



BugelHajema Adviseurs

██████████ J
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk: B&P/HM/

behandeld door: ██████████ J

doorkiesnummer:

bijlagen:

VERZONDEN - 4 APR 2012

Datum:

Onderwerp: opdracht juridisch advies permanente bewoning recreatiewoningen

Geachte ██████████ J,

Inleiding

In het nieuwe bestemmingsplan Drechterland-Zuid zal het gehele grondgebied van oud-Venhuizen voorzien worden van een geheel vernieuwd ruimtelijke ordeningsbeleid. Daaronder valt ook het recreatiepark De Witte Hoeve. Dit park kent als speciaal aandachtspunt dat in het verleden de permanente bewoning van de ter plaatse gebouwde recreatiewoningen is toegestaan. Hieronder gaan wij in op de problematiek. Wij geven u opdracht de problematiek die rond dit park is ontstaan te onderzoeken, de mogelijke oplossingen daarvoor op ruimtelijk ordeningsgebied te rapporteren en in het kader van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid een adequate bestemmingsregeling voor te stellen. Dit alles voor het bedrag van € 2.700, ex BTW en verschotten (maximaal 10% van € 2.700).

Inhoudelijk

Het recreatiepark De Witte Hoeve is sinds 1999 in beeld bij de gemeente om ter plaatse te dienen als een bungalowpark bij Schellinkhout voor de recreant die de rust en ruimte van dit deel van West-Friesland zoekt. Ondanks dat het pertinent niet de bedoeling was om ter plaatse permanent te verblijven, bleek al snel dat recreanten de recreatiewoningen kochten en in gebruik namen gedurende langere tijd dan toegestaan was. De bekende landelijke problematiek met recreatiewoningen deed zich in onze gemeente sinds begin 2000 voor. Medio 2003 bleek dat meer dan 80% van de aanwezige woningen (64) permanent bewoond werd. Dat is voor de gemeente Venhuizen reden geweest om eind 2004 te besluiten dat op het gehele park permanent gewoond mag worden. Een raadsbesluit dat tot op de dag van vandaag niet is ingetrokken. Sterker nog, de gemeenteraad van Drechterland heeft de eerste wijziging van het bestemmingsplan de Witte Hoeve vastgesteld. Daarin is als enige bepaling vastgesteld dat het verbod op permanente bewoning werd ingetrokken. Tevens is bepaald dat bij elke recreatiewoning een bijgebouw van maximaal 10 m² mocht worden opgericht. Dit bestemmingsplan is bij de Raad van State op grond van een formeel gebrek (geen overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) vernietigd. Omdat er destijds al plannen waren om geheel oud-Venhuizen te voorzien van een nieuw bestemmingsplan, is besloten een nieuw bestemmingsregeling voor De Witte Hoeve mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Drechterland-Zuid.

Opdracht

Aan uw bureau vragen wij na te gaan welke bestemmingsregeling de beste kans van



slagen heeft als het gaat om het legaliseren van de permanente bewoning, zonder dat daarmee een precedent wordt geschapen voor de andere recreatieparken in onze gemeente. Deze bevinden zich overigens ook in Drechterland-Zuid. Daarbij verzoeken wij u te onderzoeken of het enkel schrappen van de verbodsbepaling in de huidige bestemmingsreling van De Witte Hoeve voldoende is om én permanente bewoning toe te staan én het recreatieve karakter van het gebied te handhaven. De gemeenteraad van Venhuizen heeft namelijk in 2004 nadrukkelijk besloten dat het groene c.q. recreatieve karakter van het park behouden moet blijven. Het Rijk heeft in het verleden deze vorm van toestaan van permanente bewoning in het verleden niet aangegeven, maar ging uit van het bestemmen van de recreatiewoningen als gewone woningen of het verlenen van een persoonlijk gebonden beschikking. Het is daarom belangrijk dat in het advies wordt aangegeven of deze zogenaamde derde weg nog steeds begaanbaar is.

Daarnaast vragen wij u aandacht te besteden aan de vraag of bij een herbestemming als woonwijk ook het inrichten van de wijk als echte woonwijk met de daarbij behorende openbare voorzieningen verplicht is. Met andere woorden: voor welke financiële gevolgen kan de gemeente komen te staan bij het omzetten van een recreatiepark waar niet permanent gewoond mag worden naar een recreatiepark of zelfs een woonwijk waar wel permanent gewoond mag worden. Is er mogelijk sprake van planschade?

Tot slot.

Het recreatiepark De Witte Hoeve wordt sinds het begin van de jaren 2000 geheel of gedeeltelijk permanent bewoond. De gemeenteraad van Venhuizen heeft eind 2004 officieel besloten dat ter plaatse permanent gewoond mag worden. Dit besluit is planologisch nog niet omgezet in een rechtsgeldig besluit. Wij vragen u daarover advies, inclusief voorstellen om met een set planregels te komen die integraal in het nieuwe bestemmingsplan Drechterland-Zuid opgenomen kan worden. Daarnaast vragen wij u integraal te adviseren over de mogelijke consequenties die een degelijk besluit kan hebben, zowel in juridische als in financiële zin.

Wij verzoeken u ons het gevraagd advies binnen een redelijke termijn, maar ruim voor de ter inzage van het voorontwerpbestemmingsplan in juni 2012 uit te brengen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met [redacted], projectleider voor het bestemmingsplan Drechterland-Zuid, tel. 0228-[redacted] of via de mail:

[redacted]@drechterland.nl.

Met vriendelijke groet

[redacted], afdeling Beleid en Projecten.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen