

Omgevingsvergunning Wabo

“Koemaatsdijk 1 Lichtenvoorde”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Juli 2013

Zienswijzen

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbesluit 'omgevingsvergunning voor 12 chalets aan Koemaatsdijk te Lichtenvoorde' heeft ter inzage gelegen van 15 februari 2013 tot en met 28 maart 2013. Tegen het ontwerpbesluit zijn een drietal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in deze Nota weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 22 maart 2013):

Door _____ is een zienswijze ingediend welke op 22 maart 2013 door ons is ontvangen.
De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 20 maart 2013):

Door _____ een schriftelijke zienswijze ingediend
welke op 20 maart 2013 door ons is ontvangen. Daarnaast heeft _____ op 20 maart 2013
schriftelijk ingediende zienswijzen mondeling toegelicht en aangevuld.
De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 27 maart 2013):

Door _____ is, namens _____ een schriftelijke zienswijze
ingediend welke op 27 maart 2013 door ons is ontvangen.
De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Algemene toelichting vooraf

In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Wabo is onder het kopje 'aanleiding omgevingsvergunning' aangegeven dat de onderhavige omgevingsvergunning het resultaat is van gesprekken tussen enerzijds de (voormalige) exploitant van het park, (vertegenwoordigers van) de eigenaren en het gemeentebestuur. Als gevolg van deze gesprekken heeft ons college een belangenafweging gemaakt tussen de (ruimtelijke) belangen als (o.a.) verwoord in ons recreatiebeleid, de belangen van de individuele eigenaren en de belangen van de omwonenden.

Na het onherroepelijk worden van het bestuursdwangbesluit en het bestemmingsplan voor het plaatsen van de chalets zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaar van het park en de eigenaren van de chalets. De casus was, zo bleek althans uit de jaarstukken en het kadaster, dat in financiële zin de exploitant van het park geheel stil zou komen te liggen. De reële kans zou daardoor bestaan dat het park verder "verrommelt" en dat de toeristisch recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente, een belangrijk lokaal en regionaal speerpunt, hier niet bij gebaat is.

Kijkend naar de afwijking, die er in feite op neer komt dan 12 van de 140 mogelijk te plaatsen chalets tijdelijk een grotere oppervlakte hebben dan 55 m², dan achten wij die tijdelijke afwijking acceptabel. De duur is gebaseerd op de door de exploitant aangegeven technische en economische afschrijving die geldt voor dergelijke chalets. Voor de goede orde willen wij daarbij opmerken dat de ruimtelijke belangen van diverse omwonenden beperkt zijn. De dichtstbijzijnde woning van derden, Boschlaan 28, is gelegen op 50 meter van de grens van de inrichting van het vakantiepark. De eigenaar cq. gebruiker van de woning heeft geen reactie gegeven op dit ontwerpplan. De overige woningen van derden, inclusief de bezwaarden van zienswijze 1 en 2, zijn op ruim 300 meter van de grens van de inrichting gelegen. Het park is omzoomd met een brede groenstrook. Bezwaarmakers ondervinden feitelijk dan ook geen gevolgen van de tijdelijke omgevingsvergunning.

Verwoording zienswijze 1

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo wordt een omgevingsvergunning verleend. Deze dient echter te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende omdat de afschrijvingstermijn van de chalets niet als maatstaf mag worden gebruikt om een vergunning te verlenen.

In de 12 chalets wonen nu al permanent mensen; de gemeente accepteert op deze wijze permanente bewoning.

Beantwoording zienswijze 1

In het onderhavige geval is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op grond van artikel 2.1 sub c van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor een met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Op grond van artikel 2:23 lid 1 van de Wabo kan in een omgevingsvergunning worden bepaald dat zij geheel of gedeeltelijk geldt voor een bepaalde termijn. Artikel 2.23 lid 1 van de Wabo bevat, in tegenstelling tot de in lid 2 van dat artikel genoemde gevallen, geen specifieke voorwaarden die in acht moeten worden genomen met betrekking tot het bepalen van de duur van de termijn.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 2.12 lid 2 is bepaald dat, in afwijking van lid 1, aanhef onder a, onder 3° een vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. In dit geval gaat het om een activiteit voor een bepaalde termijn, dus de vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing is strikt genomen niet noodzakelijk. Hoewel de wet aldus niet voorschrijft dat een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is, hebben wij wel een goede ruimtelijke onderbouwing gegeven bij het ontwerpbesluit.

Het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre accepteert geen permanente bewoning op het park. Dit betreft evenwel een handhavingsskwestie welke nu niet aan de orde is. In het kampeerbeleid is een norm van 55 m² voor chalets opgenomen om te voorkomen dat chalets permanent worden bewoond. De gedachte hierbij is dat het bewonen van kleinschalige chalets minder aantrekkelijk is als grotere chalets en daardoor al een preventieve werking heeft. Dit betekent evenwel niet dat het niet mogelijk is om de illegale bewoning van chalets groter dan 55 m² te handhaven. Dit betreft evenwel een kwestie van toezicht.

Verwoording zienswijze 2

Het college is er in 2003 door bezwaarde op gewezen dat er in strijd met wet- en regelgeving werd gehandeld. Meerdere partijen, waaronder de financiers van de ontwikkelaar, wisten er van. Het college zal nu handhavend moeten optreden.

De economische afschrijvingstermijn van 25 jaar is een ruim begrip en moeilijk te handhaven. Tegen die tijd gelden voor de afschrijvingstermijnen andere regels.

Beantwoording zienswijze 2

Zoals in de 'Algemene toelichting' al is aangegeven heeft het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre een afweging gemaakt van diverse belangen. Dit betreft onder andere de belangen van de ruimtelijke ordening, de eigenaren van de chalets, maar ook dat van de omwonenden.

Met betrekking tot de woning van bezwaarde kan daarbij worden opgemerkt dat deze op een afstand van ongeveer 430 meter van het dichtstbijzijnde deel van het park staat en op een afstand van ongeveer 590 meter van de chalets waar nu vergunning voor wordt verleend. Ook daarbij geldt dat het zicht op de chalets beperkt is door de groenstrook die om het park heen ligt. De belangen van bezwaarde worden door deze vergunning dan ook niet, danwel zeer beperkt geraakt.

De termijn van 25 jaar ligt vast in de vergunning en is ondubbelzinnig. Deze is derhalve goed handhaafbaar.

Verwoording zienswijze 3

De zienswijzen worden in een vijftal punten omschreven.

1. De eigenaren van de chalets verzetten zich tegen de beperking die in de vergunning is opgenomen inhoudende dat de vergunning geldt tot 2028. In tegenstelling tot hetgeen in het ontwerpbesluit staat, is dit niet besproken met de eigenaren en beslissingen daaromtrent zijn buiten medeweten van de chaleteigenaren genomen. In 2012 hebben de nieuwe eigenaren met de gemeente overleg gevoerd over het terugbrengen van de oppervlakte van de chalets tot maximaal 71 m² en in dat jaar is het ook uitgevoerd.
2. In een overleg tussen _____, de burgemeester en 2 chaleteigenaren is aangegeven dat voor de kerst 2012 de gemeente met een passende oplossing zou komen. Inmiddels is het 2013 en de oplossing is geen oplossing nu de chalets alsnog in 2028 dienen te worden verwijderd. Dit maakt de chalets onverkooptbaar, danwel slechts verkoopbaar met (aanzienlijk) verlies.
3. De chalets kennen bij onderhoud een levensduur van 40 jaar en mogelijk zelfs 50 jaar. De gekozen termijn is derhalve te kort.
4. Tijdens een bezoek aan Marveld te Groenlo in februari 2013 is vastgesteld dat met 2 maten gemeten wordt. Op alle kavels staan schuurtjes van 4 tot 15 m², terwijl dat op resort Lieveelde (inmiddels Residence Lichtenvoorde) verboden is. Tevens zijn er een aantal chalets geplaatst die, net als op Resort Lieveelde, 70 m² zijn.
5. Onduidelijk is wat het doel is van de einddatum en wie daar voordeel uit haalt. De huidige beperking in de vergunning doet onvoldoende recht aan de belangen van de chaleteigenaren.

Beantwoording zienswijze 3

De diverse onderdelen van de zienswijze gaan inhoudelijk allemaal over de beperking van de werking van de omgevingsvergunning tot 2028. Deze onderdelen worden dan ook gezamenlijk behandeld.

Het is correct dat de termijn van 2028 door de ontwikkelaar van het park ter sprake is gebracht en niet door de eigenaren. Dit is gebeurd in een gesprek met vertegenwoordigers van ons college en de projectontwikkelaar op 18 augustus 2010. Het is niet correct dat de eigenaren van de chalets hier niet bij zijn betrokken en, zoals het lijkt te worden gesuggereerd, de eigenaren eerst in 2012 op de hoogte zijn gebracht van de beperkingen.

Bij brief van 18 oktober 2010 heeft ons college de projectontwikkelaar in kennis gesteld van het principebesluit om mee te werken aan een tijdelijke oplossing (kort gezegd: omgevingsvergunning tot 2028 voor een aantal chalets). Deze brief is in kopie aan _____ verzonden, die als gemachtigde van de chalet eigenaren is opgetreden. Over deze brief en de uitslag van het collegebesluit is voorts telefonisch contact geweest met _____ en de brief is ook, op 20 oktober 2010, per e-mail aan hem toegezonden. Op 23 oktober 2010 reageert _____ als volgt op de toegezonden brief:

Hallo _____,

Vandaag een mail verzonden naa _____ met een cc-tje aan jou. Helaas heb ik er nog niet zoveel vertrouwen in dan Ovc de zaken netjes op gaat pakken en afronden, daarom zal ik jou van elke stap die volgt op de hoogte houden. Daarnaast ga ik er vanuit dat jij een en ander communiceert naar het College.

In de brief staat nog niet scherp geformuleerd dat de eigenaren die hun chalet laten staan tot 2028 vrijgesteld worden binnen het huidige bestemmingplan, klopt dat? Zo ja, wanneer wordt dat dan middels een brief aan iedereen persoonlijk meegedeeld?

Groet

Hieruit blijkt dus duidelijk dat de inhoud van de brief reeds op dat moment bekend was bij de eigenaren. Ook is er niet gezegd dat ze zich niet konden vinden in de gekozen oplossing. Naar aanleiding van de brief is _____, namens de projectontwikkelaar, gesprekken gestart met de diverse chalet eigenaren en zijn er (uiteindelijk) ook overeenkomsten getekend door de diverse chalet eigenaren. In deze overeenkomsten, gedateerd 16 maart 2011, wordt uit de brief van het college van 18 oktober 2010 geciteerd (inclusief de termijn van 2028) en verklaard de ondertekenaar akkoord te gaan met het besluit van het college en de aanpassing van het chalet. Deze overeenkomst is door alle chalet eigenaren getekend, met uitzondering van _____. Daarna zijn er evenwel nadere gesprekken geweest en is er ook met _____ overeenstemming bereikt over aanpassing van de chalets. Dit is door ons college bevestigd bij brief van 2 september 2011, waarvan ook _____ een afschrift hebben gekregen.

De stelling dat in een gesprek met de burgemeester en _____ is toegezegd dat er voor de kerst 2012 een passende oplossing zou komen is feitelijk onjuist. De oplossing die besproken en toegezegd is, is altijd geweest de tijdelijke vergunning tot 2028 zoals die nu voorligt.

Zoals aangegeven is de omvang van chalets vastgelegd op maximaal 55 m² in ons kampeerbeleid. Grotere chalets zijn in principe niet toegestaan, doch gelet op de hiervoor genoemde belangenafweging is, ook en niet in de minste mate in het belang van de chaleteigenaren, gekozen voor een compromis tot 2028. In deze periode kunnen de chalet eigenaren hun investering terugverdienen door bijvoorbeeld de chalets te verhuren, maar ze kunnen bijvoorbeeld ook een koper vinden die de chalets op een park willen plaatsen waar deze wel zijn toegestaan. Dat deze oplossing "geen oplossing is" wordt dan ook bestreden en staat lijn recht tegenover het feit dat de eigenaren vanaf het begin van de besluitvorming op de hoogte waren van de termijn en er ook mee ingestemd hebben. Overigens: indien de eigenaren daadwerkelijk van oordeel zijn dat dit geen oplossing is, dan is de optie dat er geen tijdelijke vergunning verleend wordt en de chalets alsnog in zijn geheel verwijderd moeten worden.

Dat een permanente vergunning voor de eigenaren een gunstiger is, moge overigens duidelijk zijn, doch dit is, zoals hiervoor uitgelegd, een niet gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat een chalet eventueel (technisch gezien) ook langer dan 25 jaar kan staan is zeer wel mogelijk. Dit hangt uiteraard ook af van de mate van onderhoud die gedaan wordt aan de chalets, doch dit vormt voor ons geen reden om een andere termijn te kiezen. Zoals gezegd is de termijn van 25 jaar gekozen in samenspraak met de (toenmalige) exploitant van het park en de diverse eigenaren als een tegemoetkoming naar de eigenaren. Voor een nog verder oprekken van deze termijn zien wij geen reden.

Met betrekking tot eventuele (grote) chalets die op het terrein van Marveld recreatie staan, kunnen wij opmerken dat dit een handhavingskwestie betreft. Voor zover bekend zijn geen (bouw-)vergunningen afgegeven voor chalets groter dan 55 m².

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De ingebrachte zienswijzen geven ons echter geen aanleiding om het gevraagde besluit niet vast te stellen en de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.