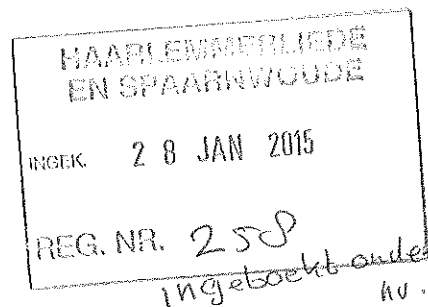


mr. M. Gideonse
advocaat

Postbus 10087
7301 GB Apeldoorn
Deventerstraat 35
7311 LT Apeldoorn

T 055 576 80 90
F 055 576 80 88
E gideonse@gideonse-law.nl

| | |
|---------|---------------------|
| Afd. | <i>Rui</i> |
| Gezien: | |
| S | <i>f</i> <i>P</i> |
| Kopie: | |



AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van Haarlemmerliede en Spaarnwoude
Postbus 83
1160 AB ZWANENBURG

Vooraf per fax 020 407 90 90

Apeldoorn, 27 januari 2015

Geacht college,

060801 DroomParken / Algemene adviezen; zienswijze n.a.v. 'Beleidsregels
permanente bewoning van recreatieverblijven'; uw kenmerk: 3605

Namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Parc Spaarnwoude B.V. (hierna: Parc Spaarnwoude), gevestigd te Beekbergen, te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen kantore aan de Deventerstraat 35 (postbus 10087, 7301 GB) te Apeldoorn, maak ik hierbij een zienswijze kenbaar met betrekking tot de door u in concept opgestelde 'Beleidsregels permanente bewoning van recreatieverblijven' (hierna: de conceptbeleidsregels).

1. Inleiding

1.1 Parc Spaarnwoude is exploitant van het aan de Zuiderweg 2 te Halfweg gelegen recreatieterrein DroomPark Spaarnwoude (hierna: het recreatieterrein). Enkele jaren geleden is zij, zoals u bekend, begonnen met de transformatie van het recreatieterrein van een enigszins gedateerde traditionele camping naar een kwalitatief hoogstaand eigentijds verblijfsrecreatiebedrijf met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Hierdoor heeft het recreatieterrein een ware kwaliteitsslag gemaakt, waardoor de verblijfsrecreatieve functie enorm is verstrekt. De grote investeringen die Parc Spaarnwoude hierin de afgelopen jaren heeft gedaan en nu nog steeds doet, laten zien dat zij een zeer groot belang heeft bij een exploitatie die zich

richt op de verblijfsrecreatie. Uiteraard wil zij haar investeringen ook richting de toekomst veiligstellen in dit verband.

- 1.2 In grote lijnen kan Parc Spaarnwoude uw visie als neergelegd in de conceptbeleidsregels dan ook van harte onderschrijven: de bestemming van het recreatieterrein is verblijfsrecreatie en die bestemming dient uiteraard ook als zodanig te worden nageleefd, ook in het belang van de door haar beoogde kwaliteit van haar verblijfsrecreatieproduct. In die zin lopen haar belangen dan ook parallel met de uwe.
- 1.3 Parc Spaarnwoude is ten aanzien van de in de conceptbeleidsregels verwoorde doelstellingen wel van mening dat enige voorzichtigheid bij de afbakening van de gebruikte terminologie is geboden, teneinde onbedoelde beperkingen te voorkomen. Om die reden vraagt zij in deze zienswijze nadrukkelijk aandacht voor het door u in de conceptbeleidsregels gebruikte begrip 'verblijfsrecreatie'. Daarnaast heeft Parc Spaarnwoude nog een aantal overige opmerkingen.

2. Het begrip 'verblijfsrecreatie' in de conceptbeleidsregels

- 2.1 In de conceptbeleidsregels is het begrip 'verblijfsrecreatie' als volgt omschreven: *"Het verblijf in een recreatiewoning vindt maximaal gedurende vier aaneengesloten weken plaats en maximaal 26 weken per jaar."* In de planregels van het vigerende bestemmingsplan, dat zeer recentelijk in werking is getreden, is dit begrip evenwel niet gedefinieerd. Ook de toelichting van het vigerende bestemmingsplan geeft geen steun voor een omschrijving van het begrip 'verblijfsrecreatie' zoals gekozen in de conceptbeleidsregels. In het vigerende bestemmingsplan is Parc Spaarnwoude bovendien geen aan u gegeven bevoegdheid bekend om nadere voorwaarden ter zake van de ter plaatse van het recreatieterrein geldende bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' te stellen. Naar de mening van Parc Spaarnwoude kan de genoemde afbakening van het begrip 'verblijfsrecreatie' in een beleidsregel dan ook geen zelfstandige norm voor bestuursrechtelijke handhaving vormen.
- 2.2 Naar het oordeel van Parc Spaarnwoude is de door u gekozen omschrijving onjuist en onnodig beperkend. Dat geldt met name voor de door u geformuleerde eis dat slechts maximaal vier aaneengesloten weken verblijf in een recreatiewoning mag plaatsvinden. De praktijk leert namelijk dat bepaalde doelgroepen recreanten, in het bijzonder ouderen die niet langer actief zijn op de arbeidsmarkt, in het voorjaar en de zomer langer dan vier weken aaneengesloten van een recreatieverblijf gebruikmaken. In casu is er ook geen regel die zulks verbiedt. Dat geldt zowel voor een recreatieverblijf in eigen bezit van deze de doelgroepen als voor het huren van een recreatieverblijf door deze

doelgroepen. Het betreft hier overigens een historische situatie die zich naar de ervaring van Parc Spaarnwoude reeds sinds jaar en dag voordoet.

- 2.3 Gelet op het belang van genoemde doelgroepen in het licht van de exploitatie van het recreatieterrein, is Parc Spaarnwoude van mening dat het maximum van vier aaneengesloten weken verblijf een onjuiste beperking vormt, aangezien zij de in het vigerende bestemmingsplan geboden exploitatiemogelijkheden onnodig beperkt en daardoor doelgroepen kan afstoten zonder dat daarvoor een objectiveerbare reden is aan te voeren; Parc Spaarnwoude acht een dergelijk maximum dan ook volstrekt willekeurig en overbodig. Zij verzoekt u om die reden met klem deze beperkende omschrijving achterwege te laten.

3. Overige opmerkingen

- 3.1 Parc Spaarnwoude wijst erop dat in de conceptbeleidsregels op een aantal punten de feitelijke situatie niet of niet geheel juist is weergegeven. Het is bijvoorbeeld onjuist dat chalets/recreatieverblijven in de duurste prijsklasse ontbreken op het recreatieterrein. Voorts geldt dat Parc Spaarnwoude haar product uitsluitend aanbiedt binnen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan daarvoor biedt.
- 3.2 Tevens geldt in laatstgenoemd verband dat Parc Spaarnwoude permanente bewoning uitdrukkelijk contractueel heeft uitgesloten, evenals verhuur buiten haar verhuurorganisatie om. Ook het aanbrengen van aanvullende bouwwerken 'ter verhoging van het woongenoot' is bijvoorbeeld uitdrukkelijk contractueel uitgesloten. Kortom, Parc Spaarnwoude waakt privaatrechtelijk reeds uitgebreid over zowel het juiste gebruik van het recreatieterrein c.q. de recreatieverblijven als de kwaliteit van het recreatieterrein.
- 3.3 Dat de waarde van recreatieverblijven door het toestaan van permanente bewoning zou stijgen tot boven de feitelijke waarde, acht Parc Spaarnwoude een onjuiste aanname: voor (kapitaalkrachtige) recreanten wordt het recreatieterrein daardoor namelijk juist bijzonder onaantrekkelijk, met alle gevolgen voor de marktwaarde van recreatieverblijven van dien.

4. Conclusie

- 3.1 Parc Spaarnwoude verzoekt u bij de vaststelling van de beleidsregels rekening te houden met haar zienswijze.