



Gemeente  
**Drechterland**

uw brief van: 22 juni 2020  
uw kenmerk:  
ons kenmerk: 862953  
behandeld door: M.A.C. Raven-Botman

Fracties van GBD, SPD, CDA en PDL

bijlagen:

Datum: 30 juni 2020  
Onderwerp: Beantwoording vragen over 'vakantiepark Wijdenes'

Geachte heer, mevrouw,

In uw brief heeft u vragen gesteld over de ontwikkeling van het vakantiepark aan de Zuideruitweg in Wijdenes. Hieronder beantwoorden wij deze vragen.

**Natuur:**

1. Wat betekent de wijziging van het weidevogelgebied voor het vakantiepark?
2. Wijziging is op 11 mei 2020 gepubliceerd, maar nog niet in werking getreden; wordt hierop gehandhaafd?
3. Er zijn bomen gekapt; zorgt u ervoor dat er bomen met acceptabele omvang terugkomen?

**Reactie:**

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 16 oktober 2018 besloten de begrenzing van de weidevogelleefgebieden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) te wijzigen wegens geconstateerde onjuistheden. Dit besluit geldt voor meerdere locaties in onze gemeente. De begrenzing liep in de PRV (voor in ieder geval de gemeente Drechterland) dwars over wegen, door private achtertuinen, bedrijfspercelen, dorpsbosjes etc. Voorgenoemde gronden ondervinden daardoor beperkingen bij de inrichting daarvan conform de hoofdbestemming, terwijl er de facto geen sprake is van weidevogelleefgebied. Op 3 september 2019 is de geconsolideerde versie van de PRV gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Hierin zijn de gewijzigde begrenzingen aangepast. Per 1 juni 2020 ligt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage waarin de vastgestelde wijzigingen vanuit de PRV zijn verwerkt.  
Voor het vakantiepark betekent het besluit van GS in concrete zin niets. Eerste toetsingsgrond voor vergunningplichtige activiteiten is het geldende bestemmingsplan 'Eerste herziening Drechterland Zuid' uit 2014. Hier geldt weliswaar de gebiedsaanduiding 'overige zone-weidevogelleefgebied', maar binnen deze zone mogen er binnen het geldende bouwvlak gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd conform de bouw- en gebruiksregels van de hoofdbestemming, in dit geval 'Recreatie-verblijfsrecreatie'.
2. Daar waar om handhaving wordt verzocht binnen deze 'overige zone-weidevogelleefgebied' van het geldende bestemmingsplan en een planologische beoordeling vereist is, moeten wij de relevante planregels meenemen in de



- afweging omtrent een besluit op een dergelijk verzoek.
3. Er zijn bomen gekapt zonder kapvergunning. Het team Toezicht en Handhaving heeft deze zaak in onderzoek.

### **Camping versus vakantiepark:**

1. Is hier sprake van een 'reguliere' camping aangezien woningen niet toegestaan zijn, maar slechts verplaatsbare kampeermiddelen?
2. Binnen de 'kwaliteitszone' aan de dijk mogen geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden. U beoordeelt de beoogde ontwikkeling kennelijk als kleinschalig, wat is hiervoor de onderbouwing?
3. Ook staat beschreven dat "mogelijke voorzieningen voor recreatie moeten zijn te verplaatsen waardoor deze na het seizoen van het land verplaatst kunnen worden". Maar wij hebben begrepen dat er van 'na het seizoen' helemaal geen sprake meer is. Hoe moeten wij dit met elkaar rijmen ?
4. Past de nieuwe situatie op het oostelijk deel wel met de reeds verleende vergunning?
5. Is er vergunning verleend voor receptiegebouw en bijgebouw en welke procedure moet hiervoor worden doorlopen?

### **Reactie:**

1. Het bestemmingsplan geeft de locatie de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met voor het westelijk deel de aanduiding 'kampeerterrein'. Dit deel wordt ingericht met 'kampeermiddelen' die volgens de regels van het bestemmingsplan zijn toegestaan.
2. De 'kwaliteitszone' is in het bestemmingsplan opgenomen voor het behoud van de landschappelijke waarden, wat onder meer inhoudt dat het belangrijk is dat in het gebied tussen de linten, in de directe omgeving van de dijk, geen ontwikkelingen op grote schaal plaatsvinden. Het gaat dus met name om de open gebieden tussen de linten die veelal haaks op de dijk staan. De locatie van het vakantiepark ligt aan het lint en is reeds bestaand. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Daarnaast wordt het park landschappelijk ingepast op basis van het door de provincie vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.
3. De kampeermiddelen die op het westelijk deel komen te zijn, kunnen verplaatst worden. Maar nergens in het bestemmingsplan is bepaald dat deze na ieder seizoen ook verplaatst moeten worden.
4. Er wordt geen gebruik gemaakt van de verleende vergunning voor de 19 recreatiewoningen. Er is een nieuw plan voor in de plaats gekomen. Inmiddels bepaalt de wetgeving dat deze vergunningsvrij mogen worden gebouwd.
5. Er is nog geen vergunning verleend voor receptie/bijgebouw. Deze wordt nog aangevraagd. Hiervoor geldt de gebruikelijke procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning. De aanvraag zullen wij ook toetsen aan het bestemmingsplan.

### **Toezicht en permanent wonen:**

1. Het continue toezicht is een belangrijk punt. Hoe gaat het college dit zo goed mogelijk regelen en welke afspraken worden gemaakt met Roompot? Wordt dit vastgelegd in een anterieure overeenkomst om dit te borgen?



2. Gaat het college toezicht houden op verhuur aan de juiste doelgroep?
3. Wat is uw definitie van 'permanent wonen'? Hoeveel dagen/weken mag hier iemand wonen en is het al dan niet ingeschreven staan in een woning relevant? Hoe gaat u hierop handhaven?
4. Wat is het risico van een lage bezettingsgraad? Is hierover nagedacht en is een analyse gemaakt van het financiële plan voor het vakantiepark?

**Reactie:**

1. Toezicht en handhaving vinden wij zeer belangrijk. Ook Roompot zegt hier veel waarde aan te hechten. Hierover hebben wij met Roompot gesproken en zij heeft in een brief van 30 maart 2020 de afspraken hierover bevestigd. Daarnaast zijn de afspraken nog eens uitdrukkelijk vastgelegd in een door Roompot voor akkoord ondertekend gespreksverslag van 9 maart 2020 (zie bijlagen). Het is de bedoeling dat in het seizoen naast de camerabeveiliging een beheerder op het park aanwezig is. Buiten het seizoen wordt het terrein 24/7 met camera's bewaakt en is er een calamiteitenummer beschikbaar.
2. Wij gaan zeker toezien op verhuur aan de juiste doelgroep. Er wordt een register bijgehouden van de overnachtingen op het park en het team van Toezicht en Handhaving zal met regelmaat op het park controles houden. Ook wordt met regelmaat met Roompot overleg gehouden over de gang van zaken op het park. Wij hechten aan een goede en constructieve samenwerking.
3. Onder 'permanent wonen' verstaan wij het (al dan niet tijdelijk) hebben van hoofdverblijf in een gebouw. 'Hoofdverblijf' is de plaats waar men feitelijk woont en die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Permanent wonen is dus niet toegestaan op het vakantiepark. Er mag dus alleen recreatief op het park worden gewoond. Permanente bewoning is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. In ieder geval moet elke recreant die in het vakantiepark verblijft elders een hoofdverblijf hebben en dus zijn ingeschreven. In een recreatief verblijfsobject kun je niet zijn ingeschreven in het GBA. In de leveringsakten en verhuurovereenkomst die Roompot met de eigenaren afsluit, zijn hier duidelijke regels over opgenomen (met boete- en kettingbedingen).
4. Het park wordt geleid door een bedrijf dat marktleider is in de verblijfsrecreatiesector. Het risico van een lage bezetting komt voor rekening van deze ondernemer.

**Recreatienota:**

1. De herontwikkeling van de oude camping het Hof dient te voldoen aan de toetsingscriteria zoals vermeld in de Visie Verblijfsrecreatie N-H-N. Hoe wordt hier invulling aan gegeven?
2. De 'ecolodges' wordt verkocht als beleggingsobject. Dit staat op gespannen voet met de door de raad vastgestelde bovengenoemde visie. Kunt u hiervan zonder het stellen van voorwaarden van afwijken?
3. Heeft u dit punt ook als zodanig afgestemd met de provincie?

**Reactie:**

1. Het plan tot herontwikkeling van het park past binnen de regels van het bestemmingsplan. Ook voldoet het aan het ontwikkelkader zoals dat is opgenomen in de Visie Verblijfsrecreatie N-H-N.
2. Zogenaamde 'Uitponing' van de verblijfsobjecten staat de Visie Verblijfsrecreatie



toe. Daarbij worden wel afspraken met de eigenaren gemaakt over verplichte toeristisch-recreatieve verhuur via centrale verhuurorganisatie, verbod op permanente en ongewenste bewoning etc. met boete- en kettingbedingen. Al deze zaken zijn vastgelegd in de leveringsakten en de verhuur- en beheerovereenkomsten die met de kopers worden gesloten (de concepten van deze stukken treft u bij deze brief aan).

3. Er is geen afstemming met de provincie geweest. Indien het plan overeenkomstig het bestemmingsplan wordt uitgevoerd is dit niet aan de orde. De provincie is reeds akkoord gegaan met het bestemmingsplan.

Een afschrift van deze brief hebben wij ter informatie naar alle raadsleden toegestuurd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

de secretaris

C.M. Minnaert

de burgemeester

M. Pijl