

Nota zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rutten' heeft vanaf 29 maart 2012 tot en met 9 mei 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er is gedurende deze periode een verzoek tot bestemmingsplanherziening met betrekking tot een perceel in het plangebied ontvangen. Deze is op verzoek van de indieners aangemerkt als zienswijze. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en dienen derhalve in behandeling te worden genomen.

1. Zienswijze, dhr. en mw. Kuper en Smid (hierna: indieners), Venelaan 7-2 te Rutten

Op 17 april 2012 hebben indieners een verzoek ingediend bij de raad met betrekking tot een bestemmingsplanherziening. Op aangeven van de indieners is besloten dit verzoek als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Rutten' aan te merken. Samengevat houdt de zienswijze in, dat indieners een woonbestemming wensen voor hun perceel Venelaan 7-2 welk perceel onderdeel uitmaakt van het recreatieterrein het Groene Kwadrant te Rutten. Volgens indieners heeft de gemeente de vrijheid om een woonbestemming toe te kennen nu hun perceel niet is gesitueerd in een natuurgebied en voorts binnen de bebouwde kom van Rutten ligt. Indieners geven aan zelf de kosten te willen dragen voor de bestemmingswijziging.

Reactie op de zienswijze

Als bestemmingsplan voor 'Het Groene Kwadrant' vigeert bestemmingsplan 'Rutten, uitbreiding camping' (onherroepelijk 5 september 1997). In dit bestemmingsplan heeft het perceel van indieners de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Permanente bewoning is op basis van artikel 6, leden 1 tot en met 5, en artikel 10 verboden voor het gehele recreatieterrein. In het ter vaststelling voorliggende plan wordt het vigerende plan geactualiseerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Rutten, uitbreiding camping' wordt aandacht besteed aan de totstandkoming van het recreatieterrein. Het terrein is ontstaan als gemeentecamping te Rutten. In 1997 is de camping uitgebreid en vernieuwd. De camping is ingericht voor luxe stacaravans met een maximale grootte van 70m2 op percelen van circa 200 tot 300 m2. Onder caravans werden tevens chalets begrepen. Het terrein was met name bedoeld voor oudere toeristen en watersportrecreanten. Het terrein is inmiddels ingevuld met stacaravans (en chalets) en wordt voor het grootste gedeelte, in overeenstemming met de bestemming, gebruikt voor recreatie.

Er zijn meerdere recreatieterreinen in de Noordoostpolder. Waaronder Het Groene Kwadrant, camping de Craneburcht, camping de Voorst en vakantiepark De Eige Wijze. Met uitzondering van De Eige Wijze, komt op deze terreinen, permanente bewoning voor. Drie van deze terreinen liggen in het landelijk gebied. Alleen Het Groene Kwadrant ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Rutten. Met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen is door de gemeente tot dusverre een consistente lijn gevolgd. Gebruikers van recreatiewoningen die deze permanent bewonen mogen dit gebruik voortzetten indien zij in ieder geval deze woning onafgebroken bewonen vanaf een datum gelegen vóór 31 oktober 2003. In gevallen van permanente bewoning die hier niet aan voldoen wordt gehandhaafd. Deze lijn zal ook in de toekomst worden voortgezet conform de 'Beleidsregel handhaving permanente bewoning recreatieparken Noordoostpolder' zoals in werking getreden op 15 augustus 2009.

In het bestemmingsplan 'Rutten' is deze beleidslijn verwerkt door persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor gevallen die voldoen aan bovengenoemde eis. De indieners voldoen niet aan deze eis. Weliswaar hebben zij vanaf een datum die ligt voor 31 oktober 2003 ingeschreven gestaan in de GBA op het adres Venelaan 7-2, maar indieners hebben diverse malen aangegeven dat zij niet wonen op dit adres, en dat zij het chalet gebruiken voor recreatie.

Zij komen dan ook niet in aanmerking voor een gedoogbeschikking, afwijking voor permanente bewoning of persoonsgebonden overgangsrecht.

Nu verzoeken indieners om een woonbestemming voor hun perceel. Het recreatieterrein ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Rutten. Er zijn geen provinciale of rijksregels die zich verzetten tegen omzetten naar een woonbestemming. Het terrein behoort reeds tot het verstedelijkte gebied zoals weergegeven op figuur 11 van het Omgevingsplan Flevoland. Dit geldt niet voor de andere hiervoor genoemde recreatieterreinen. Deze liggen buiten een kern. In die zin neemt Het Groene Kwadrant een bijzondere positie in en heeft de gemeente inderdaad, zoals indieners stellen, veel vrijheid bij het bestemmen van hun perceel. Het gaat hierbij echter om beleidsvrijheid en geen plicht. Afgewogen zal moeten worden of meewerken aan het verzoek vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en de belangen van huidige recreatieve gebruikers wenselijk is. Bij deze afweging spelen een aantal factoren een rol. De ligging van het recreatieterrein, het voorkomen van een versnipperde ontwikkeling, de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het recreatieterrein, de positie van ruimtelijk bepalende groenstructuren, het belang van recreatieve gebruikers van het terrein, het aanbod van recreatieve verblijfsvoorzieningen, het woonbeleid en het handhavingsbeleid.

Ligging van het recreatieterrein

Het Groene Kwadrant is vanaf de oprichting altijd een recreatieterrein geweest. Het is ontstaan als gemeentecamping tussen de bosrand van het dorp Rutten en de Ruttense vaart. Vanaf 1997 is de camping uitgebreid en ingericht voor luxe stacaravans (en chalets) ten behoeve van oudere recreanten die rust zoeken en als recreatieterrein voor waterrecreanten. Het terrein is qua inrichting en ligging nog steeds het meest geschikt voor dit doel.

Conclusie: De ligging naast het bos en het water en de geschiktheid van het terrein voor recreatie is niet gewijzigd. De locatie tussen het bos en aan het water met uitzicht op het landelijk gebied is een goede reden om de recreatiebestemming te behouden.

Voorkomen van versnipperde ontwikkeling

Het verzoek van indieners is een afzonderlijk geval en heeft uitsluitend betrekking op hun eigen perceel. Indien aan het verzoek van indieners wordt meegewerkt ontstaat midden op het recreatieterrein een perceel met een woonbestemming. Dit is ruimtelijk gezien geen wenselijke situatie omdat woonbestemmingen goed moeten worden ontsloten en voorzien van voor wonen bestemde infrastructuur. Uitsluitend het perceel van indieners bestemmen voor wonen is niet doelmatig en geen reële optie. Een alternatief is het gehele terrein bestemmen voor wonen. Dit heeft grote nadelen. Het hele terrein moet dan worden ingericht conform de eisen van een woonbestemming met alle kosten van dien. Bovendien zullen recreatieve gebruikers van het terrein in hun belangen worden geschaad omdat gebruik voor wonen veel intensiever is dan voor recreatie. Recreatieve gebruikers zullen hier hinder van ondervinden. De huidige recreatieve gebruikers zullen bovendien hun recreatieve bestemming willen behouden omdat ze die gebruiken waarvoor die bedoeld is: recreatie. Uiteraard zal dit ook gelden voor de exploitant van 'het Groene kwadrant'. Deze belangen zullen gezien de rechtszekerheid goed moeten worden beschermd.

Conclusie: Ad hoc een woonbestemming toekennen is ruimtelijk gezien onwenselijk en het toekennen van een woonbestemming aan alle percelen doet geen recht aan de belangen van de huidige recreatieve gebruikers en de exploitant.

Stedenbouwkundige opzet en inrichting van het recreatieterrein

Het recreatieterrein is ingericht voor recreatie en niet voor wonen. Het heeft geen verharde wegen, er zijn geen trottoirs en de afstand van de recreatiewoningen tot aan de ontsluitende paden is erg klein. Deze inrichting sluit weinig aan bij de inrichting van een reguliere woonwijk. Ook de aard van de recreatiewoningen wijkt zeer af van reguliere woningen. De recreatieverblijven zijn gebouwd als houten stacaravans (chalets) met een beperkte oppervlakte van 70m². Indien het terrein in opzet zou zijn ingericht voor wonen zouden de woningen ook heel anders zijn vormgegeven en meer toegesneden op

permanent verblijf. Gezien de inrichting van het terrein en de aard van de recreatieverblijven ligt omzetten naar een woonbestemming van het perceel van indieners niet voor de hand.

Conclusie: De opzet van het terrein wijkt te veel af van een reguliere woonbestemming, waardoor omzetting naar 'Wonen' niet in de rede ligt.

De positie van ruimtelijk bepalende groenstructuren

De ruimtelijke opzet van 'Rutten' laat zich kenmerken door 11 'familiekenmerken', zoals genoemd in 'De Noordoostpolder-dorpen, DNA van een dorp als bouwsteen voor de toekomst'. Eén van deze kenmerken is de 'groene mantel'. Elk polderdorp heeft een groene mantel. Dit is een groene omlijsting van het dorp bestaande uit bos en groenvoorzieningen. De dorpskern met de centrum-, woon- en maatschappelijke bestemmingen ligt binnen deze mantel. Ter plaatse van de groene mantel zijn functies mogelijk die zich goed verhouden met het groen zoals recreatie. De groene mantel is typerend voor de inrichting van alle polderdorpen. Het toestaan van een woonbestemming op het Groene Kwadrant zou afbreuk doen aan dit kenmerkende inrichtingsprincipe van Rutten, omdat dan een woonbestemming ontstaat buiten de groene mantel.

Conclusie: Het verzoek is strijdig met een kenmerkend typerend kenmerk voor de inrichting van de polderdorpen.

Het aanbod aan recreatieterreinen

Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel van indieners kan leiden tot meer verzoeken om een woonbestemming, die moeilijk kunnen worden geweigerd (precedentwerking). Het toekennen van een woonbestemming aan percelen op recreatieterreinen zal leiden tot een afname van het aanbod recreatieterrein. Gezien het belang dat de gemeente hecht aan het stimuleren van (verblijfs)recreatie is dat onwenselijk.

Conclusie: Het toekennen van een woonbestemming kan leiden tot ongewenste negatieve effecten voor het aanbod aan recreatieterreinen.

Verhouding tot het woonbeleid

Woonbestemmingen moeten in Rutten gezocht worden op leegkomende plekken (derhalve inbreiding), dan wel na herbestemming van bestaande gebouwen teneinde leegstand in de kern te voorkomen en het dorp op termijn leefbaar en vitaal te houden. Daarom wordt ingezet op vernieuwing van binnenuit.

Conclusie: Woonbestemmingen toevoegen vanuit een omgekeerde richting hebben negatieve effecten op de kans op vernieuwing van binnenuit.

Verhouding tot het vigerende handhavingsbeleid

In de beleidsregel handhaving permanente bewoning recreatieparken geeft twee situaties aan waarbij het strijdig gebruik mag worden voortgezet. De eerste betreft het overgangsrecht. Op grond van het overgangsrecht in een bestemmingsplan mag in bepaalde gevallen ten tijde van het van kracht worden van een nieuw bestemmingsplan bestaand (illegaal) gebruik onder het nieuwe bestemmingsplan worden voortgezet. In dit geval moeten de bewoners aantonen dat zij deze woning onafgebroken bewonen vanaf een datum gelegen voor 15 augustus 2007.

Ten tweede betreft het de persoonsgebonden ontheffing, inmiddels de persoonsgebonden afwijking. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan afwijking verleend worden voor een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning. Om afwijking te kunnen verlenen moet

aan de voorwaarden van artikel 4, tiende lid Besluit omgevingsrecht bijlage II worden voldaan.

- a. De recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;*
- b. De bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;*
- c. De bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en;*
- d. De bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.*

De indieners voldoen niet aan deze eisen. Weliswaar hebben zij vanaf een datum die ligt voor 31 oktober 2003 ingeschreven gestaan in de GBA op het adres Venelaan 7-2, maar indieners hebben diverse malen aangegeven dat zij niet wonen op dit adres, en dat zij het chalet gebruiken voor recreatie. Met andere woorden er is geen sprake van onafgebroken wonen, de indieners hadden hun hoofdwoonverblijf feitelijk elders. De inschrijving in de GBA is niet bepalend. Daarom komen indieners niet in aanmerking voor een gedoogbeschikking, afwijking voor permanente bewoning of persoonsgebonden overgangsrecht.

Conclusie:Indieners komen niet aanmerking voor een gedoogbeschikking, afwijking voor permanente bewoning of persoonsgebonden overgangsrecht, omdat van permanente bewoning geen sprake is, ligt een woonbestemming niet in de rede.

Totale conclusie: *Op grond van bovengenoemde argumenten komt de zienswijze niet in aanmerking om overgenomen te worden.*