en indiener. Daarin heeft hij aangegeven dat hij het niet eens is met een aantal zaken en activiteiten die plaatsvindt op het vakantiepark en in aansluiting op het park. Hij vindt dat de eigenaar zich niet houdt aan bepaalde regels en dat de gemeente daar weinig aan doet. Indiener heeft ook beroep ingesteld bij de Raad van State met betrekking tot bestemmingsplan Partiële herziening Meerkamp. Dit beroep loopt nog. Er is nog geen zitting gepland.

Aanpak/uitvoering en communicatie

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. De gemeenteraad is ook bevoegd tot het afwijzen van een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen. Het besluiten tot het afwijzen van een verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen (of aan te passen c.q. bestemmingen te verwijderen) is niet gemandateerd aan het college.

Indiener heeft aangegeven dat hij voor een bezwaar en beroep vatbaar besluit wil. Het raadsbesluit tot afwijzen van het verzoek is vatbaar voor bezwaar en beroep. Er kan bezwaar worden gemaakt bij de gemeenteraad. Dit bezwaarschrift wordt ter behandeling dan voorgelegd aan de adviescommissie bezwaar en beroep. Na behandeling van een eventueel bezwaarschrift staat direct beroep open bij de Raad van State.

Integrale advisering

N.v.t.

Duiding integrale advisering

Juridische Zaken

Evaluatie

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek worden leges in rekening gebracht.

Bijlagen

1. verzoeken
2. tekening_plandeel
3. brief raad afwijzing verzoeken bp aanpassing