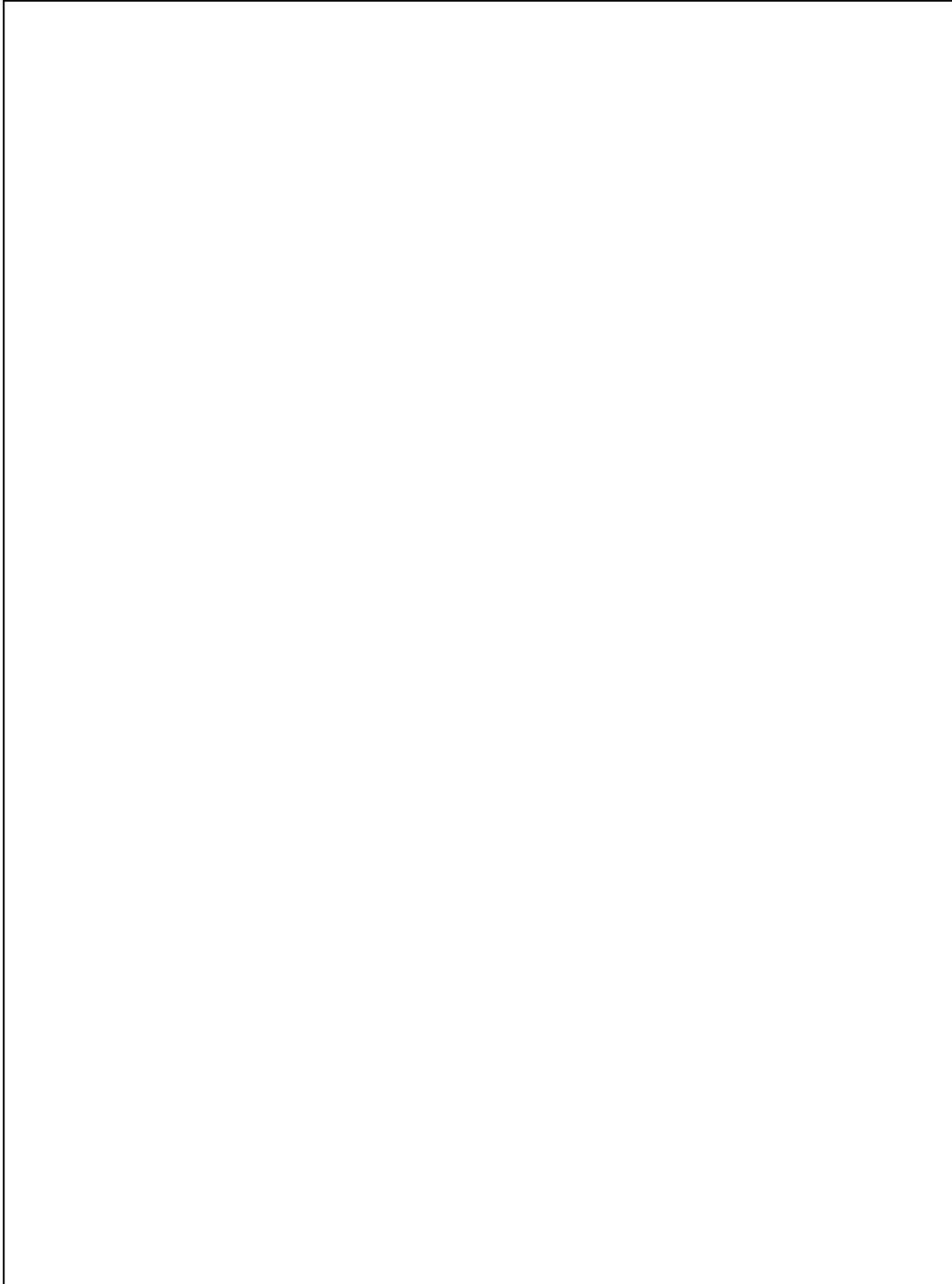


Gemeente Wervershoof

Bestemmingsplan “Recreatiegebied De Vlietlanden”



Gemeente Wervershoof

Bestemmingsplan “Recreatiegebied De Vlietlanden”

Ontwerp

Inhoud:

- **Toelichting**
- **Regels**
- **Kaart**

Werknummer 368.003.00

Datum: 4 februari 2010

Bestand: J:\368\003\00\CAD\Ontwerp\doc

Kuiper Compagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur en Landschap
Rotterdam

Gemeente Wervershoof

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting:	Blz.
INLEIDING	1
DEEL A HET BESTEMMINGSPLAN	3
1. Algemeen aspecten	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Doel van het plan	3
1.3 Plangrens	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Stedenbouwkundige aspecten	4
2.3 Functionele aspecten	4
3 Toelichting juridische aspecten	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Wettelijk kader, de Wet ruimtelijke ordening	5
3.3 Juridische methodiek	5
3.4 Plankaart	5
3.5 De regels	6
3.5.1 Algemeen	6
3.5.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
3.5.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	6
3.5.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels	10
3.5.5 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel	11
DEEL B ONDERZOEK	13
4 Inventarisatie bestaande situatie	13
4.1 Stedenbouwkundige aspecten	13
4.1.1 Algemeen	13
4.1.2 Stedenbouwkundige beschrijving	13
4.1.3 Beschrijving bebouwing	13
4.1.4 Parkeren en inrichting openbare ruimte	15
4.2 Functionele aspecten	16
4.2.1 Voorzieningen	16
4.2.2 Recreatiewoningen	16
4.3 Gebruik recreatiewoningen	16
4.3.1 Bedoeling van het vigerend bestemmingsplan	16
4.3.2 Bekend zijnde gegevens gemeente	16
4.3.3 Huisvesting buitenlandse werknemers	17
4.3.4 Percentage permanente bewoning	18
4.4 Betrokken partijen	18
4.4.1 De Vlietlanden B.V	19
4.4.2 Vereniging van Eigenaren De Vlietbelangen	19
4.5 Vigerend planologische regiem	19
4.5.1 Bestemmingsplannen	19
4.5.2 Interim beleid, gedoogbeschikking	20

Vervolg inhoudsopgave van de toelichting:**Blz.**

5.	Relevante beleidskaders en toetsing	20
5.1	Rijksbeleid	20
5.1.1	Standpunt minister VROM	21
5.1.2	Overleg Inspectie VROM	21
5.1.3	Aanvullend onderzoek naar aanleiding van criteria VROM	22
5.1.4	Conclusie toetsing rijksbeleid	24
5.2	Provinciaal beleid	24
5.2.1	Streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord"	24
5.2.2	Provinciale notitie permanente bewoning recreatiewoningen	26
5.2.3	Relevante aspecten provinciaal beleid	27
5.2.4	Toetsing criteria provincie Noord-Holland	27
5.2.5	Conclusie toetsing provinciaal beleid	28
5.3	Regionaal beleid	28
5.3.1	Regionale Woonvisie West-Friesland	28
5.3.2	Toetsing criteria provincie Noord-Holland	28
5.4	Gemeentelijke beleid	28
5.4.1	Algemeen	28
5.4.2	Structuurvisie Wervershoof 2020	29
5.4.3	Actuele situatie standpunten gemeente inzake permanente bewoning	30
5.4.4	Conclusie toetsing gemeentelijk beleid	31
6	Onderzoek	31
6.1	Externe veiligheid	31
6.1.1	Wettelijk kader	31
6.1.2	Onderzoek	31
6.1.3	Conclusie	31
6.2	Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen	32
6.3	Hoogspanningsleiding	32
6.3.1	Algemeen	32
6.3.2	Kader	32
6.3.3	Onderzoek	33
6.3.4	Conclusie	33
6.4	Luchtkwaliteit	33
6.4.1	Wettelijk kader	33
6.4.2	Conclusies luchtkwaliteit	34
6.5	Geluid	34
6.5.1	Wettelijk kader	34
6.5.2	Onderzoek	34
6.5.3	Conclusies	35
6.6	Bodem	35
6.6.1	Wettelijk kader	35
6.6.2	Onderzoek	35
6.6.3	Conclusie	35
6.7	Milieuhinder bedrijven	36

Vervolg inhoudsopgave van de toelichting:	Blz.
6.8 Waterhuishoudkundige aspecten	36
6.8.1 Algemeen	36
6.8.2 Advies Hoogheemraadschap	36
6.8.3 Riolering	37
6.8.4 Conclusies waterhuishoudkundige aspecten	37
6.9. Ecologie	38
6.9.1 Wettelijke kader	38
6.9.2 Onderzoek	39
6.9.1 Conclusie	39
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	39
6.10.1 Wettelijke kader	39
6.10.2 Onderzoek	40
6.10.3 Conclusies	41
6.11 Mogelijke neveneffecten als gevolg van functieverbreiding	42
6.11.1 Wettelijke verplichtingen	42
6.11.2 Mogelijke aanpassingen infrastructuur en ruimtelijke inrichting	42
6.11.3 Gevolgen ophalen huisvuil	43
6.11.4 Riolering	44
6.11.5 Conclusie neveneffecten functieverbreiding	44
 DEEL C UITVOERBAARHEID	 45
7. Uitvoerbaarheidsaspecten	45
7.1 Algemeen	45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.3 Economische uitvoerbaarheid	45
7.3.1 Algemeen	45
7.3.2 Planschade onderzoek	45
7.3.3 Overige kosten	46
7.4 Kostenverhaalmogelijkheden	46
7.4.1 Verplichting exploitatieplan	46
7.4.2 Mogelijkheden baatbelasting	47
7.4.3 Kostenverhaalmogelijkheden	47
7.5 Handhavingsaspecten	48
 8 Inspraak en overleg	 49
8.1 Inspraak	49
8.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro	50
8.3 Van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan	50

Vervolg inhoudsopgave van de toelichting:

Blz.

BIJLAGEN (bij deze toelichting):

1.	TOETSING BOUWBESLUIT	1
1	Aanleiding	1
2	Onderzoek	1
3	Conclusies	1
2.	EFFECTEN FUNCTIEVERBREIDING OP DE RECREATIEMARKT	2
1	Aanleiding	2
2	Onderzoek	2
3	Conclusies	4
4.	Nader onderzoek (eind 2009)	4

AFZONDERLIJKE BIJLAGE

- Bestemmingsplan Recreatiegebied De Vlietlanden, Notitie inspraak- en overlegreacties, 4 februari 2010

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Risicoanalyse planschade, Saoz, oktober 2008
- Functiewisseling Bungalowpark De Vlietlanden: gevolgen voor de recreatiemarkt in de regio Wervershoof, NRIT onderzoek, maart 2009
- Bouwbesluittoetsing, Eengezinswoningen, Adviesbureau Nieman B.V., 22 december 2008
- Specifieke zone 50kV bovengrondse lijnverbinding Enkhuizen - Medemblik Onderzoek, Liandon, 6 maart 2009
- Advies externe veiligheid Bungalowpark De Vlietlanden te Wervershoof, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 2 september 2008
- Advies externe veiligheid Bungalowpark De Vlietlanden te Wervershoof, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 3 november 2008
- Aanpassingen infrastructuur De Vlietlanden, Gemeente Wervershoof, 28-1-2009
- Notitie aanleg openbare ruimte recreatiepark, VD2 Advies b.v, 28 februari 2008
- Inzameling huisvuilafval recreatiewoningen "De Vlietlanden", Holland Collect, 14 augustus 2008
- Beleidsnotitie permanente bewoning De Vlietlanden, Gemeente Wervershoof 2004
- Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 7 mei 2010
- Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 7 januari 2010
- Advies Second opion DGMR, 15 januari 2010
- Aanvullend advies geluid en externe veiligheid, Milieudienst Westfriesland, 27 oktober 2009
- Bestemmingsplan recreatiegebied De Vlietlanden en de gevolgen daarvan op het functioneren van het rioolstelsel, Grontmij Alkmaar, 2009

INLEIDING

Algemeen

In de gemeente Wervershoof is sinds geruime tijd discussie gevoerd over een wijziging van de bestemming op het recreatiepark De Vlietlanden waarbij de gebruiksmogelijkheden worden verruimd van 'recreatie' naar 'recreatie, permanente bewoning toegestaan'.

Bij de vaststelling van de Structuurvisie Wervershoof 2020 is door de gemeenteraad een besluit genomen ten aanzien van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de recreatiewoningen op De vlietlanden tot een medegebruik ten behoeve van permanente bewoning.

Met voorliggend bestemmingsplan geeft de gemeente een uitwerking aan dat beleid.

Daarnaast biedt het voorliggende bestemmingsplan plan inzicht in de beleidskaders die zowel op rijksniveau als op provinciaal zijn geformuleerd ten aanzien van het toestaan van permanente bewoning op complexen met recreatiewoningen. Ingegaan wordt op de ontwikkelingen in dit beleid, de voorwaarden die zowel door het rijk als de provincie worden gesteld bij besluiten omtrent een functieverbreiding als hier bedoeld.

In het kader van zowel het bestemmingsplan als in het kader van de besluitvorming binnen de gemeente over de functieverbreiding is het nodige onderzoek gedaan naar diverse daarmee samenhangende aspecten.

Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Recreatiegebied De Vlietlanden" is vervat in een kaart (verbeelding) en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. In DEEL A van de toelichting wordt specifiek ingegaan op het bijgaande bestemmingsplan.

In DEEL B wordt ingegaan op het onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan. Naast een inventarisatie van de bestaande toestand wordt ook ingegaan op de relevante beleidskaders, het nader onderzoek wat in dat kader heeft plaatsgevonden en de conclusies waarbij de resultaten van dat onderzoek in relatie worden gebracht met de eisen van rijk en provincie ten aanzien van een functieverbreiding van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.

In dit deel zijn tevens de onderzoeksresultaten opgenomen die zijn gedaan in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

In DEEL C wordt ingegaan op diverse uitvoerbaarheidsaspecten. Dit deel wordt besloten met de overlegresultaten en de resultaten van de gehouden inspraakprocedure zodra deze bekend zijn.

DEEL A HET BESTEMMINGSPLAN

1 Algemene aspecten

1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart en regels. Verder wordt het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven, de resultaten van het onderzoek zijn verwoord en de resultaten van het gevoerde overleg en de gehouden inspraakprocedure zijn opgenomen.

1.2 Doel van het plan

Het doel van het bestemmingsplan “Recreatiegebied De Vlietlanden” is het bieden van een planologisch / juridisch kader waarin naast het recreatief gebruik van de recreatiewoningen ook permanente bewoning is toegestaan. Het bestemmingsplan beoogt voorts een regeling te bieden die voor de beheersituatie geschikt is. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de thans geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 4.5 Vigerend planologisch regiem).

1.3 Plangrens

Het bestemmingsplangebied ligt in een zone langs de Droge Wijmersweg en grenst in het oosten vrijwel aan de Oosterdijk die langs het IJsselmeer loopt. In het zuiden wordt het gebied grofweg begrensd door de een golfbaan en een agrarisch perceel. In het westen vormt de weg de Grutteweide de grens. De globale ligging van het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven. De precieze ligging en begrenzing is aangegeven op de verbeelding (plankaart).



Afbeelding globale ligging van het plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Algemeen

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een functieverbreiding geregeld waarbij naast het recreatief gebruik van de recreatiewoningen ook permanente bewoning is toegestaan.

Er zijn binnen het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De ruimtelijke situatie zal zoveel mogelijk ongewijzigd blijven. Uitgangspunt is dat de bestaande open structuur van bebouwing behouden blijft en geen sterke verdichting zal plaatsvinden.

Verbandhoudend met functieverbreiding worden in het bestemmingsplan een aantal voorzieningen mogelijk gemaakt ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulpvoertuigen. Het gaat hier hoofdzakelijk om noodontsluitingswegen.

2.2 Stedenbouwkundige aspecten

Het recreatiepark De Vlietlanden heeft een oppervlak van circa 25 ha en telt 275 recreatiewoningen en verschillende voorzieningen.

Het park wordt ontsloten vanaf de Droge Wijmersweg en kent één centrale noord-zuid lopende ontsluitingsweg. Hieraan zijn de hoofdzakelijk oost-west gelegen secundaire, doodlopende routes met de recreatiewoningen gelegen.

Het park wordt doorsneden door een (bevaarbare) watergang met vertakkingen waardoor alle percelen aan het water liggen.

De recreatiewoningen zijn vrijstaand en bestaan uit één bouwlaag met kap. Over het algemeen is hiermee sprake van een open bebouwingsstructuur. Op verschillende plaatsen zijn doorzichten vanaf de weg naar het water.

Het plangebied is in de inrichting van de openbare ruimte afgestemd op de functie als recreatiepark.

Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein, voor en naast de recreatiewoningen. Hiernaast zijn er langs de wegen op enkele plekken (openbare) parkeerplaatsen. Aan weerszijde van de hoofdontsluiting is verder ruimte voor ondermeer bezoekers parkeren.

Bij de opzet van het plan is er van uitgegaan dat de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied zoveel mogelijk wordt behouden.

2.3 Functionele aspecten

Nabij de hoofdontsluiting van het recreatiepark liggen de verschillende voorzieningen die primair gericht zijn op de recreatiewoningen ondermeer: een kantoor met receptie, een grand café, restaurant, speeltuin, sportveld en kap- en beautysalon. Bij de entree van het recreatiepark bevinden zich hiernaast drie dienstwoningen. In het zuidwesten van het plangebied ligt een vrijstaande woning die bestemd is als dienstwoning maar thans niet meer als zodanig wordt gebruikt.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de functie van de binnen

het plangebied aanwezige recreatiewoning wordt verruimd waardoor ook permanente bewoning wordt toegestaan.

Voor de overige binnen het plangebied aanwezige voorzieningen worden “zelfstandige” functies opgenomen. Hierdoor wordt de functionele binding met het recreatiewoningen verlaten en kunnen deze functies ook los van de recreatieve functie gaan opereren.

3. Toelichting juridische aspecten

3.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan “Recreatiegebied De Vlietlanden” is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0459.Vlietlanden-ONT1) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Bij de opzet van het plan is aangesloten op de richtlijnen zoals verwoord in het SVBP 2008.

3.2 Wettelijk kader, de Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarbij gelden nieuwe bepalingen zowel ten aanzien van de te volgen procedures als ook ten aanzien van de te gebruiken terminologie. Voor wat betreft de terminologie is er ten opzichte van de “oude” Wet op de Ruimtelijke Ordening een aantal veranderingen doorgevoerd. Zo worden de “voorschriften” voortaan “regels” genoemd en worden “vrijstellingen” voortaan “onthefingen” genoemd. Daarnaast zijn nieuwe standaarden ingevoerd met betrekking tot de opbouw van de regels en de wijze waarop de (plan)kaart moet worden ingericht. Hierop wordt later nader ingegaan.

Met de nieuwe regelgeving is bij de inrichting van het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden.

Het bestemmingsplan bestaat uit de (plan)kaart en de regels en wordt vergezeld van deze toelichting waarbij de achtergronden van het bestemmingsplan worden toegelicht. Na een uitleg over de algemene aspecten wordt hieronder verder ingegaan op de kaart en de regels.

3.3 Juridische methodiek

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen met zogenoemde “eindbestemmingen” die een directe bouwtitel geven. De keuze van deze methodiek is mede ingegeven door het feit dat er in casu ten aanzien van de ruimtelijke aspecten hoofdzakelijk sprake is van een beheerssituatie en geen bijzondere ontwikkelingen te verwachten zijn. Bij de opzet van het plan is uitgegaan van de bestaande situatie. De nodige flexibiliteit is vorm gegeven door het opnemen van een aantal ontheffingsregels en wijzigingsbepalingen. Toepassing van deze bepalingen kunnen plaatsvinden nadat een nadere belangenafweging heeft plaatsgevonden.

3.4 Plankaart

Digitale plankaart

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een

GML-bestand met bijbehorende regels.

Plankaart (analoge verbeelding van het bestemmingsplan)

De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000. Bij de opzet van de kaart is gebruik gemaakt van een topgrafische ondergrond gebaseerd op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN).

Op de plankaart zijn door middel van coderingen, kleur en (functie-)aanduidingen, de bestemmingen van de gronden aangegeven. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen die onder meer betrekking hebben op functies, bebouwing en inrichting van het plan-gebied. De materiële inhoud van de opgenomen bestemmingen zijn weergegeven in de regels. Ook ten aanzien van de betekenis van de onderscheiden aanduidingen wordt verwezen naar de regels.

Bij de opzet van de (plan)kaart is rekening gehouden met de richtlijnen zoals opgenomen in de Standaard Voorschriften Bouwkundige Plannen 2008 (SVBP 2008). De kaart is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan digitaal te raadplegen.

3.5 De regels

3.5.1 Algemeen

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, namelijk:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel.

Hieronder worden de onderscheiden hoofdstukken en de daarin opgenomen artikelen besproken.

3.5.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat slechts twee artikelen.

In het artikel "**Begrippen**" wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel "**Wijze van meten**" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

3.5.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, aansluiting gezocht bij de opzet zoals opgenomen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Ten aanzien van de bestemmingen is een alfabetische volgorde opgenomen. Daarnaast worden eerst de "enkelvoudige bestemmingen" en daarna de zogenoemde

“dubbelbestemmingen” opgenomen.

Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden:

- **Bestemmingsomschrijving**
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemming worden ook de geldende subbestemmingen en/of de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen benoemd. Hiernaast zijn op een aantal plaatsen middels aanduidingen specifieke functies binnen de bestemming geregeld.
- **Bouwregels**
In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval regels over toegestane bouwwerken die als “recht” kunnen worden opgericht. Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens regels over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende ontheffing mogen worden gebouwd.
- **Gebruiksregels**
In de gebruiksregels wordt verwezen naar de “Algemene gebruiksregels” in hoofdstuk 3. Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen.
- **Aanlegvergunningen**
In dit lid wordt het voor de bestemming geldende aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Het stelsel van aanlegvergunningen is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden.
Het lid is verdeeld in een aantal subleden:
 1. verbodsregels; hierin is bepaald welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
 2. toelaatbaarheid; hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
 3. uitzonderingen; hierin is bepaald in welke gevallen geen aanlegvergunning is vereist.
 4. adviezen; hierin is bepaald bij wie advies moet worden ingewonnen over de effecten van een voorgenomen activiteit.
- **Wijzigingsregels**
In dit lid zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsregels opgenomen. In hoofdstuk 3 van de regels is nog een artikel “Algemene wijzigingsregels” opgenomen.

Hieronder wordt een artikelsgewijze toelichting op de onderscheiden bestemmingen gegeven.

Gemengd

De bestemming “Gemengd” is opgenomen voor de voorzieningen die gelegen zijn bij de centrale entree van het plangebied aan de Droge Wijmersweg.

Binnen de bestemming is een aantal specifieke functies nader onderscheiden waaronder het kantoor, de detailhandelsvoorzieningen, de horecavoorzieningen en de (voormalige) dienst-/bedrijfswoningen. De onderscheiden functies zijn niet langer gekoppeld aan het recreatiegebied maar kunnen als zelfstandige vestiging opereren.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee gronden met de aanduiding “bedrijfswoning” kunnen worden omgezet in de bestemming “Wonen”.

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken zijn met bouwaanduidingen de maximale bouwmaten aangegeven.

Groen

Voor de gronden waar sprake is van (openbare) groenvoorzieningen die deel uitmaken van de stedenbouwkundige hoofd groenstructuur binnen het plangebied is de specifieke bestemming "Groen" opgenomen. Deze gronden bevinden zich ondermeer aan de randen van het recreatiepark. Binnen de bestemming is de bouw van straatmeubilair toegestaan.

Recreatie

De bestemming "Recreatie" is gegeven aan de gronden waar zich recreatieve voorzieningen bevinden, waaronder sport- en speelvoorzieningen. Het betreft ondermeer de speeltuin en de tennisbanen gelegen nabij de voorzieningen en de (hoofd)entree van het recreatiepark. Binnen de bestemming is bebouwing ten dienste van genoemde functie toegestaan.

Recreatie - Recreatiewoning

Voor de binnen het plangebied gelegen recreatiewoningen is de bestemming "Recreatie - Recreatiewoning" opgenomen. De bestemming heeft betrekking op de recreatiewoning alsmede op de gronden gelegen naast en achter de recreatiewoning. De gronden globaal gelegen aan de voorzijde zijn opgenomen in een afzonderlijke bestemming "Tuin – Parkeren" (zie aldaar).

Bij de opzet van de bestemming is gekozen voor een recreatieve hoofdfunctie (recreatief dag- en nachtverblijf). In de gebruiksbepalingen is aangegeven, dat de recreatiewoningen tevens mogen worden gebruikt voor permanente bewoning (permanente bewoning toegestaan). Op deze wijze wordt, in samenhang met de bouwregels, de bestaande karakteristiek van het plangebied zoveel mogelijk behouden. Voor zover sprake is van bijzonder functies (aangeduid op de kaart zijn specifieke regels opgenomen).

De maximum te bebouwen oppervlakte per bouwperceel is bepaald op 90 m² (inclusief de bestaande bebouwing op het perceelsgedeelte met de bestemming "Tuin - Parkeren").

De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Van het hoofdgebouw is de maximale inhoud, goothoogte, dakhelling en hoogte bepaald. Ook hierbij is uitgegaan van de bestaande situatie. Indien ten tijde van het in werking treden van het plan de maatvoering van de hoofdgebouwen meer bedroeg, geldt, in afwijking van het bepaalde, de alsdan aanwezige maatvoering als maximum.

Bij de woningen is binnen het bestemmingsvlak maar buiten het bouwvlak de bouw van bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Bij de opzet van de bebouwingsregels is rekening gehouden met de wens de relatief lage bebouwingsdichtheid op het recreatieterrein en de individuele percelen zoveel mogelijk te handhaven. Daarbij is per bouwperceel het maximum te bebouwen oppervlakte bepaald.

Tuin – Parkeren

De bestemming "Tuin – Parkeren" is opgenomen voor perceelsgedeelten die gelegen zijn voor of naast de recreatiewoningen. Bij de opzet van de bestemming is gezocht naar een standaard waarbij over het algemeen is uitgegaan van een diepte van 12 m gemeten

vanaf een naar een verkeersgebied gelegen perceelsgrens. Deze gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg/handhaving van ten minste twee parkeerplaatsen per perceel; daarnaast zijn toegangspaden en tuinen toegestaan. Ten aanzien van de parkeervoorzieningen zijn nadere bepalingen opgenomen.

Uitgangspunt is dat deze gronden onbebouwd en onoverdekt blijven. Binnen de bestemming is onder voorwaarden de bouw van erkers toegestaan

Verkeer - Verblijf

De bestemming “Verkeer – Verblijf” is opgenomen voor de verkeersgebieden in het plangebied. Er is hier sprake van een bestemming met een globale opzet. Binnen de bestemming is de aanleg van de ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en bermen toegestaan zonder dat precies de ligging van de onderscheiden functies is aangegeven.

Binnen de bestemming is de bouw van straatmeubilair toegestaan. Ten behoeve van kruisende waterbestemmingen is tevens de bouw van een brug toegestaan. Daarbij dient, in verband met het verkeer te water en de bereikbaarheid van de percelen in het plangebied rekening te worden gehouden met een minimum doorvaartbreedte van ten minste 4 m en voldoende doorvaarthoogte.

Water

De op de kaart als “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding waaronder waterberging, wateraan- en afvoer. Binnen de bestemming is rekening gehouden met de bestaande steigers en vlonders.

Binnen de bestemming is tevens rekening gehouden met het gebruik van de gronden als lig-/aanlegplaats voor vaartuigen.

Wonen

De bestemming “Wonen” is opgenomen voor de woning in de zuidwesthoek van het plangebied.

De woning dient gesitueerd te zijn binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Op het overige perceelsgedeelte, gelegen naast en achter de woning is de bouw van bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Voor de gronden ter plaatse van de bovengrondse hoogspanningslijn is de bestemming “Leiding – Hoogspanningsverbinding” opgenomen. Er is hier sprake van een zogenoemde dubbelbestemming” waarbij de functie van de hoogspanningsverbinding primair is gesteld ten opzichte van de overige opgenomen (secundaire) bestemmingen. Ontwikkelingen ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing. De ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de belangen van de hoogspanningsverbinding zulks gedogen. Om hierin inzicht te verkrijgen dient, voordat een ontheffing kan worden verleend, advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Ter bescherming van de leiding is tevens een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarbij de genoemde andere werken of werkzaamheden afhankelijk zijn gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen aanlegvergunning. Om de effecten van de

vergunning op de leiding te kunnen beoordelen dient, voordat een ontheffing kan worden verleend, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding. Daarbij zal ook dienen te worden gelet op de veiligheidsaspecten.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van gronden met een waterkerende functie in het plangebied is de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” opgenomen in het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering.

Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Op deze gronden is tevens de keur van het hoogheemraadschap van toepassing. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van de keur van het Hoogheemraadschap nodig zijn. Het Hoogheemraadschap is hierbij het bevoegd gezag.

3.5.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit een aantal voor het gehele plangebied geldende artikelen.

Anti dubbeltelbepaling

Het artikel "Anti dubbeltelbepaling" bevat een regel om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene gebruiksregels

In het artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Het artikel bestaat uit drie leden. In het algemeen kan worden gesteld dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken voor doeleinden in strijd met de bestemmingsomschrijving. In lid 1 van dit artikel betreft het gebruik van onbebouwde gronden. Lid 2 handelt over het gebruik van bouwwerken. In lid 3 van dit artikel is een algemene ontheffingsbepaling opgenomen. Het opnemen van deze bepaling is noodzakelijk op basis van de jurisprudentie. De toepassing van deze ontheffing is geen volledig vrije bevoegdheid. De ontheffingsbevoegdheid kan namelijk uitsluitend worden toegepast indien vaststaat dat een zinvol gebruik van de betreffende gebouwen of opstallen conform de geldende bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. In dat geval dient de ontheffing in principe verleend te worden behalve wanneer de strikte toepassing van het gebruiksverbod door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Toepassing van de ontheffing zal over het algemeen niet mogen leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming.

Algemene ontheffingsregels

Het artikel “Algemene ontheffingsregels” bevat een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden. De regeling maakt het onder meer mogelijk nutsvoorzieningen te realiseren en op onderdelen af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels

Het artikel “Algemene wijzigingsregels”, gebaseerd op artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevat een aantal algemene wijzigingsbepalingen. De regeling maakt het onder meer mogelijk van de bepalingen van het plan af te wijken onder meer ten behoeve van het wijzigen van bestemmingen. Bij de regeling is de mogelijkheid geopend om twee extra calamiteitenontsluitingen mogelijk te maken vanaf het recreatiegebied op de buiten het plangebied gelegen verkeerswegen.

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat bij de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden wordt verwezen naar de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Procedureregels

Het artikel "Procedureregels" geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende ontheffingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende nader aangegeven periode zienswijzen in te dienen tegen een ontwerpbesluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

3.5.5 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen.

“Overgangsrecht”

Het artikel “Overgangsrecht” regelt de bestaande (legale) situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. In lid 1 zijn regels opgenomen voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen en is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand en extreme weersomstandigheden worden bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

In lid 2 zijn regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen; daarbij is bepaald dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt. Evenals bij illegale bouwwerken geldt dat illegaal gebruik niet door het overgangsrecht wordt gedekt. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Uitdrukkelijk wordt hierbij opgemerkt dat “illegale situaties”, zoals bestaande bouwwerken die zijn opgericht zonder de noodzakelijke bouwvergunning, ook na vaststelling en inwerking treden van het voorliggende bestemmingsplan illegaal blijven. Het overgangsrecht uit het voorliggende bestemmingsplan is niet van toepassing op deze illegale situaties.

Slotregel

De “Slotregel” bepaalt hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden.

DEEL B ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

4. Inventarisatie bestaande situatie

In dit deel wordt ingegaan op de bestaande situatie, de beleidskaders, voor zover relevant voor het voorliggende bestemmingsplan en nadere onderzoek dat, in het kader van het voorliggend bestemmingsplan is verricht.

4.1 Stedenbouwkundige aspecten

4.1.1 Algemeen

Het recreatiepark ligt in het buitengebied tussen de kernen van Medemblik en Wervershoof, in de nabijheid van het IJsselmeer, recreatiegebied De Vooroever en het binnenwater Groote Vliet en Kleine Vliet. Belangrijkste ontsluitingswegen voor het gebied zijn de parallel gelegen, noord- zuid lopende provinciale weg N240 (Markerwaardweg) en de Oosterdijk en Zeedijk.

Ten zuidwesten van het recreatiepark ligt aan weerszijde van de Grutteweide een 18 holes golfbaan.

Het recreatiepark De Vlietlanden heeft een oppervlak van circa 25 ha en telt 275 recreatiewoningen, verschillende voorzieningen, drie dienstwoningen en één woonhuis.

4.1.2 Stedenbouwkundige beschrijving

Het park wordt ontsloten vanaf de Droge Wijmersweg weg en kent één centrale noord-zuid lopende ontsluitingsweg. Hieraan zijn de hoofdzakelijk oost-west gelegen secundaire routes gelegen. Deze doodlopende routes met dwarsstraten ontsluiten het merendeel van de recreatiewoningen.

Het park wordt doorsneden door een (bevaarbare) watergang met vertakkingen waardoor alle percelen met de achterzijde aan het water liggen.

Door de vrijstaande ligging van de recreatiewoningen is sprake van een open bebouwingsstructuur. Op verschillende plaatsen is sprake van doorzichten naar het water.

De percelen hebben een oppervlak van 300 tot 550 m². De grondoppervlakte van de recreatiewoningen bedraagt circa 90 m².

Bij een aantal recreatiewoningen is sprake van aanbouwen in de vorm van erkers, aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen en carports/overkappingen. Het hoofdgebouw van de recreatiewoning bestaan uit één bouwlaag met een kap.

4.1.3 Beschrijving bebouwing

In hoofdlijn kunnen op het recreatiepark drie verschillende typen recreatiewoningen onderscheiden worden.

- *Recreatiewoningtype 1*

Voornamelijk in het oostelijk deel van het recreatiepark hebben de woningen een volgende karakteristiek:

- o één bouwlaag met een zadeldak;
- o een oppervlak van het hoofdgebouw van 70 m²;
- o de woningen zijn met de korte zijde aan de weg geplaatst;
- o de voordeur bevindt zich aan de lange zijgevel;
- o soms zijn de woning gedraaid met de lange zijde aan de straat.
- o een enkele keer is er een kleinere, vierkante plattegrond gebruikt waarbij de woning is afgedekt met een tentdak.

Er zijn verschillende originele en later aanbouwen en bijgebouwen bij dit type woning gemaakt.

Bij de woningen dwars op de straat gaat het vooral om:

- o een teruggelegde, vlakafgedekte garage en/of carport aan de zijkant van de woning;
- o gekapte aanbouw aan de zijkant van het huis;
- o een enkele keer komt een aanbouw of carport vóór de voorgevelrooilijn voor;
- o houten bijgebouwen zijn soms vóór de voorgevelrooilijn geplaatst.

Bij de woningen met de lange zijde aan de straat gaat het vooral om:

- o een vaak aangekapte garage aan de korte, zijkant van de woning;
- o aangekapte aanbouwen aan de zijkant en soms aan de voorzijde;
- o houten bijgebouwen zijn soms vóór de voorgevelrooilijn geplaatst.

In het westelijk deel van het park zijn in hoofdzaak twee typen recreatiewoningen te onderscheiden.

- *Recreatiewoningtype 2*

Dit type heeft de volgende karakteristiek:

- o één bouwlaag met een zadeldak;
- o een oppervlak van het hoofdgebouw van 80 m²;
- o een verspringende voorgevel;
- o de woningen zijn met de korte zijde aan de weg geplaatst;
- o de voordeur bevindt zich aan de lange zijgevel;
- o een enkele keer zijn de woning gedraaid met de lange zijde aan de straat.

Originele en later aanbouwen en bijgebouwen betreffen vooral:

- o een teruggelegde, vlakafgedekte garage en/of carport aan de zijkant van de woning;
- o aan vlakafgedekte en aangekapte aanbouwen aan de zij- en achterkant van de woning;
- o erkers/serres aan de zijkant en achterzijde van de woning.

- *Recreatiewoningtype 3*

Dit type heeft onderstaande karakteristiek:

- o één bouwlaag met een lessenaardak;
- o een oppervlak van het hoofdgebouw van 55 m²;
- o de woningen zijn met de korte zijde aan de weg geplaatst;
- o de voordeur bevindt zich aan de lange zijgevel.

Bij alle woningen van dit type is een originele aanbouwen gebouwd:

- o een bij het hoofdgebouw gebouwde (originele) aanbouw, van één laag met een vlakke afdekking en een oppervlak van 43 m².

4.1.4 Parkeren en inrichting openbare ruimte

Parkeren

In totaal zijn er circa 238 parkeerplaatsen in het openbare gebied van het recreatiepark. Hoofdzakelijk aan weerszijde van de hoofdontsluiting (hoofdzakelijk bezoekersverkeer) en langs de secundaire wegen. Circa 70 parkeerplaatsen worden gebruikt voor de voorzieningen op het park (22 bij de entree van het park en 37+12 langs de hoofdontsluiting).

In totaal zijn er dus circa 167 (238-71) parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de recreatiewoningen in het openbaar gebied. Hiernaast vindt parkeren op eigen terrein plaats, waarbij over het algemeen bij ieder woning parkeergelegenheid is voor (ten minste) twee parkeerplaatsen per perceel. Deze parkeervoorzieningen zijn veelal vóór het hoofdgebouw en deels in de zone grenzend aan een zijdelingse perceelsgrens gesitueerd.

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt ervan uitgegaan van een parkeernorm van ten minste 1,5 parkeerplaats per (recreatie)woning en ten minste 0,5 parkeerplaats voor bezoekers bedraagt.

Ten aanzien van de percelen wordt uitgegaan van ten minste twee parkeerplaatsen per woning op het perceel. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm voor bewoners van ten minste 1,5 parkeerplaats per woning.

Geconstateerd is dat niet bij alle woningen twee parkeerplaatsen op het perceel aanwezig zijn. In totaal betreft het in ieder geval 451 parkeerplaatsen op eigen terrein. Met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning betekent dit dat er in totaal 412,5 parkeerplaatsen (1,5 maal 275) aanwezig moeten zijn. Met de 451 plaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de norm.

Ten aanzien van het bezoekersparkeren kan er (uitgaande dat er een behoefte zou bestaan van ten minste van 0,5 parkeerplaats voor bezoekers) een behoefte aan 0,5 x 275 recreatiewoningen = 118 parkeerplaatsen worden aangehouden. Bij de beschikbaarheid van circa 167 parkeerplaatsen in de verkeersgebieden is er derhalve sprake van voldoende parkeervoorzieningen.

Ook uitgaande van ten minste 76 parkeerplaatsen voor de voorzieningen in het plangebied kan worden geconstateerd dat er ruim voldoende parkeervoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn.

Gezien het feit dat alle eigenaren gebruikers van de recreatiewoningen een sleutel hebben van de slagboom is het niet zo dat het aantal parkeerplaatsen niet / of niet geheel zou mogen worden meegeteld in verband met de openingstijden van het park.

Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de gemeenschappelijke ruimte in De Vlietlanden is afgestemd op de functie van het recreatiepark: smalle wegprofielen zonder specifieke voetgangersgedeelten. De rijsnelheden op het terrein zijn om fysieke redenen en in het reglement beperkt.

Op het terrein is verlichting aanwezig. De verlichtingsintensiteit is beperkt en niet gelijk aan de openbare verlichting in reguliere woongebieden binnen de kernen van Wervershoof. De infrastructuur waaronder wegen en riolering is in handen van De Vlietlanden B.V. De hoofdtoegang (De Vermeulenlaan) is ten dele in eigendom van de eigenaren van de recreatiewoningen en ten dele eigendom van derden waaronder Staatsbosbeheer.

4.2 Functionele aspecten

4.2.1 Voorzieningen

Bij de entree van het recreatiepark bevinden zich verschillende voorzieningen die primair gericht zijn op de recreatiewoningen:

- kantoor, met receptie;
- een grand café
- een restaurant;
- twee verlichte tennisbanen;
- een speeltuin met sportveld;
- een kap- en beautysalon;
- sauna/stoombad;

Bij de entree van zijn eveneens drie dienstwoningen gelegen.

Verder worden er op het park fietsen en boten verhuurd en is er een kinderspeelweide met voetbalveld. In het zuidwesten van het plangebied is een vrijstaande als dienstwoning bestemde woning gelegen.

Het onderhoud van de algemene voorzieningen is in handen van De Vlietlanden B.V. De Vlietlanden B.V. ontvangt op basis van zogenaamde gebruikersovereenkomsten een jaarlijkse vergoeding van de overige eigenaren binnen het plangebied voor het parkonderhoud.

4.2.2 Recreatiewoningen

Binnen het plangebied is sprake van oorspronkelijk 275 recreatiewoningen. Hieronder wordt verder ingegaan op het gebruik van deze woningen. Deze nadere gegevens zijn van belang voor een verder oordeel over een verruiming van de gebruiksmogelijkheden mede in het kader van het rijks- en het provinciale beleid in deze. Ten aanzien van de relevante beleidskader wordt verwezen naar het hoofdstuk 5.

4.3 Gebruik recreatiewoningen

4.3.1 Bedoeling van het vigerend bestemmingsplan

Volgens de bestemmingsplannen is het de bedoeling dat zoveel mogelijk recreatiewoningen door de eigenaren in de verhuur worden gebracht. Dit zorgt voor een regelmatige wisseling in het recreatieve gebruik.

Permanente bewoning is in de voorschriften dan ook uitdrukkelijk als strijdig gebruik aangemerkt. Hiermee wordt volgens het bestemmingsplan uitgesloten dat mensen hun vaste woonplaats kiezen op De Vlietlanden. Bij permanente bewoning c.q. onrechtmatige bewoning gaat het om het feit dat iemand in een recreatiewoning zijn of haar hoofdverblijf heeft. Juridisch gezien gaat het bij permanente bewoning van recreatiewoningen niet om de duur ervan (permanent of tijdelijk), maar om de strijdigheid van de activiteit met de geldende bestemmingsplanvoorschriften, in dit geval met de bestemming 'Zomerhuizen'. Juridisch gezien is het daarom beter om te spreken van onrechtmatige bewoning van

recreatiewoningen.

4.3.2 Bekend zijnde gegevens gemeente

De gemeente is op basis van gegevens gebaseerd op de "Beleidsnotitie Permanente bewoning De Vlietlanden" (2004) tot de conclusie gekomen dat 167 van de 275 rechtmatig, dat wil zeggen: recreatief, worden bewoond. Dit betekent dat de overige 108 recreatiewoningen permanent worden bewoond, derhalve nog geen 50% van de aanwezige recreatiewoningen.

Door de gemeente is voor 106 recreatiewoningen waarbij sprake was van permanente bewoning een zogenoemde "persoonsgebonden gedoogbeschikking" afgegeven. Momenteel zijn er nog gedoogbeschikkingen voor 96 recreatiewoningen.

4.3.3 Huisvesting buitenlandse werknemers

Algemeen

Over de vraag of buitenlandse werknemers moeten worden meegeteld als permanente bewoners wordt een discussie gevoerd. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Ten aanzien van vraag of bij de beoordeling van het percentage permanent bewoonde recreatiewoningen de recreatiewoningen dienen te worden meegerekend die worden gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers wordt door de gemeente het volgende standpunt ingenomen.

In eerste instantie kan, op basis van de vigerende bestemmingsplannen worden geoordeeld dat er sprake is van strijdig gebruik daar bij de huisvesting van buitenlandse werknemers geen sprake is van een recreatief gebruik.

Bij de vraag of er sprake is van permanente bewoning is het naar de mening van de gemeente van belang of de bewoners elders een hoofdverblijf hebben. Daarbij kan de intentie van de bewoners een belangrijke rol spelen.

Bij de beantwoording van de vraag of bij de huisvesting van buitenlandse werknemers kan worden gesproken over permanente bewoning is, in het licht van het bovenstaande, de periode van verblijf (kortstondige verhuur of langdurige verhuur) van buitenlandse werknemers niet van belang. Evenals bij het gebruik of de verhuur van recreatiewoningen zijn in de vigerende bestemmingsplannen geen beperkingen gesteld aan de duur van het recreatief verblijf.

Bij de huisvesting van buitenlandse werknemers mag ervan worden uitgegaan dat er in deze gevallen (vrijwel) altijd sprake zal zijn van tijdelijke huisvesting aangezien er (vrijwel) altijd sprake zal zijn van tijdelijke contracten en deze werknemers over het algemeen een vast woonadres in het land van herkomst hebben.

Indien ervan wordt uitgegaan dat er bij het gebruik van de recreatiewoningen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers sprake is van een tijdelijk gebruik van recreatiewoningen en het hebben van een thuisadres elders kan worden aangenomen dat er hier geen sprake is van permanente bewoning met een hoofdadres. Op die grond dienen deze woningen dan ook niet te worden meegeteld bij het antwoord op de vraag welk percentage van de aanwezige recreatiewoningen op het complex in gebruik is als "permanente" woning.

Peildatum 2003 - huidig gebruik

Op grond van de gegevens van de exploitant (brf. 26-3-08) en de vereniging van eigenaren (brf. 23-3-08) kan worden afgeleid dat er geen overeenstemming bestaat over het op de peildatum aanwezige gebruik van recreatiewoningen door buitenlandse werknemers. Door de exploitant wordt aangegeven dat er op de peildatum 5 woningen als zodanig werden gebruikt, terwijl door de vereniging van eigenaren geen melding van een dergelijk gebruik is gemaakt.

Per maart 2008 is door de exploitant aangegeven dat 11 woningen en door de vereniging van eigenaren 10 woningen worden gebruikt voor de verhuur van recreatiewoningen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Standpunt Inspectie VROM

Gezien de reactie van de Inspectie VROM d.d. 29 januari op de Structuurvisie Wervershoof 2020 moet vooralsnog worden geoordeeld dat de (tijdelijke) huisvesting van al dan niet buitenlandse werknemers naar het oordeel van de inspectie niet valt onder de categorie permanente bewoning. Ook de resultaten van het gevoerde overleg met de inspectie geven geen aanleiding tot een bijstelling van deze veronderstelling.

Overige standpunten

Door een aantal gemeenten wordt een meer stringent beleid gevoerd ten aanzien van het gebruik van recreatiewoningen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Bij navraag is gebleken dat door de gemeente Andijk in 2007 een handhavingsbeleid wordt gevoerd ten aanzien van het gebruik van recreatiewoningen op het vakantiepark "Het Grootslag". De eigenaren is opgedragen het illegale gebruik van de recreatiewoningen te beëindigen op straffe van een dwangsom.

4.3.4 Percentage permanente bewoning

Op basis van het aantal persoonsgebonden beschikkingen en de informatie in de "Beleidsnotitie Permanente bewoning De Vlietlanden" (2004) blijkt dat rond de 40% van de recreatiewoningen permanent wordt bewoond.

Het feit dat er sprake is van permanente bewoning van ruim 40% is mede, naar aanleiding van het standpunt van de minster van VROM inzake het beleid ten aanzien van de permanente bewoning van recreatiewoningen en de interpretatie van de beleid (zie overleg met de Inspectie VROM hoofdstuk 5.1.2) basis voor het voorliggende bestemmingsplan ter uitvoering van het gemeentelijk beleid zoals aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie Wervershoof 2020 (zie hoofdstuk 5.4.2).

4.4 Betrokken partijen

Op het recreatiepark zijn verschillende belanghebbenden:

- de beheerder en (grotendeels) eigenaar van de voorzieningen op het park (waaronder wegen en riolering);
- de individuele eigenaren van de recreatiewoningen, voor een gedeelte eigenaar van de hoofdtoegang (De Vermeulenlaan) een deel van de eigenaren heeft zich verenigd in een bewonersvereniging.
- uitbaters van de voorzieningen op het recreatieterrein, zoals de verhuurder van boten.

4.4.1 De Vlietlanden B.V

De Vlietlanden B.V. is een besloten vennootschap, gevestigd aan de Droge Wijmersweg 5, te Wervershoof. De Vlietlanden B.V. houdt zich bezig met het beheer van het park en deels met verkoop en verhuur van de recreatiewoningen.

De Vlietlanden ontvangt van de eigenaren provisie voor haar bemiddeling bij de verhuur van de woningen. Daarnaast ontvangt De Vlietlanden B.V. jaarlijks van de eigenaren een gebruiksvergoeding voor de algemene voorzieningen, zoals riolering, onderhoud openbare verlichting, parkonderhoud, wegenonderhoud etc.

Voorts vormt de provisie voor bemiddeling bij verkoop van de huizen een bron van inkomsten voor de Vlietlanden.

Ten slotte verricht De Vlietlanden diverse werkzaamheden voor huiseigenaren, zoals het bouwen en uitbreiden van steigers, het renoveren van badkamers, het onderhouden en grasmaaien van tuinen, schilderen en sausen etc. Deze werkzaamheden worden volgens De Vlietlanden voor 90% verricht in opdracht van huiseigenaren die niet permanent op het park wonen, maar die hun bungalow gebruiken voor de verhuur en / of als vakantiehuis. Huiseigenaren die hun woning permanent bewonen, maken nauwelijks gebruik van deze diensten van De Vlietlanden B.V. (bovenstaande gegevens komen uit de "Beleidsnotitie Permanente bewoning De Vlietlanden" 2004).

4.4.2 Vereniging van Eigenaren De Vlietbelangen

Van de 275 eigenaren van de recreatiewoningen hebben zich in 2004 138 verenigd in de Vereniging van Eigenaren 'De Vlietbelangen'. Deze vereniging vertegenwoordigt de eigenaren bij diverse organisaties en instanties. Het lidmaatschap is niet verplicht, maar gebeurt op vrijwillige basis. In het kader van de "Beleidsnotitie Permanente bewoning De Vlietlanden" uit 2004 hebben nog eens 50 eigenaren de vereniging gemachtigd om hun te vertegenwoordigen bij de gemeente (bovenstaande gegevens komen uit de "Beleidsnotitie Permanente bewoning De Vlietlanden" 2004).

4.5 Vigerend planologische regiem

4.5.1 Bestemmingsplannen

In het plangebied zijn meerdere plannen van kracht:

Bestemmingsplan	Goedkeuring gemeenteraad	Goedkeuring GS
De Vlietlanden	29-10-1992	9-6-1993
Onderdijk – De Vlietlanden (Derde fase)	15-12-1994	11-7-1995

Het plan "De Vlietlanden" voorzag in de realisatie van ruim 200 recreatiewoningen. Het bestemmingsplan "Onderdijk - De Vlietlanden (derde fase)" maakte de realisatie van de overige woningen mogelijk. Beide bestemmingplannen voorzien samen in de realisatie van 275 recreatiewoningen en voorts in een aantal centrale voorzieningen, zoals een receptie, een restaurant, ruimte voor detailhandel, tennisbanen, speelveld en een parkeerterrein.

De recreatiewoningen zijn deels – vooruitlopend op de inwerkingtreding van de bestemmingsplannen - opgericht met toepassing van de vrijstellingsprocedure van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Met betrekking tot recreatiewoningen geldt voor beide plannen eenzelfde regeling. De

woningen zijn bestemd als zomerhuizen. Expliciet is aangegeven dat permanente bewoning niet is toegestaan.

De bestemming zomerhuizen is aan het gehele perceel gegeven (excl. water en verkeer). De bebouwingmogelijkheden zijn, afgestemd op de ontwikkelingsfase, zeer globaal en flexibel. De regelgeving maakt de bouw van recreatiewoningen mogelijk met een grondoppervlak van 80 m² en een bouwhoogte van 8 m.. Een maximale inhoud is echter niet in de voorschriften opgenomen. Er zijn geen bebouwingsvlakken ingetekend. De minimale onderlinge afstanden van de zomerhuizen en de minimale afstanden naar de weg en het water zijn in de voorschriften geregeld. Parkeren is niet afzonderlijk geregeld in de bestemmingsplannen maar valt binnen de bestemming "Zomerhuizen".

Op het bestemmingsplan is diverse malen vrijstelling verleend voor het realiseren van aan- en uitbouwen middels een buitenplanse vrijstelling (ex. artikel 19 lid 2). Burgemeester en wethouders hebben op 27 januari 2004 besloten beleid uit te zetten inzake onrechtmatige bewoning van de recreatiewoningen op de Vlietlanden. Vanaf dat moment is geen medewerking meer verleend aan buitenplanse vrijstellingen die permanente bewoning mogelijk stimuleren.

Verder is er een buitenplanse vrijstelling verleend (ex. Artikel 19 lid 2 WRO) voor het verhuren van boten op het perceel Droge Wijmersweg 5/107.

Uit de inventarisatie van de bestaande recreatiewoningen blijkt dat het hoofdgebouw over het algemeen ofwel 70 m² bedraagt ofwel 80 m² bedraagt. Het totale oppervlak van de woningen is veelal vergroot tot 88 m², het maximale oppervlak met benutting van binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden (vrijstelling voor oppervlak woning). Hiernaast zijn er enkele recreatiewoningen middels een buitenplanse vrijstelling verder vergroot. Het oppervlak van verschillende recreatiewoningen bedraagt rond de 100 m². Er zijn in het recreatiepark geen woningen die een tweede bouwlaag hebben gekregen. Alle hoofdgebouwen bestaan nog steeds uit een laag met kap.

4.5.2 Interim beleid, gedoogbeschikking

Voor de bewoners die voor de peildatum van 16 december 2004 hun recreatiewoning ononderbroken hebben aangewend voor permanente bewoning zijn persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven, volgens de 'Beleidsregels gedoogtoestemming permanente bewoning De Vlietlanden'. Hiermee wordt in afwijking van het bestemmingsplan permanente bewoning van de recreatiewoning voor deze mensen toegestaan. In totaal zijn er voor 106 recreatiewoningen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven. In mei 2009 zijn er nog gedoogbeschikkingen voor bewoners van 96 recreatiewoningen.

5 Relevante beleidskaders en toetsing

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Standpunt minister VROM

In haar brief van 14 november 2003 heeft minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de Tweede Kamer geïnformeerd over het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen.

De minister geeft in de brief aan dat zij voornemens is om gemeenten meer ruimte te bieden voor woningbouw in het buitengebied, niet zijnde de gebieden die in de Nota Ruimte als waardevol en/of kwetsbaar wordt aangemerkt. Deze gebieden zijn de

Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingsgebieden, de huidige Bufferzones en de in de Nota Ruimte genoemde (delen van) Nationale Landschappen. Gezien de beleidsverruiming biedt de minister gemeenten de mogelijkheid om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in grote mate permanent wordt gewoond een bestemmingswijziging door te voeren (van 'recreatie' naar 'wonen'). Daarmee wordt de permanente bewoning van recreatiewoningen gelegaliseerd. De minister doelt daarbij op complexen van recreatiewoningen:

- die in grote mate permanent worden bewoond;
- die zijn gelegen buiten de hierboven genoemde waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

De minister wijst er voorts op dat het niet de bedoeling is dat de eventuele recreatiefunctie van het gebied in gevaar komt, of dat er nieuwe behoefte aan recreatieverblijven in het gebied ontstaat.

Gemeenten kunnen een eigen afweging maken, mede op grond van lokaal/provinciaal beleid over kwetsbare gebieden. Mocht een bestemmingswijziging niet aan de orde zijn, dan dienen gemeenten de permanente bewoning te handhaven en geldt de mogelijkheid van een persoonsgebonden beschikking, die ertoe strekt dat de betreffende bewoner(s) in de betreffende recreatiewoning mogen blijven wonen totdat hij of zij verhuist of sterft. Ten aanzien van de vraag wie in aanmerking kan komen voor een persoonsgebonden beschikking, hanteert de minister als uiterste peildatum 31 oktober 2003; situaties van permanente bewoning die ná 31 oktober 2003 zijn ontstaan, komen niet in aanmerking voor een persoonsgebonden beschikking.

De minister verwachtte dat ze uiterlijk 31 december 2004 van gemeenten uitsluitsel zou verkrijgen over de uitwerking van haar beleidskader voor concrete situaties van permanente bewoning. Indien op deze datum de bedoelde duidelijkheid niet zou zijn geboden, dan zou de minister met de haar ten dienste staande middelen die duidelijkheid geven en zo nodig aanvullende maatregelen treffen. De minister dreigde dan gebruik te maken van het interventie-instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Zo kon de minister op grond van artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gemeenten verplichten een bestemmingsplan vast te stellen of te herzien.

Gemeenten diende dus uiterlijk 31 december 2004 aan te geven welke recreatiewoningen / - complexen in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging, welke bestaande situaties een beroep kunnen doen op de mogelijkheid van een persoonsgebonden beschikking en voor welke recreatiewoningen / - complexen het spoor van de actieve handhaving ingezet zouden worden. Hetgeen destijds in de brief van de minister was opgenomen is in de Nota Ruimte bevestigd.

5.1.2 Overleg Inspectie VROM

Op 19 juni 2008 heeft de raadscommissie De Vlietlanden overleg gehad vertegenwoordigers van de VROM- inspectie. Het ging hierbij om de wijze waarop de VROM-inspectie omgaat met verschillende criteria die door de Minister gesteld zijn.

De VROM-inspectie wijst allereerst op de gemeentelijke bevoegdheid om een bestemmingsplan te wijzigen. Daarbij dient de gemeente rekening te houden met het beleidskader van de Nota Ruimte en de beleidsregels over permanente bewoning zoals

verwoord in de handreiking gemeenten welke is opgesteld door de VNG en de VROM-inspectie.

In de Nota Ruimte en de beleidsregels zijn criteria genoemd waaraan getoetst zal worden, wanneer gemeenten de bestemming van recreatiewoningen wil wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij dient aan de gebruikelijke voorwaarden voor woningbouw te worden voldaan. In aangewezen waardevolle natuurgebieden, bijvoorbeeld Ecologische Hoofdstructuur, of aangewezen kwetsbare gebieden is omzetting niet toegestaan. Het is ook niet de bedoeling om complexen om te zetten waar nu nauwelijks permanent wordt gewoond en die dus grotendeels recreatief worden gebruikt. Gemeenten kunnen zelf een afweging maken of zij willen overgaan tot omzetting van de bestemming, maar zij zullen dit goed moeten motiveren.

Er wordt aangegeven dat de eisen hard zijn, omdat met legalisatie in feite normale woningen ontstaan, die volledig moeten voldoen aan de bouwkundige eisen, milieuzonering, externe veiligheid, stankoverlast etc. Overigens blijken recreatiewoningen soms goed of bijna te voldoen aan de bouwkundige eisen voor permanente bewoning.

Met betrekking tot het criterium dat het recreatiewoningen in grote mate permanent worden bewoond wordt het volgende aangegeven. Deze 50% norm is indicatief, belangrijker is de onderbouwing, de motivatie voor de omzetting. Een belangrijk uitgangspunt is dat er nog voldoende recreatieve huisjes overblijven. Het kan niet zo zijn dat na een omzetting van recreatiewoningen binnen korte tijd weer een bestemmingsplan wordt voorbereid voor een nieuw recreatiepark. Belangrijker dan de norm zelf is dat voorkomen wordt dat een nieuwe vraag naar recreatiewoningen beslag gaat leggen op het buitengebied. Hiervoor dient de gemeente een goede motivatie te leveren. Er wordt aangegeven dat indien gekozen wordt voor een dubbelbestemming voor de VROM-Inspectie het belangrijkste criterium is het waarborgen dat er voldoende aanbod is en blijft voor verblijfsrecreatie.

Verder is ingegaan op de vraag m.b.t. het geven van een dubbelbestemming aan de recreatiewoningen, waarbij permanent wonen mogelijk wordt gemaakt. Van het gebruik van een dubbel of mengbestemming is de VROM-Inspectie geen voorstander, wanneer dit tot doel heeft de verstening van een voormalig recreatiepark tegen te gaan. De gedachte achter deze toepassing van de dubbelbestemming is dat met een dubbelbestemming niet vergunningvrij gebouwd zou kunnen worden. De minister betwijfelt of deze redenering juist is en gaat ervan uit dat wanneer ergens permanent wordt gewoond, er ook rechten ontstaan, zoals vergunningvrij bouwen.

Het motief van de gemeente Wervershoof lijkt echter een andere te zijn. De gemeente redeneert dat een dubbel of mengbestemming het meeste recht doet aan de gegeven situatie. De VROM -Inspectie vraagt zich hierbij wel af of een combinatie van recreatie en permanent wonen wenselijk is. Er ontstaan waarschijnlijk administratieve problemen, zoals WOZ, het meetellen bij toedeling subsidies etc. De Nota Ruimte verbiedt dit echter niet. Ook hier geldt dat de motivering van de gemeente doorslaggevend is.

Met betrekking tot de beoordeling van de toekomstige woonsituatie heeft de Inspecteur VROM bij gelegenheid van het in de aanhef bedoelde overleg nog aangegeven dat, naar zijn oordeel, bij het toelaten van woonfuncties voor permanente bewoning als uitgangspunt dient te gelden dat hierbij ook gelet dient te worden op de eisen die ook gelden voor andere woonsituaties met permanente bewoning ten aanzien van veiligheidsvoorzieningen (brandveiligheid en ontsnappingsmogelijkheden, vluchtroutes).

5.1.3 Aanvullend onderzoek naar aanleiding van criteria VROM

De minister van VROM heeft zoals hierboven beschreven voorwaarden aangegeven waaraan recreatiecomplexen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een

omzetting waarbij permanente bewoning is toegestaan. De minister geeft aan dat complexen voor een omzetting in aanmerking komen wanneer deze:

- in grote mate permanent worden bewoond;
- zijn gelegen buiten de hierboven genoemde waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

In de voorbereiding op voorliggend bestemmingsplan is onderzocht of bij het recreatiepark De Vlietlanden wordt voldaan aan deze voorwaarden. Hieronder wordt ingegaan op de vraag of recreatiepark De Vlietlanden voldoet aan genoemde criteria.

Mate van permanente bewoning

Met betrekking tot de voorwaarde dat de recreatiewoningen in grote mate permanent bewoond zijn is in overleg met de VROM-inspectie aangegeven dat de norm indicatief is. Belangrijker dan de norm zelf is dat voorkomen wordt dat, met een omzetting naar permanente bewoning, een nieuwe vraag naar recreatiewoningen beslag gaat leggen op het buitengebied. Het waarborgen van voldoende aanbod voor verblijfsrecreatie is hierbij het criterium. Hiervoor dient de gemeente een goede motivatie te leveren.

Omdat de permanente bewoning binnen De Vlietlanden niet voldoet aan het absolute criterium van 50% (zie gegevens in hoofdstuk 4.3.4) is, mede naar aanleiding van het overleg met de Inspectie VROM aanvullend onderzoek gedaan naar de gevolgen van een functieverbreiding op De Vlietlanden voor de regionale markt voor recreatiewoningen.

Nader onderzoek effecten functieverbreiding op recreatiemarkt

Dit onderzoek is uitgevoerd door NRIT-onderzoek (Functiewisseling Bungalowpark De Vlietlanden: gevolgen voor de recreatiemarkt in de regio Wervershoof, maart 2009, zie bijlage 2 bij deze toelichting voor een samenvatting van het onderzoek).

Uit dit onderzoek komt naar voren dat het aanbod van recreatiewoningen in de regio IJsselmeerkust in principe voldoende is om een mogelijke afname van het aanbod, als gevolg van het toestaan van permanente bewoning naast recreatief verblijf, op te vangen. Functieverbreiding leidt dus niet direct tot een tekort aan verblijfsrecreatief aanbod in de regio. Wel wordt duidelijk dat een dergelijke functieverbreiding op meerdere recreatieparken in de regio kan leiden tot een tekort aan recreatiewoningen.

Gezien het feit dat vrijwel de helft van de woningen permanent bewoond wordt en een mogelijke afname van het aanbod aan recreatiewoningen opgevangen kan worden in de regio wordt voldaan aan eis van de minister en zal de functieverbreiding voor het recreatiegebied.

Naar aanleiding van de eerste rapportage bleven bij de gemeente nog een aantal vragen open. Deze aanvullende vragen heeft het NRIT per e-mail beantwoord. Daar waar nodig, wordt er aan deze aanvullende beantwoording gerefereerd (Nader onderzoek eind 2009, zie ook bijlage 2 van deze toelichting).

Op basis van dit onderzoek kan worden verondersteld dat de in het plan voorgestelde functieverbreiding niet direct leidt tot de realisatie van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen elders, maar eerder tot een “verplaatsing” van recreanten naar andere bestaande locaties. Daarbij, zal, uitgaande van de vraag, het IJsselmeer de “trekker”

vormen. De regio rond Wervershoof, dan wel de westkust van het IJsselmeer is hierbinnen slechts een deel van de mogelijkheden voor recreatief verblijf. De effecten van functieverbreiding zullen dus niet op voorhand beperkt blijven tot een nieuwe vraag naar mogelijkheden binnen de regio rond Wervershoof, maar zullen ook breder (buiten de regio) kunnen worden opgevangen. Om die reden zal de functieverbreiding noodzakelijkerwijs niet tot verstening van het buitengebied leiden.

In een aanvullende mail heeft NRIT de volgende *indicatieve* berekening gegeven ten aanzien van de vervangende vraag aan de IJsselmeerkust. Het aantal slaapplekken aan de IJsselmeerkust is 11.817 (Bron: CBS, 2008). De theoretische capaciteit op jaarbasis is dan 11.817×365 dagen per jaar = 4.313 mln. overnachtingen per jaar. Het aantal overnachtingen in complexen met recreatiewoningen in 2008 was 3.139 mln. Dit betreft een slaapbezettingsgraad van circa 73%, zij het dat deze berekening niet zonder meer gemaakt kan worden, omdat niet alle parken het hele jaar rond open zijn. Een en ander laat wel indicatief zien dat er sprake is van een relatief overschot aan capaciteit.

Waardevolle en/of kwetsbare gebieden

Het tweede criteria van de minister is dat het recreatiepark moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden.

De Vlietlanden ligt niet in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied, Natuurbeschermingsgebied of bufferzone en behoort niet tot een gebied dat is aangewezen als Nationale Landschap.

De gronden van de Vlietlanden vallen niet in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

De Vlietlanden valt dus niet binnen de door de minister genoemde kwetsbare en / waardevolle gebieden. Het is echter wel zo dat De Vlietlanden grenst aan een gebied (Groote Vliet) dat door de provincie als waardevol en /of kwetsbaar wordt beschouwd (zie verder paragraaf 6.9).

Geen bedrijfsmatige exploitatie

Alle recreatiewoningen binnen het plangebied zijn in eigendom bij particulieren. Een deel van de recreatiewoningen wordt, op vrijwillige basis, verhuurd na bemiddeling van de beheerder "De Vlietlanden B.V."; daarnaast vindt verhuur plaats via, hetzij de individuele eigenaren dan wel via anderen. Eigenaren zijn op geen enkele wijze verplicht om hun recreatiewoningen bij De Vlietlanden B.V. aan te bieden. Eigenaren kunnen de recreatiewoning zelf verhuren of als recreatiewoning gebruiken. In dat geval is er geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconstateerd dat er voor de recreatiewoningen op De Vlietlanden sprake is van een complex welke niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

Bouwbesluit

Om te toetsen of de woningen op het recreatiepark De Vlietlanden voldoen aan het Bouwbesluit (2003, voor bestaande woningen) is onderzoek uitgevoerd (Bouwbesluittoets eengezinswoningen, Adviesburo Nieman B.V., 22-12-2008).

Uitkomst van de toetsing van de bouwtekeningen aan het bouwbesluit is dat er geen knelpunten zijn met betrekking tot het bouwbesluit (zie verder bijlage 1 Toetsing

bouwbesluit). Hiermee wordt voldaan aan een van de criteria van de minister.

Het criterium dat de woningen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit staat een functieverbreiding waarbij permanente bewoning is toegestaan derhalve niet in de weg.

Milieuwetgeving

Met betrekking tot de milieuwetgeving doen zich geen belemmeringen voor die een functieverbreiding, waarbij permanente bewoning is toegestaan, in de weg staan. Op de aspecten veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, bodem en milieuhinder wordt in hoofdstuk 6 (Onderzoek) verder ingegaan.

Uit het gedane onderzoek blijkt dat de diverse milieuaspecten geen belemmeringen opleveren voor een functieverbreiding waarbij permanente bewoning is toegestaan.

5.1.4 Conclusie toetsing rijksbeleid

Uit het nader onderzoek naar aanleiding van de criteria van VROM blijkt dat een functieverbreiding waarbij de recreatiewoningen mede zijn bestemd voor permanente bewoning past binnen het rijksbeleid. Een omzetting op het recreatiepark De Vlietlanden is niet in strijd met de door de minister gestelde criteria en de recente interpretatie daarvan.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord"

Algemeen

Het streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" 2004, richt zich op "behoud door ontwikkeling" waarbij de aantrekkingskracht van de regio wordt versterkt door te ontwikkelen met behoud van eigen identiteit en kwaliteit. De gemeente Wervershoof is gelegen in deelgebied West-Friesland.

Toerisme en recreatie

Voor toerisme en openluchtrecreatie zal de ruimtelijke opgave ingevuld worden in de nota Ruimte voor Toerisme en Openluchtrecreatie als uitwerking van het Ontwikkelingsbeeld. Dit is een rapport met ramingen van de ruimtebehoefte voor diverse segmenten van de toeristische en recreatieve markt. Ruimteclaims die buiten het bestaand stedelijk gebied vallen worden afgewogen volgens de in dit hoofdstuk beschreven wijze voor respectievelijk zoekgebieden of niet stedelijke ontwikkelingen in uitsluitingsgebieden. Andere ruimtebehoeften kunnen door middel van aanpassing van het toeristisch beleid opgepakt worden. Voor ontwikkelingen ten aanzien van nieuwe golfbanen in Noord-Holland Noord is de provincie terughoudend. Golfterreinen komen zelden alleen. Uiteraard is er behoefte aan een clubgebouw, maar ook wordt snel de koppeling gelegd tussen golfsport, verblijfsrecreatie, congrescentra en andere activiteiten die voldoende aanloop voor de golfbaan moeten garanderen.

Het hoofddoel van het provinciaal beleid, zoals in het Streekplan is verwoord, is de ontwikkeling van een samenhangend toeristisch en recreatief product te bevorderen. De voorzieningen voor de openluchtrecreatie moeten in dit kader in samenhang met de voorzieningen voor de in de regio verblijvende toeristen worden gezien. Een kwaliteitsverbetering en meer variatie in de verblijfsrecreatie is in het Streekplan

opgenomen als één van de middelen om dit hoofddoel te verwezenlijken. Nieuwe vakantieverblijven mogen uitsluitend ten goede komen aan toeristische overnachtingsmogelijkheden. Het gebruik als tweede woning of permanente bewoning past niet in het provinciaal beleid. Hiervoor zijn juridische waarborgen nodig die goed te handhaven zijn. Permanente bewoning wordt niet aanvaardbaar geacht. In de Leidraad wordt dit standpunt gehandhaafd.

Verder stelt het Streekplan dat de bestaande verblijfsrecreatieterreinen kunnen worden uitgebreid na afweging van belangen. Kwaliteitsverbetering is daarbij een voorwaarde. Uitbreiding van het verblijfsrecreatief aanbod voor doelgroepen als natuurliefhebbers en watersporters is langs de IJsselmeerkust mogelijk. Tenslotte constateert het Streekplan dat uitbreiding van recreatievoorzieningen in West-Friesland nodig is. Het gaat om kleine recreatiegebieden die moeten aansluiten op de woongebieden en een gemengd toeristisch-recreatief karakter krijgen.

In het “Ontwikkelingsbeeld” wordt de ontwikkeling van recreatie en toerisme in nauwe samenhang met natuur en landschap gezien. De kernwoorden zijn behouden, beschermen en beheren.

5.2.2 Provinciale notitie permanente bewoning recreatiewoningen

De provincie heeft in haar brief van 12 mei 2004, kenmerk 2004 – 2020, laten weten dat zij op basis van een inventarisatie bij de Noord-Hollandse gemeenten en in overleg met de Vereniging van Noord-Hollandse gemeenten zou gaan bepalen welk beleid zij gaat voeren met betrekking tot het meewerken aan bestemmingwijzigingen voor het legaliseren van het permanent bewonen van recreatiewoningen.

Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie “Permanente bewoning van Recreatiewoningen” (24 mei 2005). Net als het rijk vindt de provincie, dat het toestaan van permanente bewoning in gebieden waar géén bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden aanwezig zijn kan bijdragen aan het oplossen van de problematiek van het permanent bewonen. Het gaat hier in grote lijnen om gebieden waar volgens de streekplannen Noord-Holland Noord (en Noord-Holland Zuid) recreatiewoningen en ook ‘gewone’ woningen gebouwd zouden mogen worden.

Indien gemeentebesturen de bestemming van permanent bewoonde recreatiewoningen willen wijzigen in de bestemming woondoeleinden, toetst de provincie dit voornemen aan de hand van de volgende regels:

Bestemmingswijziging naar wonen voor permanent bewoonde recreatiewoningen is mogelijk:

- binnen de niet kwetsbare gebieden zoals aangegeven met een gele kleur op het grote kaartbeeld van het kaartje ‘kwetsbare gebieden’;
- binnen de rode contouren van het streekplan Noord-Holland Zuid dan wel binnen het bestaand stedelijk gebied alsmede binnen de bebouwde kommen van het streekplangebied Noord-Holland Noord;
- een bestemmingswijziging wordt slechts goedgekeurd indien de permanente bewoning reeds vóór 31-10-2003 is begonnen;
- een bestemmingswijziging kan slechts worden goedgekeurd indien de woning voldoet aan de bouwtechnische eisen voor woningen uit het Bouwbesluit en als aangetoond is dat aan alle relevante milieuregelgeving kan worden voldaan;

In andere gevallen zal het gemeentebestuur een persoonsgebonden beschikking moeten afgeven of actief moeten handhaven om nieuwe probleemsituaties te voorkomen.

5.2.3 Relevante aspecten provinciaal beleid

Een nieuw bestemmingplan dat het gebruik van een recreatiewoning als hoofdverblijf mogelijk zou maken zal door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland worden getoetst aan het provinciaal beleid. Het gebruik van een recreatiewoning als tweede woning of voor permanente bewoning past slechts in het provinciaal beleid als aan de voorwaarden genoemd in de onder 5.2.2 bedoelde notitie niet wordt voldaan.

Uitvoering van de provinciale toetsingstaak vindt per 1 juli 2008 plaats in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij zal ook vooroverleg gevoerd moeten worden met de provincie.

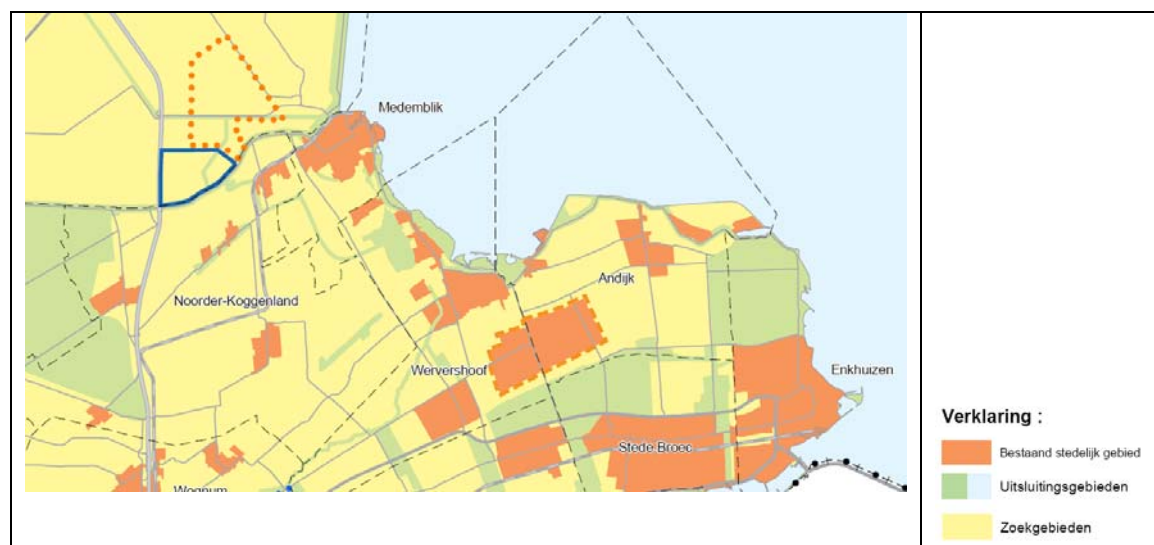
De provincie Noord-Holland geeft de gemeente twee mogelijkheden voor legalisering van permanente bewoning, waaronder het omzetten van de bestemming in "recreatie, permanent wonen toegestaan". Bij de bouwregels zal de nodige aandacht dienen te worden gegeven aan de gevolgen in het kader van het zoveel mogelijk voorkomen van verdere verstening van de aangewezen recreatiegebieden.

5.2.4 Toetsing criteria provincie Noord-Holland

In de beleidsnotitie "Permanente bewoning van Recreatiewoningen" (24-mei 2005) heeft de provincie Noord-Holland voorwaarden gegeven waaraan recreatiecomplexen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een omzetting waarbij permanente bewoning is toegestaan. Achtereenvolgens gaat het om recreatiecomplexen:

- die binnen de niet kwetsbare gebieden liggen zoals aangegeven met een gele kleur op het grote kaartbeeld van het kaartje 'kwetsbare gebieden';
- die binnen het bestaand stedelijk gebied alsmede binnen de bebouwde kommen van het streekplangebied Noord-Holland Noord liggen;
- de permanente bewoning reeds vóór 31-10-2003 is begonnen;
- de woningen voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen uit het Bouwbesluit;
- voldaan wordt aan alle relevante milieuregelgeving.

In andere gevallen zal het gemeentebestuur een persoonsgebonden beschikking moeten afgeven of actief moeten handhaven om nieuwe problemsituaties te voorkomen.



Uitsnede van de kaart uit het streekplan Noord-Holland Noord (kaart 1: overzichtkaart uitsluitings- en zoekgebieden) waarop recreatiepark De Vlietlanden is aangeduid als "bestaand stedelijk gebied".

Met deze criteria wordt door de provincie op hoofdlijnen aangesloten bij de gestelde criteria van de minister van VROM.

In het streekplan Noord-Holland Noord is het recreatiepark De Vlietlanden aangeduid als (bestaand) stedelijk gebied. De Vlietlanden wordt niet aangemerkt als een zogenaamd 'kwetsbaar gebied'.

Op het recreatiepark is vóór 31-10-2003 sprake van permanente bewoning.

Met betrekking tot de eisen uit het Bouwbesluit en milieuregelgeving wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent is opgemerkt bij 5.1.3.

5.2.5 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Geconstateerd kan worden dat de provincie in haar beleid aansluiting zoekt bij het rijksbeleid. Met betrekking tot de meer specifieke provinciale toetsingscriteria kan worden opgemerkt dat een functieverbreiding van het recreatiepark waarbij permanente bewoning wordt toegestaan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale Woonvisie West-Friesland

De door de gemeenteraad in september 2005 vastgestelde regionale woonvisie vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Wervershoof. De regionale woonvisie West-Friesland geeft een beeld van het wonen in de regio tussen 2005 en 2010. De natuurlijke groei, migratie en maatschappelijke trends (waaronder veranderende samenstelling van huishoudens) heeft zich vertaald in een woningbouwprogramma voor de regio. Op basis van dit programma moet Wervershoof de komende 10 jaar (2005-2015) zo'n 480 woningen bouwen. Over het programma zegt de woonvisie het volgende:

De regionale woonvisie koppelt tevens een woningdifferentiatie aan het woningbouwprogramma. Hierbij wordt voor de verdeling goedkoop-middelduur-duur de verhouding 27-25-40 aangehouden (restant van 8 'onbekend'). In de Regionale Woonvisie wordt geen koppeling gelegd met de uitbreiding van de gemeente woningvoorraad ten gevolge van een functieverbreiding waarbij voor recreatiewoningen het gebruik voor permanente bewoning wordt toegestaan.

5.3.2 Conclusie toetsing regionaal beleid

De in het plan opgenomen functieverbreiding van het recreatiepark, waarbij permanente bewoning wordt toegestaan, is niet strijdig met het regionaal beleid.

5.4 Gemeentelijke beleid

5.4.1 Algemeen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van een functieverbreiding waarbij permanente bewoning is toegestaan is verwoord in de "Structuurvisie Wervershoof, 2020" (2008). Onderstaand is een korte samenvatting weergegeven. Hiernaast worden de actuele standpunt van de gemeente inzake permanente bewoning op het recreatiepark De Vlietlanden kort aangegeven.

5.4.2 Structuurvisie Wervershoof 2020

Het beleidsstreven van de gemeente zoals verwoord in de structuurvisie Wervershoof 2020, is erop gericht de kansen die er liggen voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te benutten. Dit beleid moet mede gestalte krijgen in regionaal verband, waarbij ontwikkelingen op elkaar worden afgestemd. Ten aanzien van de verblijfsrecreatie is in de structuurvisie een aantal lijnen uitgezet. Zo dient er ruimte te worden gecreëerd om in te kunnen spelen op veranderingen in de recreatieve vraag: de toename in de vraag naar luxe vormen van verblijfsaccommodatie. Hierbij is vastgesteld dat dergelijke ontwikkelingen afhankelijk zijn van private initiatieven waarbij een marktgerichte benadering het uitgangspunt is. Aan bestaande terreinen zal de mogelijkheid worden geboden om in te spelen op de veranderende behoefte.

Natuur en landschap

Het beleid, zoals verwoord in het Structuurvisie, is erop gericht structuurbepalende kenmerken van het landschap in Wervershoof te handhaven en natuurgebieden te beschermen. Medegebruik van de natuur, zal voor wat betreft de sector recreatie en toerisme worden nagestreefd. Natuur en landschap vormen immers mede de basis voor de recreatieve attractiviteit van het gebied.

Daarnaast zal er door middel van landschapsbouw en natuurontwikkeling (ecologische verbindingzones) een bijdrage worden geleverd aan een samenhangend natuur- en landschapsbeeld in Wervershoof. Het betreft daarbij o.a. de ecologische verbindingzones tussen De Groote Vliet, het Overhoekbos en het Vooroevoerproject, alsook tussen het landschapsreservaat De Groote Vliet, het Overhoekbos en De Weelen.

Verblijfsrecreatie

In het algemeen kan uit de vakantiegegevens met betrekking tot de verblijfsrecreatie worden afgeleid dat spectaculaire ontwikkelingen, zoals die in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw voorkwamen (bij voorbeeld ten aanzien van vakantiebungalows), de laatste tijd niet meer voorkomen. De markt is in zekere zin verzadigd waardoor er alleen lichte verschuivingen van de ene naar de andere logiesvorm voorkomen. Door het relatief grote aanbod in de verblijfsrecreatie, moet de groei nu in kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging worden gezocht. Om op de vraag van de veeleisende consument te kunnen blijven inspelen zal de sector zich moeten richten op diversiteit en kwaliteit. De recreatiewoningen en -bungalows hebben nog steeds het grootste aandeel in de verdeling van de verblijfsaccommodatievormen voor de lange binnenlandse vakanties. Op de tweede plaats staat de (sta)caravan op een vaste standplaats. In 2002 was er nog sprake van een lichte groei van het aantal binnenlandse overnachtingen in recreatiewoningen en -bungalows. Vanaf 2003 stabiliseert dit.

Beleid permanente bewoning recreatiepark De Vlietlanden

Op 16 december 2004 is door de gemeenteraad beleid vastgesteld inzake het permanent bewonen van recreatiewoningen. Op basis van planologische argumenten is het beleid erop gericht de recreatieve functie van de recreatiewoningen binnen de gemeentegrenzen in stand te houden en permanente bewoning tegen te gaan en terug te dringen. Het beleid op het terrein van de permanente bewoning van recreatiewoningen blijft van toepassing; er wordt handhavend opgetreden tegen strijdig gebruik tenzij een persoonsgebonden beschikking is verleend of als het bestemmingsplan (i.c. De Vlietlanden) is gewijzigd.

Nader onderzoek permanente bewoning De Vlietlanden

In het collegeprogramma is opgenomen dat de mogelijkheden van het permanent bewonen van recreatiewoningen op De Vlietlanden nader wordt onderzocht. In de gemaakte afweging is duidelijk geworden dat het onwenselijk is om op De Vlietlanden slechts een deel van de recreatiewoningen een woonbestemming te geven in verband met de rechtsongelijkheid die dit zou betekenen; strijdig gebruik zou immers beloond worden met een woonbestemming terwijl eigenaren die hun bezit conform de voorschriften recreatief gebruiken daar geen aanspraak op kunnen maken. De gemeente Wervershoof is het echter met de provincie Noord-Holland eens dat terughoudend moet worden omgegaan met persoonsgebonden beschikkingen, aangezien het hierbij in feite gaat om uitgestelde handhaving. Vandaar dat de gemeente de wens heeft uitgesproken om verruiming van de gebruiksmogelijkheden van recreatiewoningen op De Vlietlanden toe te staan; ook in nieuwe gevallen. Wervershoof ziet daarbij de volgende voordelen:

- de handhavingslasten worden verminderd;
- sociale controle op kwaliteit en veiligheid zal toenemen. Ook hier betekent dit een ontlasting van gemeentelijke taken;
- bij een stabiele waardeontwikkeling zal de interesse voor investering als tweede woning niet afnemen. Het is dus aannemelijk dat ook de verhuur voor recreatie voldoende ruimte krijgt;
- permanent bewoonde recreatiewoningen dragen meer bij aan de lokale economie en het verenigingsleven dan recreatiewoningen;
- omzetting van het bestemmingsplan past binnen het samenhangende beleid van de gemeente voor recreatiewoningen en reguliere woningbouw.

De gemeente Wervershoof geeft in de Beleidsnotitie Permanente Bewoning De Vlietlanden (2004) aan dat De Vlietlanden aan alle criteria voldoet die de minister heeft gesteld (in haar brief van 17 november 2003) in zake het doorvoeren van een bestemmingsplanwijziging. Alleen voldoet het recreatiepark niet aan de voorwaarde dat zij in grote mate onrechtmatig werd bewoond.

In het kader van de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is dit aspect nader onderzocht (zie paragraaf 5.1.3).

De gemeente Wervershoof geeft de voorkeur aan de bestemming "recreatie, permanent wonen toegestaan". Wanneer de bestemming van de woningen wordt veranderd, verandert daarmee nog niet de bestemming van de infrastructuur. Omzetting naar een woonwijk is daarom niet noodzakelijk en ook niet wenselijk. Uitgangspunt is dat de gemeente, buiten de reguliere kosten voor een bestemmingsplan, niet mag opdraaien voor extra kosten als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Verder is aangegeven in de structuurvisie dat ter voorbereiding op het wijzigen van het bestemmingsplan er nog enkele onderzoeksvragen onderzocht moeten worden zoals mogelijke planschade en de ruimtelijke inrichting van De Vlietlanden.

5.4.3 Actuele situatie standpunten gemeente inzake bewoning

In het kader van de uitwerking van het van de structuurvisie (Structuurvisie Wervershoof 2020) zijn de mogelijkheden voor een functieverbreiding waarbij permanente bewoning is toegestaan verder onderzocht.

De gemeenteraad van Wervershoof heeft (in de motie van 26 juni 2008) aangegeven dat er een juridisch kader opgesteld moet worden voor het recreatiepark De Vlietlanden. Uitgangspunt voor de regeling is een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen waarbij het medegebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is toegestaan. Hiernaast is gevraagd een financiële analyse te maken van de

gevolgen van een dergelijke regeling.

De gemeenteraad van Wervershoof heeft voorts in haar vergadering van 7 oktober 2008 uitgesproken dat de 'huidige infrastructuur en ruimtelijke inrichting behouden blijft om de parkachtige uitstraling te waarborgen'. Hiermee is gekozen niet aan te sluiten bij de eisen die gelden voor een reguliere uitbreidingswijk in de gemeente.

Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van bovenstaande.

5.4.4 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

De in het plan opgenomen functieverbreiding van het recreatiepark, waarbij permanente bewoning wordt toegestaan, past binnen het gemeentelijk beleidskader zoals verwoord in de Structuurvisie Wervershoof 2020.

6. Onderzoek

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is gekeken naar de gevolgen van een functieverbreiding waarbij permanente bewoning wordt mogelijk gemaakt op de aspecten veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuhinder bedrijven, water, ecologie en archeologie. Eveneens is gekeken naar mogelijke neveneffecten een functieverbreiding.

6.1 Externe veiligheid

6.1.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan heeft de Milieudienst Westfriesland geadviseerd ten aanzien van het aspect externe veiligheid (Aanvullend advies geluid en externe veiligheid, Milieudienst Westfriesland, 27 oktober 2009). En komt tot onderstaande beoordeling.

6.1.2 Beoordeling

In de directe omgeving (binnen een straal van 1 kilometer) zijn geen spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt of geproduceerd zijn gelegen op voldoende afstand (> 1 kilometer), Het bouwplan ligt niet in het invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand. Over de Markerwaardweg N240 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ruimtelijke ontwikkeling is op meer dan 200 meter gelegen van deze weg en dus niet in het invloedsgebied. Over de Droge Wijmersweg en Onderijk vindt vervoer van propaan plaats. Aangezien dit nauwelijks voorkomt is dit aspect verder niet relevant. Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant. Er dient dan ook geen (aanvullend) onderzoek naar de externe veiligheid plaats te vinden.

6.2 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Over de brandveiligheid op het park heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord drie adviezen uitgebracht (d.d. 3 november 2008, 7 mei 2009 en 7 januari 2010). De

Veiligheidsregio adviseert om in het kader van de functieverruiming (van recreatie naar recreatie/wonen) een aantal maatregelen te nemen met betrekking tot de bereikbaarheid en aanleg van bluswatervoorzieningen.

Aan DGMR, te Drachten, is gevraagd voor een 'second opinion'. DGMR komt op basis van dezelfde uitgangspunten tot een ander advies.

De periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt benut om zo mogelijk tot een eensluidend advies te komen. Aan de hand van dat advies zal bekeken worden welke maatregelen genomen moeten worden en of dat kosten voor de gemeente met zich meebrengt.

De mogelijk te nemen maatregelen aan het recreatiepark zijn mogelijk binnen de voorliggende bestemmingsplanregeling.

In ieder geval is duidelijk dat eventuele kosten voor de gemeente niet verhaalbaar zijn. Bij de uiteindelijke besluitvorming na de ontwerpfasen zal het aspect veiligheid daarom afgewogen moeten worden tegen de andere relevante belangen. Bij die afweging zal ook gekeken worden in hoeverre de gemeente aansprakelijkheid is of kan worden gehouden voor de eventuele gevolgen indien het advies van de Veiligheidsregio/DGMR niet wordt gevolgd.

6.3 Hoogspanningsleiding

6.3.1 Algemeen

In het recreatiepark bevindt zich een bovengrondse 50 kV-hoogspanningsleiding. Hiervoor is in het vigerende bestemmingsplan Onderdijk- De vlietlanden (Derde fase) een zone van 18 meter (9 meter aan weerszijde) opgenomen waar geen bebouwing, obstakels dan wel hoge beplanting mag worden aangebracht.

6.3.2 Kader

De brief van de staatssecretaris van VROM van 3 oktober 2005, kenmerk SAS/2005163118, betreft een advies aan gemeenten en provincies met betrekking tot de aanwezigheid van hoogspanningslijnen in de nabijheid van woningen in verband met gezondheidsrisico's. Het advies houdt in dat bij vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). De brief spreekt over indicatieve zones en specifieke zones. Wanneer het plangebied binnen de indicatieve zone valt wordt geadviseerd de specifieke zone in overleg met de netbeheerder te bepalen. Indien het nieuwe bestemmingsplan (of een bestaand plan dat wordt gewijzigd) met de specifieke zone overlapt, adviseert de minister om in deze zone zo weinig mogelijk gevoelige bestemmingen zoals woningen, crèches en kinderopvangplaatsen te situeren.

In 2008 is door het ministerie van VROM een verduidelijking van het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen gepubliceerd waarin ondermeer het begrip "gevoelige bestemming" en "langdurig verblijf" nader worden omschreven (Verduidelijking van het advies met betrekking tot hoogspanningsleidingen, VROM. 4 november 2008).

6.3.3 Onderzoek

Uit een door het RIVM ontwikkeld schema blijkt de indicatieve zone voor de hoogspanningslijn van 50 kV op 40 m aan weerszijde van de hoogspanningslijn te liggen. Binnen het bestemmingsplangebied betekent dit dat twee rijen woningen binnen deze zone zijn gelegen. Omdat het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor permanente bewoning van deze woningen zijn de woningen aan te merken als gevoelige bestemming. Conform de brief van de minister uit 2005 is de specifieke zone in overleg met de netbeheerder bepaald. Hiervoor heeft de netbeheerder Liandon onderzoek uitgevoerd (Specifieke zone 50kV bovengrondse lijnverbinding Enkhuizen – Medemblik, Liandon, 6 maart 2009).

Middels een berekening is het magneetveldbeeld van de 50kV bovengrondse lijnverbinding Enkhuizen – Medemblik bepaald. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de richtlijnen van VROM. Voor de methodiek van de berekeningen is gebruik gemaakt van de handreiking van het RIVM (handreiking voor het berekenen van de specifieke 0,4 microTesla zone in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen, RIVM, september 2006).

In het onderzoek komt het volgende naar voren:

- alle vakantiehuizen bevinden zich buiten de zone waar het magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT);
- van vier vakantiehuizen grenst de gevel aan de magneetveldzone van 0,4 microtesla (μT);
- van diverse vakantiehuizen bevindt de tuin c.q. perceelgrens zich in de magneetveldzone van 0,4 tot 2 microtesla (μT).

De (recreatie) woningen vallen buiten de 0,4 microtesla (μT). Voor het recreatiepark De Vlietlanden betekent dit dat alle (recreatie) woningen “veilig” zijn ook bij permanente bewoning. Hoewel de “tuin van een woningen” eveneens aangemerkt wordt als ‘gevoelige’ bestemming, een aantal voortuinen binnen de zone van 0,4 microtesla (μT) vallen, kan gesteld worden dat hier geen sprake is van een ‘langdurige’ verblijfsruimte waar kinderen zich meer dan 14 uur per dag bevinden.

6.3.4 Conclusie

De magneetveldzone van de 50kV bovengrondse lijnverbinding Enkhuizen – Medemblik levert geen belemmeringen op bij permanente bewoning van de (recreatie) woningen.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is nieuwe regelgeving in werking getreden met betrekking tot luchtkwaliteit:

- Wet luchtkwaliteit (vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en aanpassing van hoofdstuk 5 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer);
- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (ook genoemd: Besluit NIBM).

Met de Wet luchtkwaliteit is het onderscheid geïntroduceerd tussen projecten die “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan (de verslechtering van) de luchtkwaliteit en projecten die dit wel doen. Het onderscheid is – kort samengevat – van groot belang voor de vraag of projecten al dan niet aan de wettelijke grenswaarden moeten worden getoetst of niet. Pas indien een project in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van

de luchtkwaliteit wordt getoetst aan grenswaarden.

In het Besluit NIBM zijn cijfermatige kwantificaties opgenomen voor concrete bouwprojecten. Hierin is aangegeven dat voor 500 woningen bij één ontsluitingsweg niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Het recreatiepark De Vlietlanden telt ook in het voorliggende bestemmingsplan minder dan 500 woningen. Bovendien betreft het niet de bouw van nieuwe woningen maar het mogelijk maken van permanente bewoning. Hiermee kan het project aangemerkt worden als een project dat in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c van de Wet milieubeheer levert de omzetting naar permanente bewoning geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.4.2 Conclusies luchtkwaliteit

Vanwege het feit dat er bij de functieverbreiding van de recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning gesproken kan worden van een “niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit” heeft dit aspect verder geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

6.5 Geluid

6.5.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh, 1 januari 2007) moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen zones van zoneplichtige bronnen (gezoneerde industrieterreinen en wegen) worden gerealiseerd, onderzoek worden verricht naar de geluidhinderaspecten in het gebied. In eerste instantie moet aan de hand van akoestisch onderzoek, overeenkomstig de meet- en berekeningsvoorschriften Wet geluidhinder, worden nagegaan of de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt onder meer verstaan: woningen, scholen, gezondheidsinstellingen en gebouwen voor sociaal-cultureel of maatschappelijk gebruik. Voor wegverkeerslawaaï is de voorkeurswaarde L_{den} 48 dB. In stedelijk gebied kan uitgezonderd speciale gevallen ontheffing verleend worden tot L_{den} 63 dB.

In de Wet geluidhinder zijn recreatiewoningen niet aangemerkt als ‘geluidgevoelig’. Reguliere woningen zijn in de Wet geluidhinder wel aangemerkt als geluidsgevoelig. Bij het toestaan van een medegebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning zal de geluidssituatie dan ook bekeken moeten worden. Wegverkeerslawaaï is in dit kader relevant.

Van spoorweglawaaï of een geluidgezoneerd industrieterrein in de omgeving van De Vlietlanden is geen sprake.

6.5.2 Onderzoek

Van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï (Aanvullend advies geluid en externe veiligheid, Milieudienst Westfriesland, 27 oktober 2009).

In dit onderzoek is de geluidbelasting van de Droge Wijmersweg op de dichtstbijzijnde woningen onderzocht. De overige wegen liggen op geruime afstand van het bestemmingsplan en/of zijn niet van belang door het (zeer) geringe verkeersaanbod,

waardoor deze niet relevant zijn ten aanzien van de geluidemissie.

Uit de uitgevoerde rekenresultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting op de woningen als gevolg van het verkeer op de Droge Wijmersweg Lden 48 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

6.5.3 Conclusies

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is geluidonderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat geluid geen belemmeringen oplevert voor de voorgestane functieverbreiding. De geluidbelasting als gevolg van de omliggende wegen op de woningen blijft onder de voorkeurswaarde die op basis van de Wet geluidhinder gesteld worden.

6.6 Bodem

6.6.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

Conform de “Regeling locatiespecifieke omstandigheden” wordt gewerkt met een viertal bodemgebruiksvormen:

categorie 1: wonen en intensief gebruikt openbaar groen;
 categorie 2: extensief gebruikt openbaar groen;
 categorie 3: bebouwing en verharding (inclusief bedrijven);
 categorie 4: landbouw en natuur.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip “actief bodembeheer”. Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordeningen dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

6.6.2 Onderzoek

Op grond van bekend zijnde gegevens is er geen sprake van bodemverontreiniging die een belemmering vormt voor de voorgestane functieverbreiding.

6.6.3 Conclusie

Op grond van de bekend zijnde gegevens mag worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgestelde functieverbreiding waarbij de aanwezige recreatiewoningen tevens mogen worden gebruikt voor permanente bewoning.

6.7 Milieuhinder bedrijven

De Wet milieubeheer is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vertaald in concrete richtlijnafstanden. Per bedrijfstype is een richtlijnafstand ten opzichte van een rustige woonwijk opgenomen gebaseerd op de milieuaspecten geur, stof, gevaar en geluid. Deze zonering kan in principe worden gehanteerd voor de bescherming van alle denkbare gevoelige en minder gevoelig gebieden. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan aanleiding zijn om af te wijken van de afstanden in de bedrijvenlijst. Voor het omgevingstype 'verblijfsrecreatie' (waarbij de recreatieverblijven niet permanent door dezelfde mensen in gebruik zijn) kan voor wat betreft het milieuaspect 'gevaar' van de richtlijnen worden afgeweken.

Bij de omzetting van het recreatieterrein naar een regulier woongebied vervalt deze mogelijkheid. Concreet kan alleen een agrarische bedrijf aan de Oosterdijk van invloed zijn op het mogelijk maken van permanente bewoning van De Vlietlanden. Verder zijn er geen bedrijven in de directe omgeving van het terrein aanwezig. Voor een agrarisch bedrijf is het milieuaspect 'geur' echter de bepalende factor. Ten aanzien van dit aspect wordt geen onderscheid tussen recreatie of reguliere woningen gemaakt. Er is dan ook sprake van een bestaande situatie, waardoor het agrarisch bedrijf niet van invloed is op de eventuele omzetting naar een reguliere woonwijk.

Een recreatieterrein zelf is door de VNG aangemerkt als een categorie 3 bedrijf waarvoor een richtlijnafstand van 50 meter geldt ten opzicht van een rustige woonwijk. Voor het recreatiepark De Vlietlanden speelt dit geen rol.

Er is geen milieuhinder te verwachten van bedrijven die gelegen zijn binnen of in de omgeving van het bestemmingsplangebied.

6.8 Waterhuishoudkundige aspecten

6.8.1 Algemeen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij is ervan uitgegaan dat, nu de bestemmingswijziging uitsluitend gericht is op een functieverbreding van de recreatiewoningen, er geen sprake is van wijzigingen in de waterhuishouding voor wat betreft de waterberging en het oppervlaktewater.

6.8.2 Advies Hoogheemraadschap

In het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan is het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier om advies gevraagd (Wateradvies bestemmingsplanwijziging voor recreatiepark De Vlietlanden, 11 september 2008).

De nieuwe bestemmingsplanregeling betreft primair een verandering van de gebruiksmogelijkheden. Omdat geen uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven is een toename van het verhard oppervlak als gevolg van toename van het bebouwd oppervlak niet aan de orde.

Wel is het mogelijk dat, als gevolg van aanpassingen in verband met parkeren en de verkeerssituatie, het verharde oppervlak toeneemt. De neerslag zal dan versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal hiermee de waterhuishoudkundige situatie verslechteren.

Geadviseerd wordt bij een toename van het verhard oppervlak de waterbergingscapaciteit binnen het plangebied te vergroten door het realiseren/graven van additioneel wateroppervlak. De grootte hiervan zal te zijner tijd bepaald worden door het Hoogheemraadschap op basis van de geldende normen. Aangegeven wordt dat in een zo vroeg mogelijk stadium in de planvorming het hoogheemraadschap hierbij betrokken moet worden.

6.8.3 Riolering

De riolering, voor zover gelegen binnen het recreatiegebied is eigendom van de Vlietlanden B.V. De huidige staat van de riolering is niet bekend. Het plangebied is aangesloten op de persleiding van het Hoogheemraadschap.

In het hierboven genoemde advies van het Hoogheemraadschap wordt door het Hoogheemraadschap gewezen op een mogelijk problemen met betrekking tot de afvoercapaciteit van het riool als gevolg van een grotere afvoer van rioolwater. Het hoogheemraadschap wijst op mogelijk noodzakelijke aanpassingen aan het bestaande rioolstelsel.

Door Grontmij is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de capaciteit van de riolering in de bestaande situatie en de effecten van de functieverbreiding op de bestaande riolering (Bestemmingsplan recreatiegebied De Vlietlanden en de gevolgen daarvan op het functioneren van het rioolstelsel, Grontmij Alkmaar, 2009). De resultaten van dit door de Grontmij uitgevoerde onderzoek geven het volgende aan.

Op basis van gangbare uitgangspunten voor het ontwerp van het rioolstelsel zijn berekeningen uitgevoerd om de gevolgen van de bestemmingswijziging voor het functioneren van het rioolstelsel van het park in te schatten, voor het theoretisch geval dat alle woningen permanent worden bewoond. Uit de berekeningen zijn de volgende conclusies getrokken:

- als alle woningen permanent worden bewoond, neemt de hoeveelheid afvalwater per uur af;
- hierdoor wordt het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel niet negatief beïnvloed;
- de vullingsgraad van het rioolstelsel neemt af, waardoor meer ruimte in het rioolstelsel aanwezig is voor de afvoer van piekafvoeren;
- doordat het aanbod van afvalwater afneemt, is er voldoende gemaaicapaciteit aanwezig.

De functieverandering, waardoor het theoretisch mogelijk is dat alle woningen van de Vlietlanden permanent worden bewoond, heeft dus geen negatieve gevolgen voor het functioneren van het rioolstelsel in het park. Er hoeven geen aanpassingen aan het rioolstelsel te worden doorgevoerd.

6.8.4 Conclusies waterhuishoudkundige aspecten

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van voldoende parkeerplaatsen binnen het recreatiegebied. Ook anderszins wordt er op dit moment geen noodzaak gezien voor het doen toenemen van oppervlakteverhardingen binnen het plangebied. In de huidige inrichting van de verkeersruimten is plaats voor eventueel extra parkeervoorzieningen. Hiermee hoeven geen extra parkeervoorzieningen aangelegd te worden; evenmin is er sprake van een toename van oppervlakteverhardingen tengevolge van verbreiding van de wegen. Nu er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak zal dan ook geen extra waterbergingscapaciteit nodig zijn.

Mocht er, mede naar aanleiding van de toepassing van flexibiliteitsbepalingen toch sprake zijn van een toename van oppervlakteverhardingen ten behoeve van de aanleg van wegen en/of parkeervoorzieningen dan zal als voorwaarden gelden dat onderzoek moet worden gedaan naar de noodzaak van aanvullende waterbergingen; eventuele uitbreiding van de waterbergingscapaciteit zal dan zoveel mogelijk binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden.

Voorliggend bestemmingsplan leidt er niet toe dat noodzakelijke aanpassingen aan het rioolstelsel hoeven te worden doorgevoerd.

6.9 Ecologie

Met betrekking tot ecologie moet gekeken worden naar gevolgen van het toestaan van permanente bewoning voor beschermingsgebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde plant- en diersoorten (Flora- en Faunawet).

6.9.1 Wettelijke kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden. In de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffwet): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffwet), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van LNV.
- Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen (tabel 3 Ffwet): voor deze soorten is altijd ontheffing nodig. Ontheffing wordt echter alleen verleend wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

6.9.2 Onderzoek

De Vlietlanden ligt niet in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied, Natuurbeschermingsgebied of bufferzone en behoort niet tot een gebied dat is aangewezen als Nationale Landschap. Het is echter wel zo dat De Vlietlanden grenst aan een gebied (Groote Vliet) dat door de provincie als waardevol en /of kwetsbaar wordt beschouwd. De Groote Vliet maakt deel uit van de kern- c.q. bestaande natuurgebieden van de PEHS. Het gebied staat omschreven als moerasgebied. Hiernaast kunnen er op grond van de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten voorkomen in het recreatiepark.

6.9.3 Conclusie

De functieverbreiding die mogelijk gemaakt wordt in het voorliggende bestemmingsplan zal geen negatieve effecten hebben op het nabijgelegen natuurgebied en zal niet leiden tot belemmeringen in relatie tot de Flora- en faunawet. Ook nu wordt het terrein in feite het hele jaar, zij het door wisselende gebruikers, bewoond. Dit gebruik is verwant aan het permanent bewonen van de recreatiewoningen. Bovendien voorziet de voorgestane bestemmingsplanregeling niet in een nieuwe fysieke ontwikkeling met sloop en / of nieuwbouw. Er is geen sprake van nieuwe of aanvullende bouwmogelijkheden.

Naast de wettelijke verplichtingen ingevolge de Flora en faunawet, onder meer met betrekking tot benodigde ontheffingen, bij (mogelijke) verstoring, beschadiging en/of vernietiging van flora en fauna, geldt ten aanzien van flora en fauna een zorgplicht (art 2 Ffw). Daarbij dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit houdt in ieder geval in dat een ieder de weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen, of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

In de praktijk betekent dit dat bij het plannen met betrekking tot te realiseren bebouwing of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met aanwezige flora en fauna. Daarbij is met name het seizoen van belang. Zo zullen in de broedperiode of in de winterrustperiode bepaalde activiteiten niet of slechts beperkt kunnen worden uitgevoerd. In andere situaties zal, bijvoorbeeld bij het werken aan watergangen, voorwaarden gelden ten aanzien van het tijdstip en de wijze waarop die werkzaamheden worden uitgevoerd.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

6.10.1 Wettelijke kader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta (Valletta) ondertekend. Doel van dit verdrag is om op een verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Het behoud van het archeologisch erfgoed staat hierbij voorop en dient bij ruimtelijke ordeningsprocessen te worden meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen een rol spelen. Het verdrag heeft zijn weerslag gevonden op de nieuwe "Wet op de archeologische monumentenzorg" (vanaf september 2007 in werking getreden).

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat bij ontwikkelingen, door middel van (veld)onderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta heeft zijn weerslag gevonden in de nieuwe “Wet op de archeologische monumentenzorg”. Belangrijke onderdelen van deze wet zijn:

- Het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) gaat voor behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).
- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- De nieuwe wet bevat geen regeling voor onevenredige (excessieve) kosten. Voor een regeling hiervan zal een AMvB worden opgesteld.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Voor het uitvoeren van onderzoek zijn afspraken gemaakt. In samenspraak met allerlei betrokkenen zijn daarom kwaliteitsnormen in het leven geroepen. Een rijksinspectie voor de archeologie ziet sinds 2003 toe op het hanteren van de normen door gemeenten, bedrijven en universiteiten.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is dat ook provincies de laatste jaren bij de beoordeling van bestemmingsplannen veel strikter toetsen op archeologische en cultuurhistorische aspecten. Deze scherpere toetsing maakt deel uit van convenanten tussen het rijk en de provincies. Dit impliceert dat in het plan de archeologische waarden geïnventariseerd moeten worden. Aangegeven moet worden hoe eventuele verwachtingen worden omgezet in waarden, hoe wordt omgegaan met mogelijke verstoringen van het archeologisch bodemarchief en hoe in de financiering wordt voorzien van de archeologische onderzoeken. De bescherming van de bekende en te verwachte waarden dienen geregeld te worden in de voorschriften.

Belangrijke toetsings- en referentiekaders op rijks- en provinciaal niveau zijn de volgende.

- Monumentenwet 1988/Wet op de archeologische monumentenzorg
- IKAW-Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
- Nota Belvedere
- Archeologische Monumentenkaart van de provincie Noord-Holland
- Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Noord-Holland

6.10.2 Onderzoek

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn de verwachtingswaarden inzichtelijk gemaakt. Voor de gronden van De Vlietlanden is sprake van een ‘middelhoge trefkans’. Dergelijke gebieden dienen te worden gekarteerd tenzij ontgroningen of iets dergelijks tot diepgaande verstoringen hebben geleid of te verwachten/bekende bewoningslagen diep liggen en de verstoring van het plan oppervlakkig is.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn ter plaatse van De Vlietlanden geen archeologische waarden, dan wel monumenten aangeduid. De kans is groot dat de gronden tijdens de aanleg van De Vlietlanden zodanig verstoord zijn dat er geen sprake meer kan zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden.

6.10.3 Conclusies

Met het wijzigen van het recreatieterrein naar een terrein waar permanent gewoond kan worden, zal het gebruik van het terrein wijzigen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe (bouw) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande bouwmogelijkheden worden slechts in zeer beperkte mate verruimd. Er bestaat alleen de mogelijkheid voor het oprichten van qua omvang geringe bijgebouwen. Omdat over het algemeen de bouwmogelijkheden per perceel beperkt zijn tot ca. 25 m² wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

6.11 Mogelijke neveneffecten als gevolg van functieverbreiding

6.11.1 Wettelijke verplichtingen

In het kader van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is gekeken in hoeverre de functieverbreiding vereist dat de bestaande infrastructuur wordt aangepast. Hiervoor is VD2 Advies b.v. gevraagd een notie op te stellen (Notitie aanleg openbare ruimte recreatiepark, 28 februari 2008).

In de notitie wordt aangegeven dat er slechts een zeer beperkt aantal wetten en regels van toepassing zijn op de vraag, of en zo ja welke, voorzieningen in dergelijke situaties vereist zijn. Een van de wettelijke regelingen die bepalingen bevat over het daadwerkelijk treffen van voorzieningen gekoppeld aan de bestemming wonen, is de Wet milieubeheer. Deze wet bevat immers bepalingen met betrekking tot de verplichting tot de aanleg van riolering. De provincie oefent op deze verplichting toezicht uit via het gemeentelijk rioleringsplan. Daarnaast bevat de modelbouwverordening eisen voor wegen, in die zin dat deze verordening bepaald dat de wegen van voldoende kwaliteit moeten zijn voor ondermeer hulpverleningsvoertuigen etc.

Los van de 'wettelijke verplichting' is de vraag of de gemeente uit een oogpunt van haar publieke taak en verantwoordelijkheid eist dat voorzieningen op een bepaald niveau aanwezig dienen te zijn. Voorbeelden zijn:

- Vanuit het belang van de openbare orde en veiligheid zou de gemeente zich kunnen afvragen in hoeverre de bestaande wegen breed genoeg zijn voor de hulpverlening. De wijziging van recreatieve bestemming naar permanent wonen toegestaan zal immers een intensiever gebruik van het gebied en de bestaande infrastructuur met zich meebrengen.
- Vanuit het belang van openbare veiligheid kan de gemeente ook aandacht vragen voor de ontsluiting van het park. Bijvoorbeeld in het geval er maar één ontsluitingsweg is, is dit dan wel voldoende bij calamiteiten etc.?
- Wat te doen met betrekking tot het aspect parkeren? Geldt de norm van een recreatieve bestemming ook voor de bestemming permanent wonen toegestaan? Indien dit niet het geval is, is het wellicht noodzakelijk aanvullende parkeerplaatsen te realiseren.
- In hoeverre is de openbare verlichting die nu aanwezig is, passend bij de intensievere functie van permanent wonen toegestaan?
- Zijn de bestaande wegen openbaar? Met andere woorden: heeft de gemeente daar een zorgplicht voor beheer en onderhoud? Wie zorgt voor gladheidbestrijding en waar is het inzamelpunt voor afvalinzameling (bij de slagboom of voor de woningen)?

De hierboven genoemde punten behoren tot de autonome bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de gemeente, waarbij de 'maat' door de gemeente zelf wordt gesteld. Er is naar de mening van VD2 Advies b.v. geen sprake van een wettelijke norm die bepaalt dat bijvoorbeeld wegen een bepaald profiel dienen te hebben etc. Ter vergelijking: in het buitengebied van de gemeente zijn wellicht woningen gebouwd aan onverharde wegen of wegen met een vergelijkbaar smal profiel en die zelfs geen verlichting of riolering hebben. Ook daar rust op de gemeente (behoudens mogelijk de verplichting tot riolering) niet een wettelijke plicht de bestaande weg dan te verharderen/verbreden of verlichting te plaatsen. Dit is een bestuurlijke afweging. Hiermee is er ook sprake van een bestuurlijke verantwoordelijkheid over het wel of niet stellen van eisen aan de omvang en kwaliteit van dergelijke voorzieningen.

Voor zover de bestaande voorzieningen niet in eigendom van de gemeente zijn zal de eigenaar zijn medewerking dienen te verlenen in het geval de gemeente aanpassingen van de bestaande voorzieningen vereist.

Mocht de gemeente overwegen om zelf te investeren in de aanvullende voorzieningen, dan heeft dit gevolgen voor een aantal aspecten:

- a. De gemeente zal de aanvullende voorzieningen wellicht in eigendom willen hebben, waardoor zij verantwoordelijk wordt voor beheer, onderhoud en de openbaarheid hiervan. Vervolgens hangt hiermee samen de vraag wat gedaan wordt met de bestaande voorzieningen.
- b. In geval extra voorzieningen nodig zijn, is de medewerking van de eigenaar van het park nodig. Indien deze hiertoe niet bereid is, bestaat de mogelijkheid dat onteigening van gronden wellicht nodig is om de voorzieningen te kunnen realiseren.
- c. De gemeente krijgt te maken met investeringskosten, waarvan zij wellicht (een deel) van de kosten wil verhalen via een overeenkomst en/of de toepassing van baatbelasting. Ook dit aspect is een onderwerp dat op het bordje van de gemeente komt te liggen.

6.11.2 Mogelijke aanpassingen infrastructuur en ruimtelijke inrichting

De gemeente Wervershoof heeft in haar vergadering van 7 oktober 2008 uitgesproken dat de huidige infrastructuur en ruimtelijke inrichting behouden blijft en niet behoeft aan te sluiten bij de eisen die gesteld worden aan een reguliere uitbreidingswijk. In de voorbereiding van het bestemmingsplan is evenwel gekeken om welke voorzieningen het hier gaat en welke kosten hiermee verbonden zouden zijn.

De aanpassingen die hier genoemd worden zijn gebaseerd op de eisen die de gemeente stelt aan de inrichting van uitbreidingsplannen. Mogelijk noodzakelijke voorzieningen in het kader van veiligheid (bereikbaarheid hulpverleningsdiensten en bluswatervoorzieningen) zijn beschreven in paragraaf 6.2.

Wanneer het recreatiepark wordt aangepast conform de reguliere inrichtingsvereisten voor (nieuwe) uitbreidingsplannen van de gemeente zouden de onderstaande aanpassingen in aanmerking komen:

- A: Herinrichting verzamelwegen:
- o Verbreding weg tot 5,50 meter;
 - o Aanleg voetpad aan één zijde;
 - o Aanleg banden+kolken of goten+kolken aan beide zijden van de wegen;
 - o Herprofiëren asfalt;

- o Aanleg, aanplant lichtmasten, bomen, groenvlakken, vuilcontainerplaatsen op de kruisingen met de woonstraatjes;

B: Herinrichting woonstraten:

- o Aanleg banden+kolken of goten+kolken aan beide zijden van de wegen;
- o Herprofileren asfalt;
- o Aanleg, aanplant lichtmasten, bomen, groenvlakken, vuilcontainerplaatsen op de kruisingen met de woonstraatjes.

Voor de parkeernorm wordt bij uitbreidingswijken thans uitgegaan van de aanleg en handhaving 2 parkeerplaatsen per woning en aanvullende parkeervoorzieningen op “openbare” terreinen voor gasten/bezoekers.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er bij het hanteren van deze ruime norm op het recreatiegebied De Vlietlanden sprake is van voldoende parkeervoorzieningen en er geen aanpassingen nodig zijn, zie ook paragraaf 4.1.4.

Op basis van de huidige gebruikssituatie wordt gemeend dat er in de gegeven situatie geen sprake is van een noodzaak voor een herinrichting van het recreatiegebied om te voldoen aan de eisen als hierboven aangegeven. Daarnaast zal een uitvoering van de voorgestelde herinrichting tevens het karakter van het plangebied als recreatiegebied aantasten.

6.11.3 Gevolgen ophalen huisvuil

In de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht wat de consequenties van de functieverbreding zijn op het ophalen van huisafval. Hiervoor is aan Holland Collect verzocht de gevolgen voor het ophalen van huisvuil in beeld te brengen (Inzameling huisafval recreatiewoningen recreatiepark “De Vlietlanden”, Holland Collect, 14 augustus 2008).

Het afval van het bungalowpark De Vlietlanden wordt nu beschouwd als bedrijfsafval. De bewoners storten hun huisvuil in containers die op het achterterrein van het recreatiepark staan. Er vindt geen gescheiden inzameling plaats.

In het geval permanente bewoning wordt toegestaan verandert de situatie. De permanente bewoners vallen onder de bestaande Dienst Verlening Overeenkomst van Holland Collect. De bewoners zullen dan afvalstoffenheffing moeten betalen en kunnen ook grofvuil en het KCA laten afvoeren.

Belangrijke vraag die beantwoord moet worden is of er voor de bewoners gescheiden inzameling plaats dient te vinden. Het is voor de wagens niet mogelijk om bij de woningen te komen. Op het terrein dienen derhalve centrale voorzieningen getroffen te worden voor de inzameling. Een soort “milieupark” met waterdichte voorzieningen. Vanwege de bereikbaarheid voor de ophaaldienst zal wel een passende locatie dienen te worden aangewezen.

Gewoon huisvuil kan in ondergrondse containers gestort worden. Bij GFT is dit niet mogelijk. Dat betekent in geval van gescheiden inzameling dat er een opstelplaats gemaakt dient te worden voor meer dan 100 groene bakken. De kosten van deze voorzieningen komen of voor rekening van de beheerder van het recreatiepark of voor kosten van de gemeente. Er kan ook gekozen worden voor het huidige systeem: huisvuil wordt beschouwd als bedrijfsafval. Daardoor is er wel sprake van een andere regeling wat de inzameling betreft dan die geldt voor de overige woongebieden binnen de gemeente Wervershoof

Op basis van het bovenstaande wordt het niet noodzakelijk geacht de bestaande situatie ten aanzien van de inzameling van huisvuil te wijzigen.

6.11.4 Riolering

De riolering is in eigendom van de Vlietlanden B.V.

Door Grontmij is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de capaciteit van de riolering in de bestaande situatie en de effecten van de functieverbreding op de bestaande riolering (Bestemmingsplan recreatiegebied De Vlietlanden en de gevolgen daarvan op het functioneren van het rioolstelsel, Grontmij Alkmaar, 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat er als gevolg van de functieverbreding geen aanpassingen aan het rioolstelsel verricht hoeven te worden.

6.11.5 Conclusie neveneffecten functieverbreding

De gemeenteraad van Wervershoof heeft in haar vergadering van 7 oktober 2008 uitgesproken dat de 'huidige infrastructuur en ruimtelijke inrichting behouden blijft om de parkachtige uitstraling te waarborgen'. Hiermee is gekozen niet aan te sluiten bij de eisen die voor een reguliere uitbreidingswijk in de gemeente gelden.

Mede gezien het feit dat er geen wettelijke verplichtingen gelden ten aanzien van de inrichting van woongebieden en de overige in de voorgaande hoofdstukken gegeven overwegingen wordt afgezien van een herinrichting van het recreatiegebied. Daarnaast kan met betrekking tot een herinrichting van de verzamelwegen en woonstraten worden geconstateerd dat er, op basis van een globale inschatting van de kosten gemoeid met deze herinrichting, sprake is van een relatief grote onevenredigheid tussen de te maken kosten en het maatschappelijk rendement. Op basis hiervan wordt gemeend dat in de gegeven situatie dient te worden afgezien van de herinrichting gericht op het voldoen aan de hedendaagse eisen voor nieuwe woongebieden. Daarnaast zal een uitvoering van de voorgestelde herinrichting tevens het karakter van het plangebied als recreatiegebied aantasten hetgeen niet gewenst geacht wordt.

Ten aanzien van de veiligheidsaspecten en de daarbij aangegeven richtlijnen ten aanzien van de inrichting van het gebied wordt verwezen naar paragraaf 6.2. (Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen).

DEEL C UITVOERBAARHEID

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) is bepaald dat in de toelichting van het plan inzicht dient te worden geboden in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de uitvoerbaarheid kan een onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische of financiële uitvoerbaarheid. Hieronder wordt op beide aspecten ingegaan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is er sprake van een zekere tegenstelling tussen:

- eigenaren die de recreatiewoning voor permanente bewoning in gebruik hebben;
- eigenaren die de woning als recreatiewoning gebruiken en eventueel verhuren en dit (vooralsnog) ook zo willen laten;
- de eigenaar / exploitant van het recreatiepark.

Alle drie de genoemde partijen hebben hun eigen belangen en staan vanuit die belangen verschillend tegen de problematiek. In het kader van de gehouden inspraakprocedure is de mogelijkheid geboden een reactie op het voorontwerp herziening van de vigerende bestemmingsplannen te geven.

Daarnaast staat de gemeente die, mede met het oog op een goede ruimtelijke ordening, de diverse in het geding zijnde belangen tegen elkaar moet afwegen. Naast de belangen van de direct betrokkenen als bovenbedoeld spelen ook meer algemene maatschappelijke belangen een rol. Daarbij kunnen onder meer worden genoemd de handavingsaspecten, volkshuisvestelijke aspecten en landelijke trends ten aanzien van permanente bewoning in oorspronkelijk als recreatie-eenheden gebouwde woningen.

Op grond van deze nadere belangenafweging is in de Structuurvisie Wervershoof 2020 een principebesluit genomen ten aanzien van de in het plan opgenomen functieverbreding en het toestaan van een medegebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan dit besluit uitvoering gegeven.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

7.3.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 in lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) is bepaald dat in de toelichting van het plan inzicht dient te worden geboden in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor het voor te bereiden bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid.

7.3.2 Planschade-onderzoek

Uit de Risicoanalyse Planschade uitgevoerd door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam blijkt dat er door de planologische mutatie naar verwachting

geen schade zal optreden die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen (Risicoanalyse planschade, Saoz, oktober 2008). Voor de eigenaren van de zomerhuizen betekent een bestemmingsplan wijziging waarbij permanente bewoning wordt toegestaan geen planologisch nadeel. Het waarde verhogende effect van de maatregel is aanzienlijk en weegt ruimschoots op tegen een mogelijk klein nadeel in de sfeer van de beperktere bebouwingsmogelijkheden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen rechtstreek verband kan worden aangenomen tussen de huidige planologische situatie en het bedrijfsresultaat van betrokken exploitanten van het recreatieterrein. Het vigerende bestemmingsplan staat het niet in de weg dat het gehele bungalowpark wordt gebruikt door eigenaren die ter plaatse een tweede woning hebben en niet, dan wel praktisch geen gebruik maken van de op het park aanwezige voorzieningen.

Ook indien de vraag naar het mogelijk ontstaan van planologisch nadeel wordt benaderd vanaf “de andere kant”, namelijk het nieuwe planologische regime, kan de vraag worden gesteld of zich wel planologisch nadeel voordoet. Bij de beoordeling conform artikel 6.1 Wro staat namelijk voorop, dat alleen de ruimtelijk relevante gevolgen van bestemmingsplanwijzigingen in ogenschouw dienen te worden genomen. Het maakt in louter ruimtelijk opzicht geen verschil of een object permanent door één persoon c.q. gezin wordt bewoond, dan wel door verschillende personen c.q. gezinnen gedurende het jaar. De “hoedanigheid” van de bewoner (eigenaar, huurder dan wel vakantievierder) doet in het geheel niet ter zake. Een en ander brengt met zich mee dat betoogd kan worden, dat de gevreesde omzetting, wat daarvan overigens ook zij, als een afgeleid financieel gevolg van de voorgestane planologische wijziging kan worden gezien die niet als zodanig onder de reikwijdte van het planschadestelsel valt.

7.3.3 Overige kosten

Kosten bestemmingsplan

De kosten verband houdende met de uitvoering van een bestemmingsplan hebben betrekking op door of namens de gemeente te maken kosten in relatie tot de uitvoering van het bestemmingsplan.

Overige kosten

Ten aanzien van de wensen over de herinrichting van het plangebied kan een onderscheid worden gemaakt tussen:

- wensen die voorkomen uit eisen die de gemeente heden ten dage stelt aan nieuwe woongebieden;
- wensen die voorkomen uit heden te dage geldende richtlijnen ten aanzien van de veiligheid.

Voor de ten uitvoering van de hier bedoelde werkzaamheden is een onderzoek gedaan naar de daarmee samenhangende kosten. Op basis van een nader afweging (zie hoofdstuk 6.11.5) is afgezien van een grootschalige herinrichting van het plangebied.

7.4 Kostenverhaal mogelijkheden

7.4.1 Verplichting exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om voor het bestemmingsplan “Recreatiegebied De Vlietlanden” een exploitatieplan op te stellen. Op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een exploitatieplan namelijk

verplicht bij de bouw van één woning of meer. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de (nieuw)bouw van woningen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op die grond behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Wel bestaat de vrijheid om een exploitatieplan op te stellen en, op basis van vrijwilligheid, met belanghebbenden een anterieure overeenkomst te sluiten op basis van een exploitatie-opzet inzake de voorgenomen functieverbreding en de daarmee samenhangende herinrichtingsvoorstellen voor het plangebied.

7.4.2 Mogelijkheden baatbelasting

Baatbelasting is mogelijk indien de gemeente in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voorzieningen van openbaar nut realiseert. In de gegeven situatie is de gemeente geen eigenaar van de grond en zal ter uitvoering van die voorzieningen hetzij eigenaar van de grond dienen te zijn of volledige medewerking van de eigenaar dienen te hebben. In de gegeven casus is van beide geen sprake. Om eigenaar van de grond te kunnen zijn zal, nu de eigenaar niet voornemens is op vrijwillige basis de grond aan de gemeente over te dragen, door de gemeente toepassing moeten worden gegeven aan de mogelijkheden die de Onteigeningswet biedt. Gemeente is echter niet voornemens om tot onteigening over te gaan.

Daarnaast is het de vraag of er sprake is van strikt noodzakelijke voorzieningen die gerealiseerd zouden moeten worden voordat medewerking kan worden verleend aan de functieverbreding. Ten deze wordt thans gesteld dat, omdat er sprake is van een bestaand gebied, de toetsing naar bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van voorzieningen een andere kan zijn dan in de situatie dat er sprake is van een nieuw te ontwikkelen woongebied. Hetzelfde geldt voor andere aspecten, zoals parkeervoorzieningen, brandblusvoorzieningen en veiligheidsaspecten. Uitgaande van de bestaande situatie kan de gemeenteraad dan wel het college van burgemeester en wethouders een eigen afweging maken ten aanzien van het te kiezen veiligheidsniveau.

Ook al zou worden besloten dat er binnen het plangebied aanvullende voorzieningen noodzakelijk is, kent toepassing van baatbelasting nog een belangrijke beperking. Bepaald moet worden in hoeverre de herinrichting van een bestaand gebied "baat" oplevert. Uit jurisprudentie blijkt dat dit lastig te bepalen is. Sterker nog, op dit moment bestaat algehele onduidelijkheid over de vraag waar de grens ligt tussen wel of niet gebaat zijn. Het succesvol toepassen van baatbelasting binnen het plangebied is daarmee hoogst onzeker.

De vraag of in de gegeven casus toepassing van baatbelasting een realistische oplossing is voor het verhalen van kosten, wordt dan ook ontkennend beantwoord.

7.4.3 Kostenverhaalmogelijkheden

Bij de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd tussen het aanvragen van een bouwvergunning c.q. het verlenen van een bouwvergunning en het bijdragen van kosten die de gemeente heeft gemaakt in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren daarvan. Een bouwplan dient daarbij te worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als, indien dit is opgesteld, een exploitatieplan. Indien er geen sprake is van een bouwvergunning is er ook geen mogelijkheid voor kostenverhaal.

Daarbij komt dat de voorzieningen zouden dienen te worden gerealiseerd op gronden van derden die daaraan (waarschijnlijk) geen medewerking wensen te verlenen. De gewenste inrichtingswerkzaamheden zouden daarbij dienen plaats te vinden op

particuliere terreinen. Indien de eigenaren niet bereid zouden zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van deze werkzaamheden heeft de gemeente geen mogelijkheden de gewenste werkzaamheden af te dwingen. De vraag of de gemeente mogelijkheden heeft de gronden minnelijk te verwerven dienen op grond van de bekend zijnde gegevens negatief te worden beoordeeld. Ook de mogelijkheden om toepassing te geven aan wettelijke mogelijkheden om de benodigde gronden te onteigen worden gezien de jurisprudentie, negatief beoordeeld.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen regels voor kostenverhaal buiten de grondexploitatie.

Mede gezien het feit dat:

- er geen wettelijke eisen gelden ten aanzien van de voorgestelde herinrichting op basis van gemeentelijke eisen bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden,
- de richtlijnen als aangegeven door de Veiligheidsregio evenmin wettelijk kunnen worden afgedwongen;
- de relatief hoge kosten gemoeid met de herinrichting;
- het feit dat er voor een deel sprake is van het omzetten van de gedoogsituatie naar een juridische regeling met betrekking tot permanente bewoning, terwijl er ook andere eigenaren zijn die geen behoefte hebben aan deze functieverbreding;
- de onmogelijkheid voor een kostenverhaal van de eventueel te realiseren voorzieningen;
- de maatschappelijke aanvaardbaarheid van een eventueel kostenverhaal in een situatie waar het merendeel van de recreatieve gebruikers van het recreatiegebied daar niet om gevraagd hebben;
- er sprake is van een ingewikkelde eigendomssituatie;
- het ontbreken van dwangmiddelen (bijv. onteigening) om de gewenste voorzieningen daadwerkelijk binnen een afzienbare termijn te doen realiseren.
- de onzekerheid of er in de komende jaren sprak zal zijn van bouwactiviteiten (nodig voor het verhaal van de kosten);
- de mate van rechtsongelijkheid en rechtszekerheid ingeval er door slechts een beperkt aantal eigenaren bouwactiviteiten worden uitgevoerd;
- de onzekerheid of, indien kosten zijn/worden gemaakt, deze wel geheel of grotendeels verhaald kunnen worden;

moet worden geconstateerd dat er voldoende redenen aanwezig zijn om geen toepassing te geven aan eventueel nog bestaande wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal.

7.5 Handhavingsaspecten

Het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. In casu is het feitelijk gebruik gebaseerd op de eerder verleende "gedoogbeschikkingen" voor recreatiewoningen die op de peildatum de facto in gebruik waren voor/als permanente bewoning.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke

weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Overtreding van de bepalingen van het bestemmingsplan en dus ook de gebruiksbepalingen worden aangemerkt als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a onder 2 Wet economische delicten. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Tenslotte zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de ontheffingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen.

Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Voorts kan nog worden opgemerkt dat in de voorgestane bestemmingsplanregeling, waarbij het medegebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning is toegestaan, de handhaving met betrekking tot het gebruik van de gronden eenvoudiger wordt.

8. INSpraak EN OVERLEG

8.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Recreatiegebied De Vlietlanden" is conform de bepalingen van de gemeentelijke Inspraakverordening onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure. Daartoe is het voorontwerp van het bestemmingsplan vanaf 4 juni 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis. De ter inzage legging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van de ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

In het kader van de gehouden inspraakprocedures is een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het commentaar zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage "Bestemmingsplan Recreatiegebied De Vlietlanden, Notitie inspraak- en overlegreacties".

De ontvangen inspraakreacties hebben op een aantal onderdelen geleid tot een bijstelling van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor zover de inspraakreacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan is dat bij de reacties aangegeven.

8.2 Overleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), overleg gevoerd met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, met die diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie Regio Noord-West;
2. De Provincie Noord-Holland Directie SHV / vergunningen / omgeving;
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
4. Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland;
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
6. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
7. Politie Regio politieregio Noord-Holland Noord;
8. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland;
9. De N.V. Nederlandse Gasunie;
10. Netwerkbeheerder Alliander;
11. KPN (Apeldoorn);
12. Nuon (Alkmaar);
13. PWN Waterleidingbedrijf (Velserbroek);
14. Gemeente Andijk;
15. Gemeente Drechterland;
16. Gemeente Enkhuizen;
17. Gemeente Hoorn;
18. Gemeente Medemblik;
19. Gemeente Stede-Broec.

In het kader van overleg en inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan tevens toegezonden aan:

- De Vlietlanden B.V.;
- Vereniging van eigenaren De Vlietbelangen.

In het kader van dit overleg is een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het commentaar zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting bij deze toelichting "Bestemmingsplan Recreatiegebied De Vlietlanden, Notitie inspraak- en overlegreacties". Voor zover de overlegreacties aanleiding hebben gegeven tot is dat bij de reacties aangegeven.

De ontvangen overlegreacties hebben op een aantal onderdelen geleid tot een bijstelling van het voorontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van de belangrijkste bijstellingen wordt verwezen naar de eerder genoemde bijlage.

8.3 Van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ontvangen inspraak- en overlegreacties is het voorontwerpbestemmingsplan op enkele punten bijgesteld. Hiernaast zijn ook ambtshalve enkele wijzigingen/aanvullingen gemaakt.

De belangrijkste bijstellingen zijn opgenomen in het onderdeel "Staat van wijzigingen"

van de nota "Bestemmingsplan Recreatiegebied De Vlietlanden, Notitie inspraak- en overlegreacties" (afzonderlijke bijlage bij deze toelichting).

BIJLAGE

Bijlage 1

Toetsing Bouwbesluit

1. Aanleiding

In haar brief van 14 november 2003 heeft minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voorwaarden gesteld aan recreatieparken die in aanmerking komen voor een omzetting waarin permanente bewoning is toegestaan. Eén van deze criteria is dat de woningen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Om te toetsen of de woningen op het recreatiepark De Vlietlanden voldoen aan het Bouwbesluit is onderzoek uitgevoerd (Bouwbesluittoets eengezinswoningen, Adviesburo Nieman B.V., 22-12-2008). Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit bedoeld rapport.

2. Onderzoek

In het genoemde onderzoek zijn de bouwtekeningen van de vijf verschillende woningtypen op het Recreatiepark "De Vlietlanden" getoetst aan de voorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit 2003 en de via het Bouwbesluit aangestuurde normen.

In de toetsing is gekeken naar de bouwtekeningen van de volgende typen:

- "Kleine Vliet", Groote Vliet" en "Stolp" (van BBHD architecten);
- "Vlietland" en "Rietland" (van Architectenburo Bouw Nieuweboer).

Door de eigenaren werd geen toestemming verleend om op het terrein onderzoek te doen naar de aanwezige bouwwerken. Uitkomst van de toetsing is dat er voor de onderzochte aspecten geen knelpunten zijn geconstateerd.

3. Conclusies

Uit onderzoek aan de hand van de bouwtekeningen blijkt dat de verschillende typen woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hiermee wordt voldaan aan het criterium zoals door de minister van VROM is gesteld.

Bijlage 2

Effecten functieverbreiding recreatiewoningen op de recreatiemarkt

1. Aanleiding

In haar brief van 14 november 2003 heeft minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voorwaarden gesteld aan recreatieparken die in aanmerking komen voor een omzetting waarin permanente bewoning is toegestaan. Een van de voorwaarden is dat het complex "in grote mate" permanent bewoond wordt.

Met betrekking tot dit aspect is in overleg met de VROM-inspectie aangegeven dat de norm indicatief is. Belangrijker dan de norm zelf is dat voorkomen wordt dat met een omzetting naar permanente bewoning een nieuwe vraag naar recreatiewoningen beslag gaat leggen op het buitengebied. Het waarborgen van voldoende aanbod voor verblijfsrecreatie is hierbij het criterium. Hiervoor dient de gemeente een goede motivatie te leveren (zie ook paragraaf 5.1.2 Overleg Inspectie VROM).

Omdat het recreatiepark minder dan 50% permanent bewoond is (zie paragraaf 4.3.4, percentage permanente bewoning) voldoet het complex niet zonder meer aan het criteria van VROM. In verband hiermee is onderzoek gedaan door NRIT-onderzoek naar de gevolgen van een de functieverbreiding op vraag en aanbod van recreatiewoningen. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Functiewisseling Bungalowpark De Vlietlanden: gevolgen voor de recreatiemarkt in de regio Wervershoof, NRIT-onderzoek" van maart 2009.

2. Onderzoek

In het onderzoek is gekeken naar de (mogelijke) gevolgen op de markt naar recreatiewoningen in de regio van een functieverbreiding waarbij permanente bewoning wordt toegestaan op De Vlietlanden. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder kort beschreven.

Het aantal bungalowbedrijven aan de IJsselmeerkust is sinds 2001 gestegen. Het gemiddeld aantal bungalows per park is gedaald. Er zijn dus meer kleinere parken dan een aantal jaar geleden. De bungalowparken aan de IJsselmeerkust zijn divers van aard. Meer dan de helft van alle bedrijven zijn gemengde bedrijven; zij bieden ook andere logiesvormen dan huisjes aan. De parken aan de IJsselmeerkust zijn iets minder luxe vergeleken met het totale aanbod parken in Nederland. De centrale voorzieningen zijn echter wat uitgebreider.

In totaliteit zijn er in West-Friesland zeven bungalowparken met samen 900 bungalows. Er zijn zeventien kampeerbedrijven met ruim 2.000 standplaatsen. Daarnaast zijn er in het gebied 22 hotels/pensions, 43 B&B's, 4 groepsaccommodaties, 13 jachthavens (met ongeveer 4.000 ligplaatsen) en 14 overige verblijfsaccommodaties. In de gemeente Wervershoof zijn in totaliteit vijf toeristische verhuurbedrijven; twee bungalowparken, twee campings en één hotel. Samen hebben zij, volgens de aanslag toeristenbelasting, bijna 600 toeristische verhuureenheden. Twee van de zeven bungalowparken in West-Friesland zijn in het gebied gelegen. Park De Vlietlanden speelt in en voldoet aan de wensen en behoeften van de bungalowvakantieganger. De Vlietlanden verzorgt, wat betreft aanbod, ongeveer de helft van de toeristische bungalowmarkt in de gemeente Wervershoof.

De (recreatie)woningen op beide parken voldoen in hoge mate aan de kwalitatieve

ontwikkelingen die ten aanzien van de vraag opgetekend kunnen worden: steeds ruimer, groter en luxer.

De bungalow is de favoriete verblijfsaccommodatie voor toeristen in Nederland. Circa een derde van alle vakantieovernachtingen werd doorgebracht in een gehuurde vakantiewoning. Het totale aantal bungalowovernachtingen is sinds 2005 weer stijgende. De gemiddelde verblijfsduur laat daarentegen een neerwaartse trend zien. Het aandeel korte bungalowvakanties aan de IJsselmeerkust is ruim 4% van alle korte Nederlandse bungalowvakanties. Het aantal lange bungalowvakanties aan de IJsselmeerkust, ook 4% van het totaal, laat een stijgende lijn zien. Dit is tegengesteld aan de landelijke trend.

Afhankelijk van de groepssamenstelling zijn bungalowvakantiegers tijdens hun vakantie op zoek naar rust of juist naar levendigheid. Meer dan de helft van de gasten onderneemt activiteiten buiten het park. Een rookvrij huisje, genoeg ruimte en een apart toilet worden als belangrijkste oordeelen ten aanzien van de bungalow genoemd. Daarnaast wil men graag een winkel dichtbij, een zwembad en restauratieve voorzieningen op het park. Tot slot wordt de ligging van het park in een natuurlijke omgeving belangrijk gevonden.

In 2006 en 2007 zijn er door Nederlanders 152.000 vakanties naar West-Friesland ondernomen. In totaliteit waren dit 806.000 vakantieovernachtingen. Een groot deel van de vakanties in West-Friesland wordt in een zomerhuisje, bungalow of particuliere vakantiewoning doorgebracht. Er worden relatief veel vaste standplaatsvakanties naar West-Friesland ondernomen, gevolgd door actieve en sportieve vakanties. Nederlanders op vakantie in West-Friesland gaan relatief meer vissen en ook bezoekt een grotere groep pretparken en musea vergeleken met Nederlandse vakantiegers in andere gebieden.

Gevolgen functieverbreding

Eenzijds is er gezien de reeds jarenlange exploitatie van beide bungalowparken zeker een behoefte aan verblijfsrecreatie in de gemeente Wervershoof c.q. deze regio en heeft het onttrekken van recreatiewoningen aan het totale gemeentelijke aanbod (in ieder geval 'theoretisch' gezien) natuurlijk directe gevolgen voor de verblijfsrecreatie in de gemeente zelf. Mogelijk dat dit (op termijn) tot uiting komt in een vervangende vraag, bijvoorbeeld aan de hand van initiatieven van ondernemers (zoals uitbreidingsplannen, nieuwvestiging e.d.).

Anderzijds moet het aandeel van de verblijfsrecreatieve overnachtingen in de gemeente Wervershoof binnen het totaal op bovenregionaal c.q. landelijk niveau niet worden overschat. De vraag die momenteel in Wervershoof gerealiseerd wordt, kan eenvoudigweg in soortgelijk aanbod in ons land c.q. op bovenregionaal geborgd worden. Immers, er zijn maar weinig bungalowparken in ons land met een jaarrond 100% bezetting.

Echter, het wordt een heel ander verhaal (en deels is dit ook al het geval, zoals in het voorbeeld van de gemeente Drechterland) als naburige gemeenten in de regio eveneens aan de slag gaan met 40 soortgelijke legalisering- dan wel functiewisselingsvraagstukken. De optelsom van de recreatiewoningen die dan (in ieder geval 'theoretisch' bezien) aan de verblijfsrecreatie worden onttrokken, kunnen een heel ander licht werpen op de hierboven gestelde vragen en zullen zeker een significante invloed hebben op de recreatieve vraag. Vanuit deze context zou het aan te bevelen zijn om deze vraagstukken minimaal in regionaal verband te inventariseren en de implicaties daarvan ten aanzien van de verblijfsrecreatie door te rekenen.

3. Conclusies

Door een functieverbreiding waarbij permanente bewoning wordt toegestaan zal het verblijfsrecreatief aanbod in de gemeente vermoedelijk substantieel afnemen. Binnen de gemeente kan de afname van het aanbod (zonder vervangende verblijfsrecreatie) niet opgevangen worden. Het verblijfsrecreatieve aanbod in de regio IJsselmeerkust is evenwel groot genoeg om de afname van het aanbod op De Vlietlanden op te vangen. Hierbij wordt er dan wel van uitgegaan dat het aanbod verder gelijk blijft. Wanneer er eveneens functieverbreiding plaats zou vinden op andere parken in de regio waarbij permanente bewoning wordt toegestaan kan dit leiden tot een tekort in het (regionale) aanbod.

4. Nader onderzoek (eind 2009)

Naar aanleiding van de eerste rapportage bleven bij de gemeente nog een aantal vragen open. Deze aanvullende vragen heeft het NRIT per e-mail beantwoord.

Het NRTI en de gemeente zijn zich er ons overigens van bewust dat, zeker in de huidige economische omstandigheden, geen harde conclusies kunnen worden getrokken met betrekking tot de effecten van de functieverbreiding op de recreatiemarkt in de regio. Een en ander is namelijk niet alleen afhankelijk van de huidige vraag of het aanbod, maar ook in hoeverre het vakantiegedrag en de motieven en eisen daaraan aan verandering onderhevig zijn. De vervangende vraag na de realisatie van functieverbreiding is daarom niet te kwantificeren c.q. in cijfers uit te drukken.

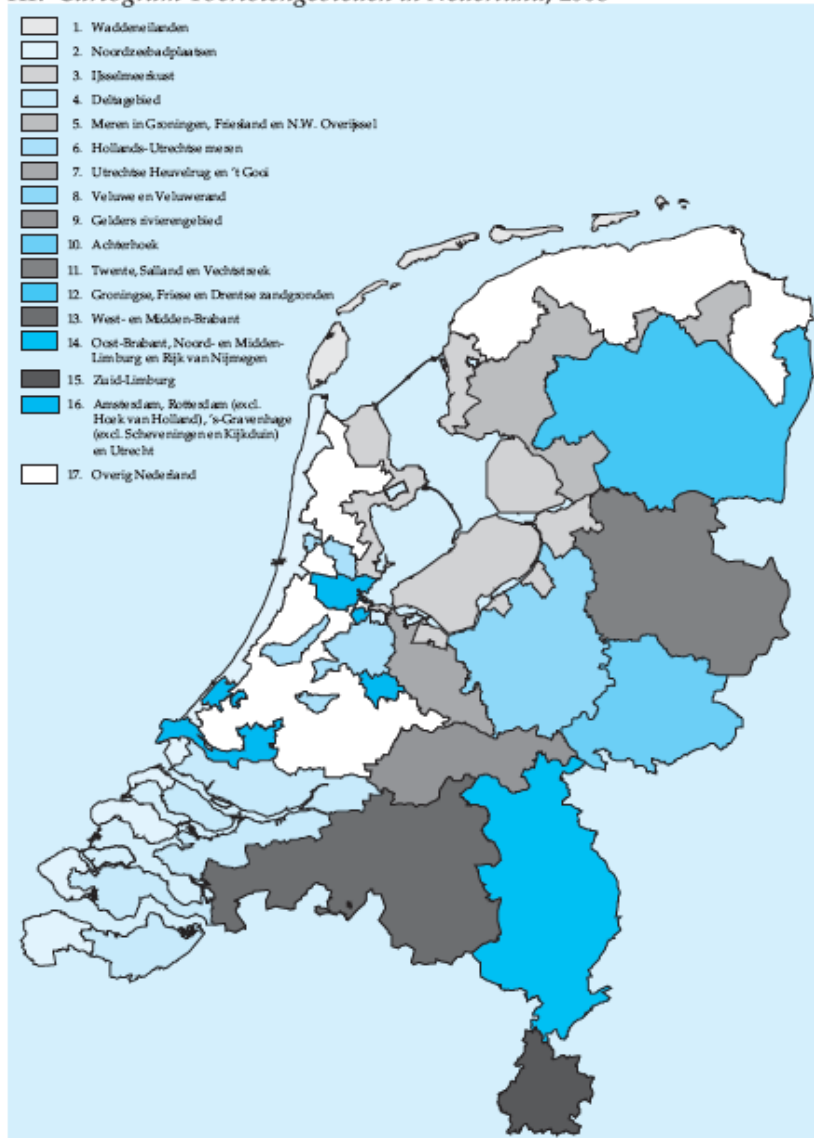
Bij het bovenstaande kan nog het volgende worden opgemerkt.

Op basis van de voorhanden zijnde databronnen is in het onderzoek van NRIT (mede) gekozen voor een vraag-/aanbodanalyse met betrekking tot de IJsselmeerkust. Hierbij is met name vanuit de vraagzijde geredeneerd. Immers, toeristen/recreanten zullen zelden kiezen voor specifiek (de regio) Wervershoof, maar eerder voor de kenmerken die deze regio vertoont, bijvoorbeeld op basis van de ligging nabij/aan het IJsselmeer en de aldaar te ondernemen activiteiten. Om die reden is er (tevens) gekeken naar het toeristengebied IJsselmeer. Zie onderstaande afbeelding met een kaartje wat onder dit gebied wordt verstaan.

Op basis van dit onderzoek kan worden verondersteld dat de in het plan voorgestelde functieverbreiding niet direct leidt tot de realisatie van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen elders, maar eerder tot een “verplaatsing” van recreanten naar andere bestaande locaties. Daarbij, zal, uitgaande van de vraag, het IJsselmeer de “trekker” vormen. De regio rond Wervershoof, dan wel de westkust van het IJsselmeer is hierbinnen slechts een deel van de mogelijkheden voor recreatief verblijf. De effecten van functieverbreiding zullen dus niet op voorhand beperkt blijven tot een nieuwe vraag naar mogelijkheden binnen de regio rond Wervershoof, maar zullen ook breder (buiten de regio) kunnen worden opgevangen. Om die reden zal de functieverbreiding noodzakelijkerwijs niet tot verstening van het buitengebied leiden.

In een aanvullende mail heeft NRIT de volgende indicatieve berekening gegeven ten aanzien van de vervangende vraag aan de IJsselmeerkust. Het aantal slaapplekken aan de IJsselmeerkust is 11.817 (Bron: CBS, 2008). De theoretische capaciteit op jaarbasis is dan 11.817×365 dagen per jaar = 4.313 mln. overnachtingen per jaar. Het aantal overnachtingen in complexen met recreatiewoningen in 2008 was 3.139 mln. Dit betreft een slaapbezettingsgraad van circa 73%, zij het dat deze berekening niet zonder meer gemaakt kan worden, omdat niet alle parken het hele jaar rond open zijn. Een en ander laat wel indicatief zien dat er sprake is van een relatief overschot aan capaciteit.

III. Cartogram Toeristengebieden in Nederland, 2008



Toeristengebied IJsselmeerkust

