

Hellendoorn, 4 december 2013

College van B&W van de Gemeente Hellendoorn

Betreft: Zienswijze
Bestemming

te Hellendoorn

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	
04 DEC 2013	
A/B Stuk	Trefw.:
Werkpr.:	
Kopie aan:	
Afdel. / N. reeks / Vert.:	

Geacht College,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijziging ten aanzien van de locatie en onze woning aan de _____ te Hellendoorn, perceel _____

Ik verzoek u onderstaande reactie in uw beoordeling te betrekken bij het definitief vaststellen van het bestemmingsplan permanente bewoning van recreatiewoningen van 22 oktober 2013, mede gelet op de historie van het bestemmingsplan buitengebied ten aanzien van de recreatiewoningen en de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State inzake de _____ van 15 juni 2011, nummer _____

In de reactie worden de volgende punten behandeld:

1. Bestemmingsplan buitengebied en bouwhistorie
2. Bestemmingsplan buitengebied en gebruik
3. Gelijkheidsbeginsel
4. Overgangsrecht
5. Conclusie

13INK17134



1 Bestemmingsplan buitengebied/Bouwhistorie

1.1 Bestemmingsplan buitengebied 1950

De woning aan de _____ is in 1968 met medewerking van de Gemeente gebouwd. Omdat de Gemeente eerder heeft aangegeven niet actief te hebben gezocht naar de bouwtekeningen hebben wij een kopie voorzien van een stempel van de gemeente met de dagtekening 30 januari 1968 bij de gemeente afgegeven <productie 1 bij u bekend>. De woning voldoet niet aan het bestemmingsplan buitengebied 1950, omdat niet kan worden gesproken van een woning die van lichte constructie is gebouwd en omdat de bouwoppervlakte inclusief bijgebouw iets groter is dan 80 m². In zoverre is de woning in strijd met artikel 8 van het bestemmingsplan buitengebied 1950 en valt het onder het overgangsrecht bij dit plan. De woning heeft bovendien een inhoud van 350 m³. Meer voor de hand liggend zou zijn geweest als voor de bouwvergunning zou zijn aangesloten bij artikel 10, lid 3 van het bestemmingsplan buitengebied 1950 waar voor de bouw van vrijstaande woningen is vermeld dat de inhoud van het hoofdgebouw tenminste 250 m³ moet bedragen. Dat dit niet is gebeurd moet in de teken van de tijd worden gezien:

Tijdens de Raadsvergadering van 20 april 2009 heeft het raadslid de heer Gorter verslag gedaan van de volgende praktijk:¹

'Als er in 1960 vergunning is gegeven voor de bouw van een recreatiewoning met de uiterlijke kenmerken van een gewone woning, dan vraag ik mij af waarom dat op dat moment zo is gegaan. Is er toen een college geweest dat niet wist wat er zich in het buitengebied afspeelde, of was er toen een situatie waarbij het college met de burgers wilde meedenken, maar daartoe niet helemaal de wettelijke mogelijkheden had? Er waren zowel provinciale als rijksoverheden die het moeilijk maakten er een gewone woning neer te zetten. Als de praktijk was dat de burger een woning mocht bouwen waaraan het vlaggetje van recreatiewoning werd gehangen, maar die in feite een normale, fatsoenlijke woning was, dan denk ik dat nu, bijna vijftig jaar later, de tijd is gekomen deze omissie te herstellen' <productie 2>.

1.2 Bestemmingsplan buitengebied 1978

Nog voor aanvang van de bouw van de woning is het gebouw aan de onder overgangsrecht gebracht van het bestemmingsplan buitengebied 1978 op grond van artikel 29, lid 1. Het ontwerp van dit bestemmingplan is ter visie gelegd op 10 april 1968. Op grond van artikel 29, lid 1 mag een gebouw dat kan worden gebouwd krachtens een vóór of op die datum aangevraagde bouwvergunning en dat afwijkt van dat plan, worden gebouwd mits de bestaande afwijkingen van het plan naar de aard niet worden vergroot. Onder het bestemmingsplan buitengebied 1978 was het perceel aan de bestemd als recreatie-opvanggebied. Deze bestemming was bedoeld voor de regeling van campings en nieuw te ontwikkelen recreatiegebieden en voorzag in de bouw van maximaal 20 recreatiewoningen per hectare, artikel 15, lid 3 onder f, bestemmingsplan buitengebied 1978. Gesteld kan worden dat de woning aan de alleen al vanwege de omvang in kuubs (350 m³) niet in overeenstemming was met deze bestemming. Concluderend kan worden gesteld dat in 1968 met toestemming van de gemeente een woning is gebouwd die naar aard en omvang een normale woning is en voldoet aan de bouwtechnische eisen van een reguliere woning. De gemeente heeft deze woning destijds voor de WOZ taxatie dan ook vergeleken met woningen met een gewone woonbestemming <productie 3 >.

Alleen al op deze gronden ben ik van mening dat een woonbestemming had moeten worden afgegeven als passende ruimtelijke bestemming bij deze woning.

2 Bestemmingsplan buitengebied/Gebruik

2.1 Inleiding

De voorbereiding van het bestemmingsplan buitengebied kent ten aanzien van de zomerhuisjes een zeer lange geschiedenis. Het bestemmingsplan buitengebied 1950 en 1978 kennen geen specifieke gebruiksvoorschriften voor zomerhuisjes. Ieder gebruik was derhalve toegelaten. De overgangsregeling van het plan van 1978 luidt in artikel 30:

'een gebruik van onbebouwde grond en/of opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaat of placht te worden gemaakt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits de afwijkingen van het plan naar de aard niet worden vergroot'.

¹ Uit bijlage 6 bij het verweerschrift door de Gemeente Hellendoorn blijkt uit de correspondentie tussen de Provincie Overijssel en de Gemeente Hellendoorn van deze praktijk. Uiteindelijk is daar toch een woning gebouwd van meer dan 80 m².

Ook gebruik in strijd met het bestemmingsplan buitengebied 1978 stuit niet toepassing van het overgangsrecht nu in het bestemmingsplan buitengebied 1996 aan artikel 32, lid 1 goedkeuring is onthouden, er ontbreekt een peildatum in het overgangsrecht.

2.2 Voorbereiding bestemmingsplan buitengebied 1995

Vanaf 1989 wordt door de gemeente gewerkt aan het in kaart brengen van de zomerwoningen. Dit ter voorbereiding van het bestemmingsplan buitengebied van 1995. Bij het in kaart brengen van de zomerwoningen vanaf 1989 vindt nadere categorisering plaats. De volgende criteria zijn gehanteerd:

- permanente bewoning, met onderscheid tussen bewoning voor en na 1978;
- ligging, met onderscheid tussen woningen die visueel aan de weg zijn gelegen en zomerhuisjes gelegen op binnenterreinen/achterterreinen.

Er worden 4 categorieën onderscheiden:

- categorie A, geen permanente bewoning,
- categorie B, permanente bewoning ingegaan voor 1978 en nog steeds bewoond;
- categorie C permanente bewoning ingegaan voor 1978 maar visueel niet aan de weg gelegen, en
- categorie D waar sprake is van permanente bewoning met ingang van een datum gelegen na 1978.

Nadere bestudering van de lijsten leert ons dat voor het criterium van permanente bewoning inschrijving op enig moment in de GBA in een recreatiewoning die visueel aan de weg is gelegen, kennelijk een positieve bestemming als burgerwoning opleverde (lijsten B en D). Onduidelijk was het beleid met betrekking tot de woningen op lijst D en onduidelijk blijft waarom sommige woningen op lijst A inmiddels toch een woonbestemming hebben.

2.3 Bestemmingsplan buitengebied 1995

In dit plan is aan het perceel aan de de bestemming bos en de
dubbelbestemming Recreatiedoeleinden en zomerwoning toegekend. In artikel 16a is voor het eerst in het bestemmingsplan buitengebied een gebruiksbeplating opgenomen voor de zomerhuisjes:

'Het is verboden zomerhuisjes en kampeermiddelen permanent te bewonen.

Recreatief gebruik van zomerhuisjes is toegestaan van 15 maart tot en met 31

oktober en in de schoolvakanties, voor een aan één gesloten periode van maximaal zes weken.'

Belangrijk is echter dat aan het bestemmingsplan buitengebied 1995 op onderdelen goedkeuring is onthouden door de provincie Overijssel. Hiervan blijkt uit het opstarten van een procedure op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna artikel 30 procedure) op 3 december 2006 <productie 4>. De artikel 30 WRO procedure is uiteindelijk nooit formeel afgewikkeld en ook niet door de provincie opgestart. In ieder geval hebben onze rechtsvoorgangers, die zich in 1998 hebben ingeschreven op het adres van de in de wetenschap dat een artikel 30 procedure was opgestart, erop mogen vertrouwen dat het beleid ten aanzien van het gebruik van de zomerwoningen uit het plan buitengebied 1978 onverkort werd toegepast. De brief onder productie 4 heeft destijds tot veel verwarring geleid onder de bewoners van de zomerhuisjes. Feit is ook dat GS zich niet kon vinden in het in 1995 voorgestelde beleid ten aanzien van permanent bewoonde recreatiewoningen <productie 5>.

2.4 Voorbereiding bestemmingsplan buitengebied 2009, Beleid permanente bewoning recreatiewoningen 2004 en toets 4a aan het Beleid 2004

In 2004 is door de gemeente beleid ontwikkeld ten aanzien van permanent bewoonde recreatiewoningen. Bij de inventarisatie in 2004 was er opnieuw onduidelijkheid over de vraag of permanent werd gewoond in zomerhuisjes/aan de
De Raad van State heeft in de uitspraak van 15 juni 2011 ten aanzien van deze vraag het volgende vastgesteld:

Ter zitting heeft de raad verklaard dat voor de vraag of een recreatiewoning is meegenomen in de inventarisatie en of daaraan een woonbestemming zou kunnen worden toegekend, mede bepalend is of de woning van 20 maart 1996 tot en met september 2004 permanent werd bewoond door steeds dezelfde bewoners, althans hetzelfde huishouden. Toetsing aan dit criterium heeft er bij een aantal woningen toe geleid dat geen woonbestemming kon worden toegekend. Het criterium van permanente bewoning door dezelfde bewoners van 20 maart 1996 tot en met september 2004 staat niet in de Nota "Permanente bewoning van gebouwen", noch in de inventarisatielijst. Gelet hierop is onvoldoende inzichtelijk geworden of de raad bij de vaststelling van het plan heeft getoetst aan de criteria, als opgenomen in de Nota "Permanente bewoning van gebouwen" en de inventarisatielijst, of aan deze criteria, aangevuld met het criterium of de woning van 20 maart 1996 tot en met september 2004 permanent werd bewoond door steeds dezelfde bewoners. Daardoor is evenmin inzichtelijk geworden waarom sommige recreatiewoningen wel en andere recreatiewoningen geen woonbestemming hebben gekregen. Voor zover de raad met bedoeld criterium heeft willen aansluiten bij het handhavingsbeleid is dit niet juist, omdat in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan en de daarbij te beantwoorden vraag of tegen gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning nog handhavend kan worden opgetreden, niet van belang is of de permanente bewoning steeds door dezelfde bewoners heeft plaatsgevonden, doch slechts of permanente bewoning was toegestaan onder het voorheen geldende plan, of werd beschermd door het overgangsrecht van dat plan, waardoor dit gebruik, indien dit niet als zodanig wordt bestemd, eveneens wordt beschermd door het overgangsrecht van het voorliggende plan.

In hetgeen [appellant sub 4] en anderen, [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], [appellant sub 2] en [appellant sub 16] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en dat het bestreden besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering.

Ook hier is de belangrijkste conclusie dat onduidelijk is gebleven waarom sommige recreatiewoningen wel en andere recreatiewoningen geen woonbestemming hebben gekregen. De Raad van State is van mening dat op dit punt onzorgvuldig is gehandeld en dat de beslissing niet deugdelijk is gemotiveerd.

Ik ben van mening dat onze woning wel degelijk getoetst had moeten worden aan de criteria van het beleid uit 2004 omdat de woning zelf al onder het overgangsrecht valt (zie paragraaf 1.2) en ook het gebruik onder het overgangsrecht valt (zie hierna paragraaf 2.5)

Beoordeling 2004 / Nota permanente bewoning gebouwen

In de nota permanente bewoning gebouwen van 3 augustus 2004 heeft de gemeente zes criteria vastgesteld om permanent bewoonde recreatiewoningen te beoordelen als voorbereiding op het op te stellen nieuwe bestemmingsplan. In de aanvulling nota beoordeling zienswijzen bij de procedure bestemmingsplan buitengebied 2009 heeft de gemeente nader opgemerkt dat op basis van een aantal criteria (afzonderlijk, maar ook in samenhang) worden de afzonderlijke gevallen beoordeeld en wordt het (toekomstig) gebruik en de (toekomstige) bestemming bepaald. De termijn van bewoning is geen ruimtelijk relevant gegeven en daarom niet opgenomen in de afwegingscriteria. Uiteindelijk bepaalt de

compositie van deze beoordeling de uitkomst. De gemeente heeft de volgende criteria zes criteria gehanteerd waaraan ik de situatie van onze woning toets:

- a. aard/verschijningsvorm van de bebouwing: is het gebouw naar aard/verschijningsvorm (logisch) aan te merken als woning, recreatiewoning of ander gebouw (bijgebouw); is het gebouw bijvoorbeeld van baksteen, hout of ander materiaal, voldoet het gebouw, zoals het er staat en wordt gebruikt, aan de daaraan te stellen eisen; nodigt het gebouw op het moment van inventarisatie/beoordeling daadwerkelijk uit tot permanent of recreatief verblijf;

Onze woning is niet gebouwd van lichte constructie, heeft stenen muren en een pannendak. Onze rechtsvoorgangers bewoonden de woning met een gezin met twee kinderen met ieder een eigen slaapkamer. De woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit.

- b. (mede in relatie tot a) de omvang en/of inhoud van de bebouwing: is het gebouw naar omvang en/of inhoud (logisch) aan te merken als woning, recreatiewoning of ander gebouw (bijgebouw);

De inhoud van de woning bedraagt 350 kuub terwijl voor een recreatiewoning volgens de in 2004 geldende gemeentelijke norm maximaal 200 m³ is toegestaan (volgens de provinciale norm in 2004 was dat 250 m³).

- c. De situering van de bebouwing (stedenbouwkundige situatie): alleen die gebouwen kunnen als woning worden bestemd die een zodanige projectie/oriëntatie hebben dat er feitelijk ook sprake is van een volwaardige, zelfstandige bewoning (bijv. geen woning achter een andere woning, zelfstandige en volwaardige ontsluiting van het gebouw vanaf de openbare weg, afstand tot en situering t.o.v. een al bestaande woning op (oorspronkelijk) hetzelfde bouwperceel, enz.)

Onze woning is direct gelegen aan de _____ en kent een zelfstandige ontsluiting. De woning is gelegen op een kavel van 1.840 m².

- d. Ligging van de bebouwing in een waardevol en/of kwetsbaar gebied: gebouwen die niet de bestemming 'woondoeleinden' of niet de bestemming 'recreatiewoning' hebben en ook niet als zodanig middels een vergunning zijn gelegaliseerd en gerealiseerd en liggen in een waardevol e/of kwetsbaar gebied (zie onder rijksbeleid), komen niet (alsnog) voor deze bestemming in aanmerking.

Onze woning is gelegen aan de uiterste grens van de EHS en dat is geen probleem voor alle in het verleden gelegaliseerde woningen in het bosperceel aan de noordzijde van de _____ en ook niet voor de woning achter ons perceel die in 2009 een woonbestemming heeft verkregen,

- e. Voorgeschiedenis en bouwhistorie: is het gebouw en het daarvan gemaakte gebruik met of zonder vergunning tot stand gekomen; illegaal ontstane situaties worden in beginsel niet (alsnog) gelegaliseerd; hooguit kan, afhankelijk van de omstandigheden, sprake zijn van een persoonsgebonden gedoogbestemming; zijn er harde toezeggingen gedaan of onomkeerbare verwachtingen gewekt;

Uit de bijlage bij de commentaarnota bij het bestemmingsplan 2009 zou de indruk kunnen ontstaan dat er een illegale situatie is (geen bouwgeschiedenis bekend). Dat laatste hebben

we gemotiveerd bestreden door de bouwtekening met daarop de toestemming van de gemeente in kopie te overhandigen aan de gemeente.

- f. In relatie tot andere criteria, de kadastrale situatie: is er (in de oorspronkelijk situatie) sprake van één (bouw)perceel of heeft alsnog (af)splitsing plaatsgevonden?

Er is sprake van één perceel waarop volgens het bestemmingsplan buitengebied 1978 de bestemming recreatieopvang-gebied rust, artikel 15. Volgens lid f mogen per ha niet meer dan 20 zomerhuisjes worden opgericht c.q. geplaatst. Voor ons perceel van 1.840 m² betekent dat ongeveer vier zomerhuisjes. Dat de voor vorige eigenaar daarvan geen gebruik heeft gemaakt is een aanwijzing dat hij er zelf rustig wilde wonen. De woning was niet beschikbaar voor verhuur aan toeristen

2.5 Gebruik

De gemeente heeft steeds aangevoerd dat onze woning geen historie kent van permanente bewoning. Deze stelling is echter onjuist.

- Wij kunnen aannemelijk maken dat er bewoning is geweest van 1 juli 1998 t/m 15 juni 2004 aan de hand van het handhavingdossier van de Gemeente <productie 6> Dat in tegenstelling tot de door de gemeente gehanteerde datum van 18 juli 2002 in het ontwerp bestemmingsplan.
- In de periode vóór 1998 verbleef de voor vorige eigenaar regelmatig in de woning aan de , ook gedurende de wintermaanden <zie productie 7>.

Dat laatste is van groot belang omdat onder het bestemmingsplan buitengebied 1995 ook sprake was van permanente bewoning indien buiten het zomerseizoen (zomerseizoen van 15 maart tot 31 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse meer dan zeventig maal nachtverblijf werd gehouden. <productie 8a>. Dat ligt mede ten grondslag aan de gebruiksbepaling van artikel 16a van het bestemmingsplan buitengebied 1995 <productie 8b>.

Ik beschik daarnaast over de volgende aanwijzingen dat er wel sprake was van permanente bewoning voor 1998:

- De voor vorige eigenaar beschikte over een vast telefoonnummer op het adres aan de . destijds telefoonnummer en later <productie 9> ook een aanwijzing dat er werd gewoond.
- Bovendien werd vele jaren na het vertrek door de voor vorige eigenaar nog post op genoemd adres ten name van de voor vorige eigenaar ontvangen voorzien van een acceptgiro <productie 10>.
- Een andere belangrijke aanwijzing dat de woning niet werd gebruikt volgens de bestemming recreatie-opvanggebied is tot slot dat de voor vorige eigenaar de mogelijkheid die het bestemmingsplan buitengebied 1950/1978 liet om meerdere recreatiewoningen op het terrein te bouwen niet heeft gebruikt. Een dergelijke uitbreiding zoals wel heeft plaatsgevonden op het terrein aan de zuidzijde van de Nieuwe Twentseweg (in de volksmond de paddenstoel) was beter passend geweest volgens het bestemmingsplan buitengebied.

Voor het gebruik van de woning in de periode na juni 2004 is het volgende van belang. De woning zou door onze rechtsvoorgangers niet zijn verlaten c.q. zou door ons zelf zijn bewoond als de gemeente niet onzorgvuldig zou hebben gehandeld. Daarbij doel ik op de onjuiste informatieverstrekking in het verweerschrift van de gemeente Hellendoorn in de

procedure die heeft geleid tot de uitspraak van Rechtbank Almelo van 15 januari 2001. Ik verwijs daarvoor, om niet teveel in herhalingen te vervallen, naar ons beroepschrift bij de Raad van State in de procedure die heeft geleid tot de uitspraak van 15 juni 2011. In geschil is nog steeds de vraag of onze woning in 2004 getoetst had moeten worden aan het beleid permanente bewoning van recreatiewoningen omdat het gebruik per indiening van het ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan wel degelijk onder overgangsrecht viel en/of op grond van het gelijkheidsbeginsel. Lopende het juridische geschil over de vraag of bewoning aan de _____ beschouwen we de woning wel degelijk als bewoond c.q. verhuren wij de woning voor woondoeleinden. Dat ik er zelf niet meteen ben gaan wonen met mijn gezin heeft als reden dat de gemeente aangaf ons er dan ook uit te zetten. Ik heb dat mijn jonge gezin niet aan willen doen.

Wel is de woning vanaf juni 2004 in gebruik genomen door mijn zus die daarnaast beschikte over een etage in Amsterdam Zuid. In de periode tot 2008 verbleef zij grotendeels in de woning in Hellendoorn. Zij heeft daartoe de woning ingericht en er is vrijwel meteen centrale verwarming aangelegd om aan de moderne woonwensen tegemoet te komen en ook elders in de woning (slaapkamers en werkkamer) over verwarming te beschikken <productie 11 > Bovendien heeft zij een grote hond aangeschaft omdat haar dat een veiliger gevoel gaf in het buitengebied. Ze heeft de buren uitgenodigd en is vervolgens opgenomen in de kring van de Noabers aan de _____ zoals ook onze voorgangers dat werden. Op het platteland is dat een belangrijke aanwijzing dat er wordt gewoond. Mijn zus was aanwezig bij verjaardagen van de buurvrouwen, bij de buurtbarbeque, en het vijftwintig jarig huwelijk van buren. Bovendien zijn de buurvrouwen komen 'kroamschudden' toen haar dochter was geboren. Enige tijd na de geboorte van haar dochter is mijn zus rond 2008 weer meer in Amsterdam gaan wonen. Haar vriend (en vader van haar dochter) verbleef echter nog zeer regelmatig aan de _____ omdat hij in die periode als arts werkzaam was in het ziekenhuis in Enschede (MST). Als hij dienst had verbleef hij in de woning in Hellendoorn. In de loop van 2009 kwam de woning leeg en is de woning verhuurd aan derden, waarvan nu nog steeds sprake is. <productie 12>

3 Gelijkheidsbeginsel

Zoals hiervoor onder punt 2 gesteld heeft nader dossieronderzoek bij ons tot de conclusie geleid dat onder het bestemmingsplan buitengebied 1978, vooruitlopend op de herziening van 1995, inschrijving op enig moment in de GBA in een recreatiewoning die visueel aan de weg is gelegen, een positieve bestemming als burgerwoning opleverde. De voor vorige eigenaar verbleef regelmatig in de woning maar heeft zich niet formeel ingeschreven in de GBA. Onze rechtsvoorgangers hebben zich in 1998 wel ingeschreven in de GBA met als woonadres _____ Zij konden zich met recht beroepen op het gelijkheidsbeginsel. Bijvoorbeeld vergeleken met het buurpand aan de Nieuwe Twentseweg 8 <productie 14> dat sinds 1995 een permanente bestemming kent, ondanks de uitstraling van een zomerwoning met slechts 200 m³ inhoud. Inmiddels staat deze woning al vele jaren leeg. Het lijkt er sterk op dat de woonbestemming van _____ puur het gevolg is van de plaatsing van deze woning op de hiervoor genoemde lijst D. Daar woonde kennelijk iemand net op het goede moment, maar de precieze criteria blijven onduidelijk.

De vraag dringt zich dan ook steeds op waarom de _____ als enige pand langs de noordzijde van de _____ geen woonbestemming heeft gekregen. Daarnaast hebben we geconstateerd dat inmiddels de volgende woningen rond Hellendoorn en de Eelerberg een woonbestemming kennen, ondanks de plaatsing op lijst A: Eelerweg 25 en Nieuwstadweg 11, respectievelijk lijst C: Marsdijk 6a, Heuverteeg 10 en Looweg 3. Ook van een sterretje voorziene woningen op lijst D hebben inmiddels een woonbestemming: Nieuwstadweg 33 en 39c.

Zeer opvallend is de vergelijking met de woning aan de Looweg 19. Wij mogen er van uitgaan dat de toekenning van een woonbestemming aan de Looweg 19 zorgvuldig is getoetst aan het beleid van 3 augustus 2004. Uit < productie14> blijkt dat de feiten rond deze woning zeer sterke gelijkenis vertonen met die van onze woning aan de .

Het verschil in handelen van de gemeente in beide dossiers is opmerkelijk te noemen, zo niet wrang en schrijnend ten aanzien van onze rechtsvoorgangers. In het geval van de . wordt via dwangsommen beëindiging van permanente bewoning afgedwongen², en in het geval van de Looweg 19 wordt in dezelfde periode een permanente woonbestemming toegekend. Dit is een ernstige schending van het gelijkheidsbeginsel.

Tot slot begrijp ik niet goed waarom de recreatiewoningen op de parken niet in de beoordeling worden betrokken. Denk aan de woningen op 'de Paddestoel' en 'de Eelerstee'. Door deze woningen niet in het onderzoek te betrekken blijft ten onrechte onduidelijk of daar vergelijkbare gevallen zijn waar de gemeente permanente bewoning wel toestaat of gewoon (bewust) niet in beeld heeft of wil hebben. En zijn er criteria die daar worden toegepast om te beoordelen of er gewoond mag worden? De gemeente heeft eerder al aangegeven dat bijvoorbeeld op het park van 'de Paddenstoel' ongeveer 1/3^e van de woningen niet voor verhuur beschikbaar is <productie 15>.

4 Objectgebonden Overgangsrecht

Onze woning aan de . is meerdere malen (in het bestemmingsplan 1950 en in het bestemmingsplan 1978) onder het overgangsrecht gebracht. Nu valt het onder artikel 32 van het bestemmingsplan buitengebied 1995. Artikel 32, lid 2 luidt:

'een gebruik van onbebouwde grond en/of opstallen, dat nu afwijkt van de bestemming en/of voorschriften, mag worden voortgezet of gewijzigd, mits door het gewijzigde gebruik de bestaande afwijkingen naar de aard van het plan niet worden vergroot'.

Lid 1 is niet goedgekeurd.

Ook het gebruik valt onder het overgangsrecht. Het telkens weer onder het overgangsrecht brengen van de woning aan de . is in strijd met vaste jurisprudentie, zie bijvoorbeeld Raad van State , 10 november 2004, nr.

In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan kiest u voor dergelijke situaties van permanente bewoning van recreatiewoningen voor het positief bestemmen met objectgebonden overgangsrecht. Naar onze mening dient onze woning onder het objectgebonden overgangsrecht te worden gebracht indien de gemeente van mening is dat de woning niet voor een woonbestemming in aanmerking komt op grond van het gelijkheidsbeginsel en/of de toets aan het beleid permanent bewoonde recreatiewoningen van de gemeente uit 2004.

² De procedures over dwangsommen tegen de vorige bewoner liepen tot eind 2004

Conclusie

Ik concludeer dat:

- bij het verlenen van een bouwvergunning in de jaren zestig van de vorige eeuw bij de gemeente bekend was dat in de praktijk in deze zomerwoningen gewoond zou gaan worden, het was een manier om de stringente woningcontingenten te ontwijken;
- de woning is meerdere keren onder het overgangsrecht geplaatst;
- aan de [redacted] zich wel degelijk een situatie van permanente bewoning heeft voorgedaan ook per 31 oktober 2003;
- de woning aan de [redacted] de enige is waar daadwerkelijk via dwangsommen is gehandhaafd en waar op geen enkele wijze gewoond mag worden ook niet via een gedoogconstructie. Indien onze rechtsvoorgangers er waren blijven wonen waren ze volgens het nu voorgestelde beleid in ieder geval in aanmerking gekomen voor een omgevingsvergunning. De gemeente heeft hier dan ook buitengewoon onzorgvuldig gehandeld;
- er tot 2004 beleid is geweest vanuit het plan 1978 om bij zomerwoningen die visueel aan de weg zijn gelegen en waar op enig moment inschrijving in de GBA plaatsvond, over te gaan tot het verlenen van een permanente woonbestemming;
- vanaf 2004 nieuw beleid is ontwikkeld waarbij vergelijkbare woningen een positieve woonbestemming hebben gekregen en de ligging in de PEHS daaraan niet in de weg heeft gelegen, bijvoorbeeld Looweg 19, Nieuwe Twentseweg 6 of desnoods door de begrenzing van de EHS iets aan te passen, bijvoorbeeld Terhoeksweg 5a en Looweg 33a.
- onze woning dient op grond van het gelijkheidsbeginsel een woonbestemming dient te krijgen van de gemeente Hellendoorn. Blijkens de uitspraak van uw Raad in de procedure aan de Schuilenburgerweg 33a geldt dat ook voor opvolgende bewoners³;
- als peildatum had de gemeente moeten kiezen voor 31 oktober 2003 om daarmee tegemoet te komen aan het onzorgvuldige beleid rond de zomerwoningen in de vorige bestemmingsplannen die op het onderdeel van de recreatiewoningen veelal (inhoudelijk) werden afgekeurd door GS en in eerste instantie geen enkele regeling kenden omtrent gebruik ook niet werd gecontroleerd op (illegale) bewoning.

Hoogachtend,

³ Raad van State 1 februari 1996, No R [redacted], Bijlage 3, blz. 4 bij het verweerschrift door de gemeente Hellendoorn.