

ARCHIEF

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

12 november 2013

Onderwerp

Toepassing wijzigingsbevoegdheid
woonbestemming park De Veenhoeve.

Agendapunt nummer

13

Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

Registratienummer

VB/13/03293

Zaaknummer

Z/12/12170

Registratiedatum

01 oktober 2013

Uiterste datum behandeling in raad
Pers

	Paraaf + datum:		
Afdeling + team Ontwikkeling / Ruimtelijke ontwikkeling		Openbaar	O
Opsteller Sander Haak		Ondernemingsraad	Nee
Afdelingsmanager Annette van Hussel		Bijlagen	- Ontwerp wijzigingsplan - Samenwerkingsovereenkomst - Principebesluit 3 april 2012 - Raadsinformatiebrief - Persbericht

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

Instemmen met het ontwerpbesluit voor uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11.5 van bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. voor chaletpark De Veenhoeve, Westbroekse Binnenweg 30a te Tienhoven.

TOELICHTING

Inleiding

Voor zeven chaletparken aan de Westbroekse Binnenweg is in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming Recreatie-3 te wijzigen naar Wonen. Hieraan ten grondslag ligt het besluit van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen, om een opening te bieden voor legalisatie van de permanente bewoning die al 40 jaar bestaat. Sinds dit besluit (vaststelling bestemmingsplan op 18 mei 2009) hebben parkbewoners veel gedaan om aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Het chaletpark De Veenhoeve op Westbroekse Binnenweg 30a is het eerste park dat aan alle voorwaarden voldoet en vraagt de gemeente om de wijzigingsprocedure in gang te zetten.

Overzicht van gebeurtenissen

18 mei 2009 – De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen stelt het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. vast, en daarmee ook de wijzigingsbevoegdheid voor recreatiepark De Veenhoeve.

3 april 2012 – Het college van B&W stemt in principe in met de voorgestelde parkinrichting voor De Veenhoeve

6 juni 2012 – De gemeente en de beheersvereniging van de Veenhoeve tekenen een samenwerkingsovereenkomst voor het uitvoeren van bouwkundige controles, en het in gang zetten van de wijzigingsprocedure.

26 oktober 2012 – De gemeente constateert dat alle aanbevelingen met het oog op het bouwbesluit zijn uitgevoerd, zodat alle chalets voldoen aan de gestelde eisen. Alleen de calamiteitenroute die door de brandweer is geëist, kan nog niet worden aangelegd in verband met een privaatrechtelijke kwestie over grondeigendom op het park.

19 september 2013 – De privaatrechtelijke kwestie is opgelost en de calamiteitenroute wordt opgeleverd.

Argumenten

Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. in artikel 11.5 een aantal voorwaarden gesteld. Op parkniveau wordt geëist dat er voldoende parkeergelegenheid is, voldoende groen en veilige routes voor hulpdiensten. De chalets worden getoetst aan het bouwbesluit, mogen niet te hoog en te groot zijn en moeten staan op een redelijk perceel. Chaletpark De Veenhoeve voldoet nu aan al die voorwaarden, wat betekent dat er gesproken kan worden van een veilig en leefbaar park.

Met de wijziging heeft de gemeente niet langer de taak om handhavend op te treden tegen het gebruik, dat nu in strijd is met het bestemmingsplan. Handhavingswerkzaamheden in de toekomst zullen daarmee niet afwijken van die in reguliere woonwijken.

Kanttekeningen

De illegale permanente bewoning van recreatieverblijven is al jaren een heet hangijzer. Momenteel wordt met een klankbordgroep een beleidsnotitie voorbereid om één lijn te kiezen voor de hele gemeente. Dit thema is ook benoemd als één van de belangrijke vraagstukken op de Ruimtelijke Agenda Stichtse Vecht, zoals ondertekend door gemeente en provincie op 26 september jl. Voor de zeven chaletparken aan de Westbroekse Binnenweg geldt dat het beleid met vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2009 al is bepaald. Het voorliggende voorstel moet dan ook worden gezien als uitvoering van bestaand beleid. Om die reden heeft de provincie aangegeven zich niet te verzetten tegen dit voorstel, of wanneer de bestemming van één van de andere zes parken aan de Westbroekse Binnenweg wordt gewijzigd.

Voor de recreatiesector is het in principe onwenselijk als recreatieverblijven permanent worden bewoond. In dit geval gaat het om een park dat praktisch nooit voor recreatieve doeleinden is

gebruikt, omdat bij realisatie geen duidelijke regels zijn opgesteld voor het gebruik. Deze situatie bestaat nu al 40 jaar. Daarnaast is het onzeker of er wel vraag is naar verblijfsrecreatie op deze locatie. De ligging ten opzichte van de Maarsseveense Plassen is aantrekkelijk, maar bij de sanering van camping Nooitgedacht aan de Gageldijk is achteraf gebleken dat nieuwe recreatieve ontwikkelingen niet van de grond komen.

Uitvoering

Het ontwerpbesluit zal worden gepubliceerd via de daarvoor bestemde media. Gedurende 6 weken zal het ontwerpbesluit inclusief de nieuwe verbeelding ter inzage worden gelegd, en bestaat er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na deze termijn zal de wijzigingsbevoegdheid al dan niet gewijzigd aan het college worden voorgelegd ter vaststelling. Hierna bestaat nog 6 weken de mogelijkheid om tegen het besluit in beroep te gaan bij de Raad van State.

Communicatieparagraaf

Publicatie

In formele zin is de wijzigingsbevoegdheid een planologische procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Wettelijk is bepaald dat bij het ontwerp en definitieve besluit van B&W een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad wordt geplaatst. In de gemeente Stichtse Vecht worden deze publicaties geplaatst in de Vechtstroom.

Aanvullende berichtgeving

De gemeentepagina zal worden benut om aanvullende informatie over de wijzigingsbevoegdheden te geven. In een artikel geeft de gemeente eenzijdig tekst en toelichting op de voorgenomen wijziging. Hierbij wordt uitgebreid aandacht besteed aan de argumenten die ten grondslag liggen aan de wijzigingsbevoegdheid en het feit dat er voor andere parken beleid in voorbereiding is. Bij het definitieve besluit zal een artikel worden geplaatst waarbij zowel vanuit de gemeente als de Veenhoeve een reactie wordt gegeven op de voltooide legalisatie.

Het is denkbaar dat journalisten zich wenden tot bewoners van de Veehoeve voor een reactie. Bewoners van de Veenhoeve zijn uiteraard vrij om medewerking te verlenen aan interviews. Als de bewoners hier niet aan mee willen werken, kunnen ze verwijzen naar het genoemde artikel op de gemeentepagina.

Persconferentie en persbericht

Omdat legalisatie van recreatieparken doorgaans op veel aandacht van de pers kan rekenen, wordt daags na het ontwerpbesluit een persconferentie georganiseerd. Hierbij wordt ook het bijgevoegde persbericht overhandigd. Bij de conferentie zullen de portefeuillehouders Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving een toelichting geven op het genomen besluit, en is er ruimte om vragen van journalisten te beantwoorden.

Contact andere parken

De zeven parken aan de Westbroekse Binnenweg met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, nemen samen met de gemeente deel aan een platformoverleg. Hierin worden de ontwikkelingen rondom de wijziging besproken en wordt informatie uitgewisseld over de randvoorwaarden. De afgevaardigden van park de Veenhoeve hebben aangegeven na de wijziging niet direct uit het platform te verdwijnen, om goede ervaringen te delen met de andere parken. Op die manier hopen we de andere parken te blijven motiveren.

Raadsinformatiebrief

Op 9 maart 2012 is een eerste RIB over dit onderwerp geschreven. Naar aanleiding van het voorliggende voorstel zal de gemeenteraad opnieuw worden geïnformeerd via de bijgevoegde RIB.

Financiële paragraaf

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke kosten ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid. De Coöperatieve beheersvereniging "De Veenhoeve" U.A. heeft zich geconformeerd aan de betaling van € 313,70 voor het in behandeling nemen van het principeverzoek, en € 300,00 per chalet ter bekostiging van de bouwkundige keuringen en de procedurekosten. Verder zijn alle investeringen op het park voor rekening van de beheersvereniging.

De kans bestaat dat permanent bewoonde recreatieverblijven vanaf 2015 niet meer meetellen voor de uitkering uit het gemeentefonds. Voor de Veenhoeve zou dat resulteren in een inkomstenderving van 37 maal €350 is €12.950. Met het wijzigen van de bestemming wordt deze mogelijke inkomstenderving afgewend.

De extra te verwachten OZB inkomsten zijn zeer beperkt. Grofgezegd geldt dat elke € 1.000,- aan extra woningwaarde €1,- per jaar aan extra OZB oplevert. Als in het meest gunstige geval het toekennen van een woonbestemming een waardevermeerdering van €100.000 tot gevolg heeft, leidt dit tot een toename van €100,- per jaar aan OZB. Dit komt voor het hele park neer op €3.700,- per jaar.

Juridische paragraaf

Het omzetten van de Recreatie-3 bestemming naar Wonen is verankerd in artikel 11.5 van het bestemmingsplan "Maarsseveense plassen e.o.". Deze wijzigingsbevoegdheid is juridisch gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op de uitvoering van een wijzigingsbevoegdheid is artikel 3.9a van de Wro van kracht.

Risicoparagraaf

De financiële verplichtingen van "beheersvereniging De Veenhoeve" ten opzichte van de gemeente Stichtse Vecht zijn niet afhankelijk van de uitkomst van de wijzigingsprocedure. Verder zijn er geen financiële risico's direct verbonden aan dit voorstel.

Als de wijziging om welke reden dan ook geen doorgang kan vinden, ontstaat een juridisch complexe situatie wanneer het vigerende bestemmingsplan moet worden geactualiseerd in 2019. Immers is het niet toegestaan om een strijdige situatie tweemaal onder het overgangsrecht te plaatsen. Hoe hier te zijner tijd mee omgegaan kan en zal worden, is op dit moment nog onvoldoende bekend.

Duurzaamheidsaspecten

Met het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming wordt een duurzame oplossing gerealiseerd voor een al meer dan dertig jaar bestaande situatie van illegale bewoning.



ARCHIEF

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
 Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
 T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

B&W Voorstel

Datum collegevergadering
 4 februari 2014

Onderwerp
 Toepassing wijzigingsbevoegdheid park De Veenhoeve.

Agendapunt nummer

4

Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

Registratienummer

VB/14/03612

Zaaknummer

Z/12/12170

Registratiedatum

7 januari 2014

Uiterste datum behandeling in raad

Pers

Paraaf + datum:			
Afdeling + team Ontwikkeling / Ruimtelijke ontwikkeling		Openbaar	Openbaar
Opsteller Sander Haak		Ondernemingsraad	nee
Afdelingsmanager Dennis Boekhout		Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwerp wijzigingsplan 2. Zienswijze-recreatienota 3. Collegeadvies ontwerp 4. Rib

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

Het ontwerp wijzigingsplan Veenhoeve ongewijzigd vaststellen onder de identificatiecode NL.IMRO.1904.WPVeenhoeveMVP-VG01.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
 Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
 T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

TOELICHTING

Inleiding

In de collegevergadering van 12 november 2013 is ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan Veenhoeve. Hiermee is beoogd de bestemming van het chaletpark aan de Westbroekse Binnenweg 30a te Tienhoven, te veranderen van 'Recreatie-3' naar 'Wonen'. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 15 november 2013 tot en met 30 december 2013 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze binnengekomen die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Overzicht van gebeurtenissen

18 mei 2009 – De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen stelt het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. vast, en daarmee ook de wijzigingsbevoegdheid voor recreatiepark De Veenhoeve.

3 april 2012 – Het college van B&W stemt in principe in met de voorgestelde parkinrichting voor De Veenhoeve.

6 juni 2012 – De gemeente en de beheersvereniging van de Veenhoeve tekenen een samenwerkingsovereenkomst voor het uitvoeren van bouwkundige controles en het in gang zetten van de wijzigingsprocedure.

26 oktober 2012 – De gemeente constateert dat alle aanbevelingen met het oog op het bouwbesluit zijn uitgevoerd, zodat alle chalets voldoen aan de gestelde eisen. Alleen de calamiteitenroute die door de brandweer is geëist, kan nog niet worden aangelegd in verband met een privaatrechtelijke kwestie over grondeigendom op het park.

19 september 2013 – De privaatrechtelijke kwestie is opgelost en de calamiteitenroute wordt opgeleverd.

12 november 2013 – Ontwerp wijzigingsplan Veenhoeve behandeld in collegevergadering.

14 november 2013 – Persconferentie naar aanleiding van ontwerpbesluit.

15 november 2013 – Het ontwerp wijzigingsplan wordt ter inzage gelegd voor 6 weken, er wordt één zienswijze ingediend.

Argumenten

De ingediende zienswijze bevat geen inhoudelijke bezwaren tegen de bestemmingswijziging van chaletpark de Veenhoeve. De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de Zienswijze-actienota, die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Kantttekeningen

De indiener van de zienswijze wenst een gelijke behandeling voor zijn park de Molenpolder, Westbroekse Binnenweg 42a. Ook voor dit park is in het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o. 2009' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met bewoners en grondeigenaren van het park wordt momenteel gesproken over het voldoen aan alle voorwaarden uit het bestemmingsplan. Geconstateerd is dat bij enkele chalets te veel oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is. De bewoners zijn aan zet om te komen met een voorstel dat aan alle voorwaarden voldoet.

Uitvoering

Na vaststelling zal het ontwerp wijzigingsplan worden omgezet naar een definitief plan, dat zal worden gepubliceerd. Er bestaat dan nog 6 weken de mogelijkheid om tegen het besluit in beroep te gaan bij de Raad van State.

Communicatieparagraaf

Het ontwerpbesluit is gepubliceerd in de Vechtstroom en de Staatscourant. Een persbericht is uitgegeven op basis waarvan publicaties zijn verschenen in diverse lokale media zoals de VAR en

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

het AD. Tevens is het ontwerpbesluit toegelicht door de wethouders Ploeg en Wiersema, tijdens een persconferentie op 14 november 2013. De vaststelling van het wijzigingsplan zal opnieuw worden gepubliceerd via de gebruikelijke media.

Raadsinformatiebrief

In de raadsinformatiebrief van 15 november 2013 is de wijzigingsprocedure aangekondigd. In de bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over de vaststelling van het wijzigingsplan, waarmee het traject voor het pilotpark De Veenhoeve is afgerond.

Financiële paragraaf

De financiële aspecten zijn uitgebreid behandeld in het advies over het ontwerp wijzigingsplan. Het advies is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Juridische paragraaf

Het omzetten van de Recreatie-3 bestemming naar Wonen is verankerd in artikel 11.5 van het bestemmingsplan 'Maarsseveense plassen e.o. 2009'. Deze wijzigingsbevoegdheid is juridisch gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op de uitvoering van een wijzigingsbevoegdheid is artikel 3.9a van de Wro van kracht.

Risicoparagraaf

De financiële verplichtingen van "beheersvereniging De Veenhoeve" ten opzichte van de gemeente Stichtse Vecht zijn niet afhankelijk van de uitkomst van de wijzigingsprocedure. Verder zijn er geen financiële risico's direct verbonden aan dit voorstel.

Als de wijziging om welke reden dan ook geen doorgang kan vinden, ontstaat een juridisch complexe situatie wanneer het vigerende bestemmingsplan moet worden geactualiseerd in 2019. Immers is het niet toegestaan om een strijdige situatie tweemaal onder het overgangsrecht te plaatsen. Hoe hier te zijner tijd mee omgegaan kan en zal worden, is op dit moment nog onvoldoende bekend.

Duurzaamheidsaspecten

Met het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming wordt een duurzame oplossing gerealiseerd voor een al meer dan dertig jaar bestaande situatie van illegale bewoning.