

Onderwerp: amendement Bestemmingsplan Hollum.

### **Inleiding.**

Als agenda punt 12 staat op de agenda van de raad op 30 november de vaststelling van het Bestemmingsplan Hollum.

Veel zienswijzen zijn voor dit bestemmingsplan ingediend.. Veel van deze zienswijzen hebben betrekking op de huidige aanwezigheid en gebruik van bijgebouwen voor de recreatie.

Ook bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan in 1982 was dit al onderwerp van discussie. Toen zijn ze niet positief bestemd en geplaatst onder het overgangsrecht. Daaropvolgend is in 1983 een zgn gedooglijst gemaakt met een peildatum. Alles voor de peildatum kon verder gaan met verhuur en nieuwe daarna werden en worden niet meer toegestaan.

Het plaatsen onder het overgangsrecht heeft als doel om dergelijke objecten op termijn (lees in de plan periode) te saneren. In deze periode, inmiddels uitgelopen tot ongeveer 25 jaar, is daar geen actief of passief beleid op los gelaten. Sterker nog, er zijn in die periode meerdere bouwvergunningen verstrekt voor verbouw – of nieuwbouw van een zomerwoning. Over deze verleende bouwvergunningen wordt met geen woord gesproken bij de behandeling van de zienswijzen, terwijl meerderen dit kenbaar hebben gemaakt.

Jurisprudentie geeft aan dat je niet twee keer iets onder het overgangsrecht mag plaatsen in een opvolgend bestemmingsplan.

Dit wordt als volgt verwoord in de uitspraak van RvS, nr 200306936/1, art 2.6.6.2

*“ Indien bestaand gebruik van in het plan begrepen gronden door de gemeenteraad wordt beschouwd als strijdig met een goede ruimtelijke ordening, kan dat gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit betekent dat het desbetreffende gebruik van de gronden, hoewel dit niet wordt gezien als het meest wenselijke gebruik, gedurende de planperiode nog wel is toegestaan. Het streven is gericht op beëindiging van dit gebruik en realisatie van de bestemming die aan de gronden is toegekend overeenkomstig de bij die bestemming behorende voorschriften. Met het overgangsrecht wordt derhalve beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen totdat de gewenste bestemming met inachtneming van genoemde voorschriften wordt verwezenlijkt. Het is niet bedoeld voor gebruik dat niet binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dit brengt met zich dat gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht”.*

Eveneens is deze uitspraak duidelijk wanneer er een bouwvergunning is afgegeven:

*2.6.6.4. “ De Afdeling stelt evenwel vast dat ingevolge artikel 32, lid D, onder 1, eveneens van het overgangsrecht zijn uitgezonderd bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan doch waarvoor wel bouwvergunning is verleend. Voorts zijn uitgezonderd bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning was vereist. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat dit onderdeel van de planvoorschriften in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Door deze bepaling niettemin goed te keuren, heeft verweerder gehandeld in strijd met dit beginsel in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht.*

Voorts is de uitspraak van de RvS, nr: 200405603/1 van belang. Deze zegt het volgende:

*2.7.”Een uitsterf regeling betreft een bijzondere vorm van positief bestemmen, waarbij aan het bestaande gebruik geen beperkingen zijn gesteld, maar waarbij dit gebruik, indien dit is beëindigd doordat het is omgezet in een ander met het plan verenigbaar gebruik, niet opnieuw een aanvang mag nemen.*

*Voorzover verweerder het standpunt heeft ingenomen dat in dit geval voor de bestaande woonboten een uitsterf regeling moet worden opgenomen overweegt de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat deze volgens verweerder zou moeten voorzien in een regeling waarbij het gebruik als ligplaats voor woonboten in beginsel mag worden voortgezet. De woonboot mag volgens verweerder echter niet worden overgedragen aan derden en de regeling dient dan ook in te houden dat het gebruik bij verhuizing of overlijden eindigt. De Afdeling stelt vast dat verweerder gelet op deze omschrijving van het door hem gewenste uitsterf beleid in wezen een persoonsgebonden overgangsrecht in het plan wil doen opnemen. Het brengen van bestaand legaal gebruik onder een persoonsgebonden overgangsrecht moet echter in het algemeen worden beschouwd als een te ingrijpende inbreuk op de bestaande rechten en belangen”.*

Om deze redenen zou je het al positief moeten bestemmen omdat de raad in geen enkele plan heeft uitgesproken dat deze objecten moeten worden gesaneerd.

Daarnaast is er in het ontwerp zoveel variatie aangebracht dat er niet een goede, éénduidige, lijn in is te vinden. Er worden vrijstaande bijgebouwen aangeduid met “vr”, er zijn erbij die hebben een bebouwingsvlak als woning, een aantal hebben de bestemming V- RV 3, velen worden niet ingetekend, enkelen worden aangemerkt als een aanbouw en krijgen “vr” en enkelen staan op een zelfstandig perceel.

Daar komt bij dat de lijst, gevoegd bij art 36.4 , niet up toe date is.

Hoewel het recreatieve toeristische beleid “Ruimte voor Diversiteit” geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen is het volgens ons wel gewenst om maatwerk toe te passen bij bestaande objecten.

Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in die percelen die op een zelfstandig perceel staan, dus niet meer aangemerkt kunnen worden als bijgebouw. Hiervan hebben inmiddels een viertal de bestemming V- RV 3 en voldoen aan deze criteria. Dit zijn de Hagen 4, Corn. Schellingerstr 2 en 5 en Fabrieksweg 2. Drie hiervan waren ooit bijgebouwen en voor één is een vrijstellingsprocedure gevoerd.

Bij het object Corn. Schellingerstr 5 (zienswijze 6 mevr. Bohlander) geeft het college de volgende motivering:

*“De desbetreffende woning dient te worden bestemd als recreatiewoning. Het gebruik is al sinds lange tijd zo. Het perceel heeft een gele kleur die hoort bij woningbouw. Aangezien het perceel recreatief gebruikt wordt kan het perceel op de kaart de licht groene kleur krijgen. Een uitbreiding van het bouwvlak wordt ruimtelijk en planologisch niet gewenst geacht”.*

Het is natuurlijk niet alleen bij dit object zo dat het sinds lange tijd recreatief wordt verhuurd, maar dat is bij al dit soort gebouwtjes zo. Meerdere sinds veertig of vijftig jaar.

Een 6 tal van deze objecten verkeren in dezelfde situatie als de eerder genoemde vier. Ook deze staan op een zelfstandig perceel en ook deze staan op de zgn gedooglijst.

Dit zijn: Burenlaan 13a (v Oosten, zienswijze 54), Herenweg 2a ( Woudstra, - 80) Oranjeweg 3a( G. de Jong, - 42), J. Jacobsweg 6a ( mw. De Jong, - 52), Burenlaan 34 a ( J. Struik, - 34) en Westerlaan 18a (T. Smit, geen zienswijze)

Bij gelijke behandeling zouden ook deze de bestemming moeten hebben van R- VR3.

De overige objecten zijn allen bijgebouwen van woningen. Naar onze mening zou je dit moeten regelen binnen de bestemming “Wonen I en – II” Daartoe zou je de plan beschrijving op blz 58, vierde alinea, moeten aanpassen en uitbreiden en wel met de volgende tekst: . . . . . “Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt, *tenzij dit is aangegeven op de plankaart met “recreatief opstal toegestaan”*. Dit betreffen bijgebouwen die sinds langere tijd recreatief verhuurd worden en waarbij het op basis van maatwerk niet billijk is deze nog weer eens onder het overgangs recht te plaatsen. Op een aantal percelen kan het voorkomen dat het meer dan één object betreft”.

In de voorschriften onder art 1 zou dan het volgende begrip toegevoegd moeten worden:

*“Recreatief opstal: een recreatief verblijf, niet staande op een recreatie terrein of deel uitmakende van een complex van recreatie appartementen”*.

Ook de betreffende voorschriften van Wonen I en –II zullen aangepast moeten worden. Dit zou als volgt kunnen:

02-02-03 blz 74 Bestemmingsplan Hollum 2009 (ontwerp) Buro Vijn B.V.

## **Artikel 26: Wonen – 1**

### **26. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:

1. een aan- huis- verbonden beroep;
2. kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - kinderopvang”;
3. appartementen, voorzover ondergeschikt aan het wonen, ter plaatse van de aanduiding “verblijfsrecreatie”;
4. recreatieve opstallen, indien en voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “recreatief opstal toegestaan”;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen, woonstraten en paden;

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. speelvoorzieningen;

g. water;

h. agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding “agrarisch”;

met de daarbijbehorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **26. 2. Bouwregels**

**26. 2. 1.** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 26.1. sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal in de naar de weg gekeerde gevellijn worden gebouwd;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen, tenzij in het bouwvlak de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het in die aanduiding aangegeven aantal zal bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,50 m bedragen.

**26. 2. 2.** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen **en recreatieve opstallen** gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen;  
**1. recreatieve opstallen mogen alleen gebouwd worden binnen de aangegeven bouwvlakken;**
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen **en recreatieve opstallen** per hoofdgebouw zal, voorzover deze buiten het bouwvlak worden gebouwd, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
  - 2. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sublid b mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar recreatieve appartementen van toepassing";
- d. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 6,50 m bedragen, mits:
  - de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste 1,00 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. indien de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden afgedekt met een kap, zal de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

**26. 2. 3.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,00 m.

### **26. 3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht;
- b. een goede woonsituatie;
- c. een goede milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **26. 4. Ontheffing van de bouwregels**

**26. 4. 1.** Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 26.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  - de oppervlakte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 26.2.1. sub c en toestaan dat een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde gevellijn wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 26.2.1. sub f en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 26.2.1. sub g en lid 26.2.2. sub f en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- e. het bepaalde in lid 26.2.2. sub a en toestaan dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 26.2.3. sub b en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot ten hoogste 5,00 m.

**26. 4. 2.** De in lid 26.4.1. genoemde ontheffingen mogen uitsluitend worden verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeerssituatie; en

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **26. 5. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor permanente en/of recreatieve bewoning **tenzij anders op de plankaart is aangegeven**;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "verblijfsrecreatie", in welk geval:
  1. het aantal appartementen per aanduiding niet meer dan één mag bedragen;
  2. de appartementen niet in bijgebouwen mogen worden gevestigd;
  3. de gebruiksoppervlakte van een appartement niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte van een appartement ten hoogste 70 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan- huis- verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
  2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van een aan- huisverbonden beroep, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kinderopvang".

## **26. 6. Ontheffing van de gebruiksregels**

**26. 6. 1.** Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 26.5. sub e en toestaan dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:

1. een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
2. een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;

mits:

- de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

- de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
- het bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van

de bewoners van de woning. Het totale aantal werkenden mag hierbij niet meer bedragen dan drie;

- het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
- er geen onevenredige publieksaantrekkende werking van de activiteiten uitgaat;
- het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeer- en verkeersdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen.

### **Deze tekst in rood geldt uiteraard ook voor art 27 Wonen- II**

Het betreft de volgende percelen:

#### **met een zienswijze:**

<u>object</u>		<u>eigenaar</u>	<u>zienswijze</u>
Badweg 1		M.J. Kanger,	35
Badweg 3		G.J. Verbeek,	65
Burenlaan 33		J.G. Bruin	43
Burenlaan 39		H. Bruin- Rozema	37
C. Bruinpad 3		T.T. van der Laag	78
H. Barendsstr 9		A. Smit- de Wind	68
J.Jacobsweg 2		M. Kooy	30/81
J.Jacobsweg 6		G. De Jong-Wijnberg	52
Oranjeweg 5	3 st	K.H. Wijnberg	79
Plantsoenstraat 5	2 st	P. Ney	49
Tussen Dijken 37		B.A. Molenaar	58
Westerlaan 14		H. Wijnberg	14
Westerlaan 16	3 st	J.H. v/d Meulen	76
Westerlaan 24		Fr. Brouwer	57
Zuiderlaan 3		P. Bijker	60
Zuiderlaan 21		Tj. Visser	38

#### **zonder zienswijze:**

Burenlaan 35		D.J. de Boer	
De Hagen 6		H. de Vries	
Herenweg 2		G. Witt	
J. de Vriesstraat 1		Th. Dokter	
Molenweg 2		C.S. de Boer	
Molenweg 4		Sj. Wijnberg	
Noorderweg 2		P.W. Kanger	
Oranjeweg 6		A. de Jong- Nobel	
Oranjeweg 9		L. de Boer- Ymker	
Oosterlaan 13		H. Droste	
Oosterlaan 19		P. van Noort	
Ridderweg 3		M. Ridder	
Tussen Dijken 3		J. Nobel	
Tussen Dijken 27	2 st	v Deventer	

Y. Dunenweg 6                      B. Akkerman  
Zuiderlaan 15                    2 st      C.M. Visser

Kortom, op basis van redelijkheid en billijkheid als mede toepassing van een stukje maatwerk is het verantwoord vanuit een gelijkheidsbeginsel om te komen tot bovenstaande wijziging van het bestemmingsplan en de bijlagen.

Dit sluit ook aan bij de voorstellen die het college presenteert bij raadsvoorstel nr 11 van 30 november as “Wijziging bestemmingsplan vernieuwen recreatiewoningen Burg. Waldastraat-Commandeurstraat te Nes. In dit plan zitten drie vakantieonderkomens die in het overgangsrecht zitten en zijn geplaatst op de zgn gedooglijst.