

Omgevingsvergunning Wabo

ex. Artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°

(projectafwijking Wabo chalets Résidence Lichtenvoorde)

Nota

Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Wabo voor de activiteit handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening en voorziet in het plaatsen van chalets op het verblijfsrecreatiepark Résidence Lichtenvoorde heeft ter inzage gelegen van 27 mei 2016 tot en met 7 juli 2016.

Tegen het ontwerpbesluit zijn een tweetal zienswijzen ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 7 juli 2016):

Door bezwaarde 1 is namens de belangenvereniging chaleteigenaren Résidence Lichtenvoorde een zienswijze ingediend welke op 7 juli 2016 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 7 juli 2016):

Door bezwaarde 2 is een zienswijze ingediend welke op 7 juli 2016 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Verwoording en beantwoording zienswijze

De ingebrachte zienswijzen zijn per ingekomen zienswijze hieronder samengevat. De beantwoording volgt nadat alle zienswijzen zijn verwoord.

Verwoording zienswijze 1

- a. Op 18 oktober 2013 is voor een aantal chalets een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Nu deze chalets ook in het plangebied zijn gelegen waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft had ook deze omgevingsvergunning tijdelijk moeten zijn of de afgegeven tijdelijke omgevingsvergunning moet nu ook permanent worden. Er wordt zo met twee maten gemeten nu in beide gevallen sprake is van verruiming van de oppervlakte van 55 m2 en in onderhavig geval nog verzwaaard wordt met een afwijking van de bouw- en goothoogte. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verwoording zienswijze 2

- b. De mogelijkheid om af te wijken moet gelden voor het gehele park. Op deze wijze ontstaat een lappendeken binnen dezelfde inrichting. Op het park moeten dezelfde regels gelden.
- c. Uit de onderbouwing is niet op te maken waarom deze chalets een positief effect hebben op de kwaliteit van het park. Zorgen deze nieuwe chalets voor een betere ruimtelijke kwaliteit dan de reeds aanwezige chalets? Als de chalets wel binnen de regels gebouwd worden en voor dezelfde ruimtelijke kwaliteit zorgen waarom wordt dan aan dit verzoek meegewerkt?
- d. Er komen twee totaal verschillende type recreatiewoningen te staan waardoor tweedeling op het park ontstaat. Ruimtelijke kwaliteit wordt niet daardoor gekregen maar door uniformiteit en eenheid in materiaalgebruik, kleurstelling en vormgeving.
- e. Nu niet alle aangevraagde chalets het plangebied opvullen is de vrees dat er weer een wijziging wordt aangevraagd waardoor er nog meer verschillen ontstaan in bouwstijlen, materiaalgebruik en bouwhoogte en er geen kwaliteit wordt gerealiseerd.
- f. De in de toelichting omschreven maatschappelijke uitvoerbaarheid is meer dan overleg en inspraak. Deze omgevingsvergunning kan voor veel onduidelijkheden zorgen nu er binnen eenzelfde terrein verschillende maatvoeringen worden gehanteerd. De lappendeken in regels gaat misschien in de toekomst nog groter worden indien ook voor individuele chalets dezelfde mogelijkheden gevraagd worden.
- g. Er wordt gevraagd om voor het gehele park een zelfde set regels en afspraken te hanteren zodat binnen het terrein overal dezelfde mogelijkheden worden geboden. Dan pas is sprake van goede ruimtelijke ordening en geeft dit rechtsgelijkheid binnen het park.

Beantwoording zienswijzen

Ten aanzien van zienswijze **a** kan worden gesteld dat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt behandeld en beoordeeld zoals het is aangevraagd. In onderhavig geval is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van 41 chalets in afwijking van de regels uit het bestemmingsplan. Afwijking van deze regels kan door middel van het volgen van een procedure om omgevingsvergunning Wabo (projectafwijking). Het bevoegd gezag heeft aangegeven hieraan te willen meewerken.

Wordt voor de bedoelde chalets waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend dan zal ook deze worden behandeld en beoordeeld overeenkomstig het aangevraagde. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de al eerder verleende omgevingsvergunningen en uiteindelijk zal het bevoegd gezag hierover een beslissing nemen. Hierdoor wordt met dezelfde maat gemeten. Wij zijn van mening dat dit strookt met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ten aanzien van de zienswijzen **b**, **f** en **g** kan worden gesteld dat voor het gehele vakantiepark de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' van 18 december 2012 met bijbehorende 'Reparatieplan Buitengebied Oost Gelre' van 15 juli 2014 gelden. Deze onderhavige omgevingsvergunning maakt een afwijking mogelijk van deze regels voor wat betreft de oppervlakte en bouw- en goothoogte voor de gevraagde 41 chalets. Deze afwijkingen zijn gering en goed handhaafbaar. Door deze afwijkingen ook te laten gelden voor de overige chalets op het park zou teveel bouw- of gebruiksmogelijkheden met zich meebrengen voor deze chalets. Of dit dan een gewenste situatie zal zijn moet afzonderlijk worden beoordeeld. Onderhavige aanvraag heeft hier nu geen betrekking op.

Ten aanzien van de zienswijzen onder **c**, **d** en **e** kan worden gesteld dat de eigenaar cq. beheerders van het park (aanvrager om omgevingsvergunning) bepaalt wat er op het vakantiepark wordt gerealiseerd. Het kan dus voorkomen dat er verschil in kleurstelling en materiaalgebruik en zelfs in vormgeving van de chalets wordt aangebracht (gerealiseerd). Vanuit de gemeente wordt gekeken of de te plaatsen chalets een positieve effect hebben op de kwaliteit op het park. Tezamen met de al aanwezige chalets is beoordeeld dat de afwijkende chalets een positief effect hebben op de kwaliteit in aanbod van chalets op het vakantiepark en dus ruimtelijke kwaliteit geven.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijzen geven ons echter geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.