

Gemeente Zeewolde

Gemeentehuis
Raadhuisplein 1

Postbus 1
3890 AA Zeewolde

Telefoon (036) 5229522
Telefax (036) 5222394
E-mail info@zeewolde.nl
Website www.zeewolde.nl

Aan
Zeewolde Liberaal
t.a.v. dhr. C. Steijger



Datum
18 september 2019

Uw brief/kenmerk
22 augustus 2019

Zaaknummer
00500000027475

Documentnummer
00500000120381

Contactpersoon
A. Vader

Doorkiesnummer
036 5229539

Onderwerp
Beantwoording vragen ex artikel 36 over
Buitenplaats Horsterwold

E-mailadres
info@zeewolde.nl

Zeewolde

Geachte heer Steijger,

In uw brief van 22 augustus 2019 heeft u namens de fractie van Zeewolde Liberaal vragen gesteld over Buitenplaats Horsterwold. In deze brief beantwoorden wij deze vragen. Wij hebben telkens eerst uw vraag weergegeven en aansluitend daarop ons antwoord. Wij hechten eraan om voorafgaand aan onderstaande beantwoording op te merken dat voor het geheel van de activiteiten waarover uw vragen gaan, de gemeenteraad de kaders en regels heeft vastgesteld. Het college geeft daaraan uitvoering.

Vraag 1a.

Kan het college de actuele en exacte door de gemeente Zeewolde gebruikte bestuurlijke definities weergeven ten aanzien van de volgende begrippen:

- Wonen / permanent wonen
- Hoofdverblijf / bewoning als hoofdverblijf
- Woonadres
- Recreëren
- Verblijfsrecreatie
- Verblijf / recreatief (nacht)verblijf
- Verblijven
- Logies

Vraag 1b.

Kan het college uitleggen hoe eigenaren (en voor zover van toepassing hun inwonende gezinsleden, eventuele huurders of zakelijke gerechtigden) van recreatiewoningen op Buitenplaats Horsterwold 40 weken per jaar daar zelf mogen recreëren, maar tegelijkertijd elke dag vanuit hun hoofdverblijf (niet zijnde de recreatiewoning) naar hun werk moeten gaan en de kinderen vanuit die plek naar school moeten vertrekken?

Vraag 1c.

Kan het college uitleggen hoe de gehanteerde uitleg van 'hoofdverblijf' bij handhaving wordt toegepast als in de plaats die als 'thuis' fungeert zowel het hoofdverblijf, als de recreatiewoning zijn gelegen en de ligging van de recreatiewoning voor deelname aan het sociale, economische en maatschappelijke verkeer geen noemenswaardig verschil uitmaakt, waardoor er (gedurende 40 weken) ook vanuit een recreatieve situatie activiteiten ondernomen kunnen worden die volgens de portefeuillehouder alleen kunnen (en mogen) plaatsvinden vanuit het hoofdverblijf?

Vraag 1d.

Kan het college uitleggen hoe de gehanteerde uitleg van 'hoofdverblijf' bij handhaving wordt toegepast als eigenaren niet werkzaam en/of gepensioneerd zijn en/of geen thuiswonende kinderen meer hebben en dus alle tijd hebben om (bijv. gedurende 40 weken) te recreëren, waardoor logischerwijs de energierekening hoger zal zijn dan die van het hoofdverblijf en er ook vanuit deze recreatieve situatie activiteiten ondernomen kunnen worden anders dan vrij genieten, rust opzoeken en ontspannen?

Vraag 1e.

Kan het college uitleggen hoe aan de ene kant eigenaren (en voor zover van toepassing hun inwonende gezinsleden, eventuele huurders of zakelijke gerechtigden) van recreatiewoningen op Buitenplaats Horsterwold 40 weken per jaar daar zelf mogen recreëren, maar aan de andere kant stelt dat een (nagenoeg) onafgebroken verblijf gedurende 40 weken met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid wordt gezien als permanente bewoning?

Vraag 1f.

Kan het college uitleggen hoe aan de ene kant eigenaren (en voor zover van toepassing hun inwonende gezinsleden, eventuele huurders of zakelijke gerechtigden) van recreatiewoningen op Buitenplaats Horsterwold 40 weken per jaar daar zelf mogen recreëren, maar aan de andere kant een uitspraak van de RvS (2009) wordt aangehaald waarin o.a. wordt gesteld dat het gebruik van een recreatiewoning ten behoeve van verblijf gedurende meer dan 26 weken maar minder dan 40 weken, gezien de aard en duur ervan, redelijkerwijs niet kan worden aangemerkt als recreatief gebruik?

Vraag 1g.

Kan het college uitleggen hoe de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBMNE:2018:4341 / 22 mei 2019) moet worden geïnterpreteerd in het licht van de intensieve handhaving, waarbij door de RvS is aangegeven dat het college onvoldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld voor het vermoeden dat de recreatiewoning in strijd met het bestemmingsplan voor permanent verblijf werd gebruikt en de RvS daarbij tevens in aanmerking heeft genomen dat de recreatiewoning het hele jaar door (door wisselende personen) mag worden gebruikt, mits dat gebruik recreatief van aard is?

(Hierbij zei nog opgemerkt dat de betreffende eigenaar elders een hoofdverblijf heeft, aldaar is ingeschreven in het BRP, dat uit de constatering van de controlebezoeken voor de RvS niet viel af te leiden of het verblijf recreatief en dan wel permanent van aard was en jaarafrekeningen van het gebruik van gas, water en elektriciteit door de RvS

als onvoldoende bewijs werden gezien om aan te nemen dat de recreatiewoning permanent werd bewoond.)

Vraag 1h.

Kan het college uitleggen hoe 'verblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijkstaande personen of groepen van personen, die hun vaste woon- en verblijf plaats elders hebben' zich verhoudt tot de mogelijkheid voor eigenaren (en voor zover van toepassing hun inwonende gezinsleden, eventuele huurders of zakelijke gerechtigden) van recreatiewoningen om op Buitenplaats Horsterwold 40 weken per jaar daar zelf te mogen recreëren en wat wordt verstaan onder 'wisselende personen' en hoe zich die wisseling zich naar de praktijk toe moet vertalen?

Vraag 1i.

Kan het college aangeven of de 40/12-regel, zoals die o.a. in het eerdere Bestemmingsplan 'Recreatieterrein Horsterwold 2003', in de brief van 8 april 2003 verzonden aan Justion en in het memo 'Eindverslag werkgroep Toekomst Horsterwold' (28 november 2013) zijn verwoord, nog steeds van toepassing is en zo niet hoe de 40/12-regel nu beleidsmatig wordt uitgelegd en gehanteerd bij de handhaving op Buitenplaats Horsterwold?

Beantwoording vraag 1a t/m 1i

Deze vragen hebben allen betrekking op afbakening tussen -en duiding van- het onderscheid tussen permanent wonen en recreatief gebruiken. Helaas is hier niet een eenduidig antwoord op/definitie van te geven. Deze vraag is in verweer bij bezwaar, de rechtbank en de Raad van State de afgelopen jaren wel in individuele casussen al vele malen beantwoord. Iedere individuele casus staat echter op zich met een eigen feiten- en omstandighedencomplex. Het gaat hier te ver om iedere casus te beschouwen. Wel kan gesteld worden dat het in het algemeen volstrekt helder is wanneer er sprake is van wonen en wanneer er sprake is van recreëren. Enkel partijen die willen wonen op een plek waar alleen recreëren is toegestaan hebben belang bij deze afbakening opdat alsdan getracht kan worden om wonen onder de noemer van recreëren te brengen.

Vraag 2.

Kan het college aangeven welke beperkende consequenties voor de milieunormen van de bedrijven op Horsterparc en Trekkersveld ontstaan indien Buitenplaats Horsterwold wordt herbestemd naar een omgevingstype als 'rustige woonwijk' of 'gemengd gebied' en kan zij dit nader preciseren aan de hand van het gestelde in Hoofdstuk 5 Milieu van het bestemmingsplan Trekkersveld en Horsterparc, in het bijzonder in relatie tot de vastgestelde geluidzone zoals weergegeven in de figuur op pag. 55 en de milieuzonering en bijbehorende tabel met richtafstanden die op pag. 58 is opgenomen?

Beantwoording vraag 2

Bij de uitbreiding van Trekkersveld met Horsterparc is rekening gehouden met het aanwezige recreatiepark. Er wordt voldaan aan de indicatieve afstanden (VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering) en de geluidszone (50 dB-contour) ligt net buiten de grens van het recreatieterrein. Een woonwijk vraagt een zwaardere bescherming dan een recreatieterrein. In die zin zou een woonwijk op deze locatie in de toekomst meer beperkingen kunnen opleggen dan een recreatieterrein. Dat is met name aan de orde ingeval van een toename van het aandeel en/of de omvang van bedrijven die veel geluid produceren.

Vraag 3a.

Kan het college, in het licht van ontwikkelingen in de regio, zoals Flevo Golf Resort in Lelystad of Zuiderzee op Zuid in Biddinghuizen, aangeven waarom een afstand van hemelsbreed ca. 4,25 km van Buitenplaats Horsterwold naar het centrum van Zeewolde te groot is en als te bezwaarlijk wordt gezien om bijvoorbeeld van Buitenplaats Horsterwold een *high-end* woon- en werkomgeving met villa's en specifieke maatschappelijke functies te maken (een soort Zeewolde Hout)?

Beantwoording vraag 3a:

Voor stedelijke ontwikkelingen geldt als uitgangspunt het zogenaamde bundelingsbeleid: bouwen in bestaand stedelijk gebied en – in tweede instantie na aangetoonde behoefte – aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied. Dit is landelijk vastgelegd in de zogenaamde Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening). De provincie houdt toezicht op de naleving van dit beleid. De locatie van Buitenplaats Horsterwold sluit niet aan op de bestaande woonkern Zeewolde en is in die zin geen voor de hand liggende optie voor uitbreiding van bestaand stedelijk woongebied. Stel dat het binnen de kaders van de ladder van duurzame verstedelijking – tegen de verwachting in – toch zou lukken om deze locatie als "woonwijk" te bestemmen, dan moet rekening worden gehouden met precedentwerking. Er zijn meer recreatieparken in Zeewolde die onvoldoende floreren en renderen en waarvoor de optie "wonen" uit financieel perspectief aantrekkelijk is.

Vraag 3b.

Kan het college aangeven of de door de portefeuillehouder genoemde voorzieningen, waar bewoners aanspraak op kunnen maken indien Buitenplaats Horsterwold wordt getransformeerd naar een woonwijk, worden gerealiseerd en gefinancierd vanuit de grondprijs en op welke

‘andere voorzieningen’ er worden bedoeld waarvoor niet betaald is ‘in de grondprijs’?

Beantwoording vraag 3b

De voorzieningen die in de grondprijzen zitten zijn: scholen/ medische voorzieningen/ buitensport/ speelplaatsvoorzieningen/ afvalinzamelingspunten/parkeerplaatsen volgens parkeernorm.

Daarnaast zit in de grondprijs de woonvisie die door de raad is vastgesteld (goedkoop 30% / middelduur 35% / duur 35%). De verwachte waarde is ca. € 100,- per m2 uitgeefbaar bij dure woningen.

Vraag 4a.

Is het college het met Zeewolde Liberaal eens dat ‘sluiting van - delen van - een vakantiepark slechts symptoombestrijding is en dergelijke interventies, procedures en verboden voor de rechter vaak niet standhouden vanwege gebrekkige bewijslast of disproportionaliteit’ een valide argument is dat door de VNG in haar Handreiking voor gemeenten: *Meer grip op vakantieparken* wordt aangedragen?

Beantwoording vraag 4a:

Sluiting is slechts een middel (dus niet het doel) om strijdig gebruik te beëindigen. De praktijk is dat slechts zelden interventies, procedures en verboden voor de rechter geen stand houden.

Vraag 4b.

Is het college het met Zeewolde Liberaal eens dat een recreatieve bestemming zoals de portefeuillehouder dat als enige oplossing ziet, voor Buitenplaats Horsterwold niet reëel is, wat onder meer blijkt uit recent marktonderzoek van de NVM over de Nederlandse markt voor recreatiewoningen, maar eveneens blijkt uit de eindrapportage ‘Vitale Verblijfsrecreatie’ waarin wordt gesteld dat het een ‘matig renderend recreatiepark is met minimale bedrijfsmatige exploitatie’ en ‘er onvoldoende perspectief lijkt om de recreatieve doelstelling volledig te halen’ en voor de gemeente aanleiding is om ‘in principe planologische medewerking te verlenen aan een (gedeeltelijke) transformatie van de bestemming naar bijzondere vestigingen of bijzondere woonvormen’?

Beantwoording vraag 4b:

De eindrapportage Vitale Verblijfsrecreatie dateert van 7 juli 2015. Op dat moment waren er signalen dat een (volledig) recreatieve exploitatie van de Buitenplaats Horsterwold wellicht niet haalbaar is. Die signalen zijn echter niet onderbouwd met een (actueel) onderzoeksrapport. Om zonder gedegen onderzoek de conclusie te trekken dat een recreatieve bestemming niet realistisch is gaat ons te ver. Wij zijn in principe wel bereid om binnen de kaders van de eindrapportage Vitale Verblijfsrecreatie planologische medewerking te verlenen aan een (gedeeltelijke) transformatie van de Buitenplaats Horsterwold.

Vraag 4c.

Kan het college aangeven of het huisje voor huisje sluiten op Buitenplaats Horsterwold, ten einde te komen tot een recreatieve invulling van het recreatiepark, onder meer in het licht van het eerder gestelde bij vraag 4a en 4b, *de facto* inhoudt dat er wordt gestreefd naar een permanente sluiting / opheffing van Buitenplaats Horsterwold en indien dit niet het geval is, het college kan aangeven waar het gevoerde beleid en de intensieve handhaving nog wél naartoe moeten leiden?

Beantwoording vraag 4c:

Het handhavingsbeleid sluit volledig aan op het zogenaamde “twee-sporenbeleid” zoals omschreven in de eindrapportage Vitale Verblijfsrecreatie d.d. 7 juli 2005. De intensieve handhaving moet ertoe leiden dat illegaal gebruik wordt beëindigd en recreatief gebruik conform de bestemming wordt gestimuleerd. Een extra optie is een (gedeeltelijke) transformatie van de Buitenplaats naar een andere bestemming binnen de gestelde kaders. Een woonbestemming is uitgesloten.

Vraag 4d.

Is het college het met Zeewolde Liberaal eens dat er wel degelijk meerdere oplossingsrichtingen voor Buitenplaats Horsterwold mogelijk zijn die, onder meer in het licht van de vele miljoenen die Zeewolde in de komende jaren tekortkomt, de moeite van het onderzoeken waard zijn?

Beantwoording vraag 4d:

Er zijn binnen de kaders van de eindrapportage Vitale Verblijfsrecreatie meerdere “oplossingsrichtingen” mogelijk voor de toekomstige ontwikkeling van Buitenplaats Horsterwold.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

R.C. van Nunspeet

G.J. Gorter