

# Nota van Zienswijzen

## Beleidsregels permanente bewoning van Recreatieverblijven

*Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude*

9 april 2015

## Nota van Zienswijzen Beleidsregels permanente bewoning van recreatieverblijven, gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

De beleidsregels permanente bewoning van recreatieverblijven van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude hebben vanaf 17 december 2014 zes weken ter inzage gelegen. Twee partijen hebben zienswijzen ingediend.

Indiener	Adres	Zienswijze	Reactie
J. Esselman	Ringweg 33, 2064 KG Spaarndam	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het stellen van vier weken en 26 weken zijn een verregaande beperking in het gebruik van mijn recreatiewoning en strijdig met art. 8 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.</li> <li>2. De tijdsbeperking in het gebruik strekt verder dan het bestemmingsplan.</li> <li>3. Het ontbreekt aan een deugdelijke motivatie voor het stellen van deze termijnen.</li> <li>4. Het stellen van deze termijnen is in strijd met het verbod op détournement de pouvoir.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het in de beleidsregels opgenomen gebruiksverbod vindt haar grondslag in andere wetgeving, zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de op grond van die wet, door het gemeentebestuur, vastgestelde bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van een inmenging in de rechten als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van het EVRM. Het betreft een gebruiksverbod bij wet voorzien en moet worden aangemerkt als noodzakelijk in het belang van het economisch welzijn van het land en de rechten en vrijheden van anderen, waarbij een billijke afweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van het individu enerzijds en die van de gemeenschap als geheel anderzijds. Bovendien waren de eigenaren van de recreatiewoningen van meet af aan op de hoogte van de op de woningen rustende recreatieve bestemming.</li> <li>2. Deze regels in het bestemmingsplan bieden voldoende duidelijkheid voor het gebruik van recreatiewoningen. Niet de duur, maar de bestemming legt een beperking op het gebruik. Deze bestemming is juridisch handhaafbaar. Aangezien het bestemmingsplan een hogere wettelijke regeling betreft, is het niet terecht deze te verzwaren door een beleidsregel, zijnde een lagere wettelijke regeling.</li> <li>3. Zie 2.</li> </ol>

			4. Het bestemmingsplan geeft al aan dat er slechts recreatief gewoond mag worden. De Nota is een uitwerking van het gestelde in het bestemmingsplan.
Advocaat M. Gideonse namens Droombark Spaarwoude	Postbus 10087, 7301 GB Apeldoorn	1. Droombark Spaarwoude heeft een groot belang bij een exploitatie die zich richt op verblijfsrecreatie. Het naleven van de bestemming van het park als verblijfsrecreatie is in het belang van de beoogde kwaliteit van het verblijfsrecreatieproject.	Wij onderschrijven hetgeen wordt gesteld.
		2. De omschrijving van het begrip verblijfsrecreatie met de beperking van het verblijf tot vier aaneengesloten weken en maximaal 26 weken per jaar kan niet worden herleid tot de planregels en toelichting van het bestemmingsplan. Deze afbakening kan geen zelfstandige norm voor bestuurlijke handhaving vormen.	<p>Het bestemmingsplan Buitengebied geeft aan de locatie Droombark Spaarwoude de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. De bestemmingsomschrijving luidt: 'De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf in recreatiewoningen met daarbij behorende Bouwwerken, etc. etc.'</p> <p>In 1.66 Recreatiewoningen is de begripsomschrijving als volgt: 'een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, dat bedoeld is om uitsluitend recreatief door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt; onder recreatief verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid.'</p> <p>Deze regels in het bestemmingsplan bieden voldoende duidelijkheid voor het gebruik van recreatiewoningen. Niet de duur, maar de bestemming legt een beperking op het gebruik. Deze bestemming is juridisch handhaafbaar. Aangezien het bestemmingsplan een hogere wettelijke regeling betreft, is het niet terecht deze te verzwaren door een beleidsregel, zijnde een lagere wettelijke regeling.</p> <p>In de beleidsregels kan de omschrijving uit het bestemmingsplan</p>

			worden gehanteerd. Deze biedt voldoende aanknopingspunten voor bestuurlijke handhaving.
		3. De gekozen omschrijving met beperking van de termijnen is onnodig beperkend, met name voor bepaalde doelgroepen recreanten. Het betreft hier bovendien een historisch gegroeide situatie.	Zie reactie op punt 2. Wij gaan er vanuit dat met de historische situatie Camping Houtrak wordt bedoeld. Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend. Ook toen was sprake van toeristische verblijfsrecreatie en was ander gebruik illegaal.
		4. De genoemde termijnen vormen een onnodige beperking van de in het bestemmingsplan geboden exploitatiemogelijkheden, ze zijn willekeurig en overbodig. Droompark Spaarnwoude verzoekt de beperkende omschrijving achterwege te laten.	Zie reactie onder punt 2.
		5. Het is niet juist dat de chalets in de duurste prijsklasse ontbreken.	Dit was een momentopname in oktober 2014. Deze passages wordt geschrapt in de tekst van de beleidsregels.
		6. Droompark Spaarnwoude biedt haar product uitsluitend aan binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.	Dit is onjuist. De chalets worden aantoonbaar door Droompark Spaarnwoude (advertenties, Marktplaats, e.d.) voor langere tijd in de verhuur aangeboden voor werknemers, expats, mensen in-between-houses en gescheiden personen. Het betreft hier nadrukkelijk niet-recreatief gebruik. Dit is niet toegestaan. Handhaving richt zich met name op de huurder. Via bestuursdwang kan ook de verhuurder (Droompark Spaarnwoude) worden aangesproken.
		7. Droompark Spaarnwoude heeft permanente bewoning contractueel uitgesloten, evenals verhuur buiten haar organisatie om. Ook het aanbrengen van aanvullende bouwwerken is uitgesloten. Privaatrechtelijk wordt het juist gebruik en de kwaliteit van het park	Dit onderschrijven wij grotendeels. Echter het vóórkomen van niet-recreatief gebruik van de chalets wordt niet contractueel uitgesloten. Permanente bewoning gaat niet alleen om de duur (in het koopcontract is een maximale verblijfsduur van 26 weken opgenomen, terwijl Droompark juist bezwaar maakt tegen een maximale verblijfsduur van 26 weken in de beleidsregels), maar ook om het gebruik (recreatie). De privaatrechtelijke bewaking van het juiste gebruik en de kwaliteit is derhalve onvoldoende

		gewaarborgd.	gewaarborgd. Zie verder punt 6.
		8. Permanente bewoning maakt het recreatieterrein onaantrekkelijk voor de recreatieve eigenaar en vermindert de marktwaarde van de recreatieverblijven van (kapitaalkrachtige) recreanten.	De stelling van Droompark Spaarnwoude is aannemelijk. Echter de langdurige verhuur voor 'normale bewoning' bewerkstelligt volgens ons hetzelfde effect. Zie verder punt 6.