

***Rapport Zienswijzen***  
***Ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Kuiperberg***

***3 december 2013***

## Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
4. Aanpassingen
  - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
  - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling Rapport Zienswijzen

## 1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Kuiperberg. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologische planologisch regime voor het recreatieterrein Kuiperberg bij Ootmarsum.

## 2. Procedure

### Ter inzage

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur eenieder betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Kuiperberg was digitaal raadpleegbaar via de websites [www.dinkelland.nl](http://www.dinkelland.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Kuiperberg is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant en de lokale krant "Dinkelland Visie" op 18 april 2013.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 19 april 2013 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

## 3. Beantwoording zienswijzen

### **Reclamant 1.**

Datum brief: 24 april 2013

Datum ontvangst: 25 april 2013

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

### Samenvatting:

De woning aan de Tichelwerk 2 is in het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Kuiperberg bestemd als bedrijfswoning, maar zou bestemd moeten worden als burgerwoning, omdat deze niet bij het recreatieterrein zou horen. De woning aan de Tichelwerk 2 is op 30 maart 1931 vergund als woonhuis, op dat moment was er nog geen camping. Op 30 maart 1966 is er vergunning verstrekt voor het verstrekken van nachtlogies op camping De Kuiperberg". Op 24 november 1971 is het bestemmingsplan "Buitengebied 1971" vastgesteld door de gemeenteraad van Ootmarsum. In dit bestemmingsplan is de woning Tichelwerk 2 bestemd als bij het recreatieterrein behorende dienstwoning. In 1975 is de exploitatie van het kampeerterrein overgedragen aan een derde partij, waarbij de bedrijfswoning aan de Tichelwerk 2 buiten de huurovereenkomst is gebleven. In 1981 is voor het kampeerterrein een nieuw bestemmingsplan "De Kuiperberg" vastgesteld, waarbij de woning Tichelwerk 2 niet in het plangebied is opgenomen. In 2002 is er een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Tichelwerk 4, tot op heden is er wel een chalet gebouwd maar is de bedrijfswoning nog niet gerealiseerd.

Reclamant geeft aan dat de woning aan de Tichelwerk 2 sinds 1975 is gebruikt als burgerwoning en dat het de bedoeling is dat deze gebruikt blijft worden als bedrijfswoning en dat het niet de bedoeling is om de woning als bedrijfswoning te gebruiken.

Reclamant geeft aan dat ter plaatse van de Tichelwerk 2 het bestemmingsplan "Buitengebied 1971" is blijven gelden en dat er bij de bestemming "Kampeerterein" steeds één bedrijfswoning is toegestaan. Het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning is volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1971" toegestaan, althans het is niet uitdrukkelijk verboden. Volgens reclamant kan het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning niet gehandhaafd worden als er geen gebruiksverbod geldt, zelfs al is het gebruik strijdig met de bestemming "Kampeerterein".

Volgens reclamant zou legaal bestaand gebruik als burgerwoning van een bedrijfswoning binnen nieuwe bestemmingsplannen als zodanig bestemd moeten worden. Er is ook geen plan van de huidige eigenaar of van de erfgenamen om binnen de planperiode van 10 jaar de bedrijfswoning als bedrijfswoning te gaan gebruiken.

Reclamant meldt dat de gemeente zich niet zou kunnen beroepen op het niet nodig hebben van een gebruiksverbod, omdat dat volgens Afdelingsjurisprudentie niet zou gelden voor oude WRO plannen, zoals het bestemmingsplan "Buitengebied 1971".

#### Reactie:

In bestemmingsplan "Buitengebied 1971" van de gemeente Ootmarsum is de woning aan de Tichelwerk 2 bestemd als bedrijfswoning. Sindsdien is de bestemming van de woning niet gewijzigd. Het in gebruik nemen als burgerwoning leidt niet tot een andere bestemming dan bedrijfswoning. Ook het uitbesteden van de exploitatie van het bedrijf zelf, met uitsluiting van de bedrijfswoning, heeft niet geleid tot een andere bestemming dan bedrijfswoning.

Gelet op de richtlijn zoals die in bestemmingsplan "Buitengebied 2010" wordt gehanteerd, dat voormalige agrarische bedrijfswoningen die meer dan 10 jaar in gebruik zijn als burgerwoning, een woonbestemming krijgen, is het verdedigbaar in samenhang met de hiervoor geschetste situatie, dat ook voor de locatie Tichelwerk 2 de bestemming Wonen gehanteerd kan worden.

Deze zienswijze wordt overgenomen.

#### **Reclamant 2.**

Datum brief: ongedateerd

Datum ontvangst: zondag 2 juni 2013, ingeboekt d.d. 3 juni 2013

De zienswijze is buiten de termijn ontvangen en derhalve niet ontvankelijk.

#### Samenvatting:

Reclamant is teleurgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in het nog in te richten beekdal van de Binnenes. Volgens reclamant zou juist het campingterrein zorgvuldiger ingepast moeten worden in het landschap. Volgens reclamant zou een strook langs de aanwezige beek bestemd moeten worden als "Bos" of "Natuur".

#### Reactie:

De reactie van Reclamant 2 is ingediend buiten de inzage termijn. Wel is aannemelijk gemaakt dat reclamant een inhoudelijke zienswijze heeft.

Er wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor recreatieterrein De Kuiperberg omdat het in de huidige wetgeving verplicht is om over een actueel bestemmingsplan te beschikken. Een actueel bestemmingsplan is jonger dan 10 jaar. Het bestaande bestemmingsplan voor De Kuiperberg is ouder dan 10 jaar. Bovendien zijn er nieuwe standaarden voor bestemmingsplannen. Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de actuele ruimtelijke standaarden (imro 2008). Overigens zijn alle terreinen in de gemeente Dinkelland waarvoor geen actueel bestemmingsplan bestond, opnieuw bestemd of worden zij binnenkort opnieuw bestemd.

Het doel van de actualisatie van het bestemmingsplan voor recreatieterrein De Kuiperberg was om het bestaande terrein te bestemmen volgens de huidige ruimtelijke wet- en regelgeving. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen op het

terrein, met uitzondering van iets ruimere mogelijkheden voor bouwmogelijkheden voor de recreatiewoningen. Deze ruimere bouwmogelijkheden komen voort uit het beleid van de gemeente om waar mogelijk tegemoet te komen naar de huidige wensen en eisen met betrekking tot vakantiewoningen, om de recreatieve sector optimaal te kunnen bedienen. Het is niet de bedoeling geweest binnen de actualisatie van het bestemmingsplan om bestaande bestemmingen te wijzigen in andere bestemmingen.

Wel kan opgemerkt worden dat er gesprekken plaatsvinden met onder meer Reclamant over nieuwe inrichting van het beekdal. Reclamant is aangegeven dat nieuwe inrichting niet op basis van dit actualiserende bestemmingsplan zou plaatsvinden.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

#### **4. Aanpassingen**

##### **4.1 Aanpassingen als gevolg van de zienswijzen**

Geen.

##### **4.2 Ambtelijke aanpassingen**

Geen.

#### **5. Conclusie**

De zienswijze van reclamant 1 wordt gegrond verklaard en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van reclamant 2 wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Kuiperberg'.

#### **6. Vaststelling rapport zienswijzen**

Er is geen reden voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van 21 januari 2014.

Mij bekend,

De griffier,