

1. Inleiding

Het ontwerp van de "Kadernota Recreatief Verblijf gemeente Sluis" (versie 21 december 2011) is voor advies voorgelegd aan de Recron, Saverka, de RMDO en een aantal verenigingen van eigenaren van verblijfsrecreatieterreinen. De eerste drie organisaties hebben een schriftelijke reactie ingediend. Van de verenigingen van eigenaren is geen reactie ontvangen.

2. Leeswijzer

Deze notitie bevat een voorstel voor de beantwoording van de reacties.

In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ingediende reacties en worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is – indien van toepassing – aangegeven op welke wijze de kadernota zal worden aangepast.

3. Zienswijzen

Reactie Saverka (SAmenwerkende VERhuurKAntoren binnen de gemeente Sluis) **d.d. 17 februari 2012**

Samenvatting

- a. Saverka erkent dat de recreant steeds hogere eisen stelt aan de accommodatie.
- b. Saverka is van mening dat de beperkte oppervlakte van recreatiewoningen een punt is waarmee de kwaliteit van de accommodaties verbeterd kan worden. Door uitbreiding/vergroting van de bestaande recreatiewoningen ontstaan er leefruimtes die voldoen aan de beleving van de huidige (en toekomstige) recreant. Saverka vraagt hiermee in de kadernota rekening te houden.
- c. Met betrekking tot het aspect permanente bewoning van recreatiewoningen geeft Saverka aan hiervoor niet te vrezen indien deze te groot zouden worden. Reden hiervoor is dat de gemeente volgens Saverka voldoende middelen tot haar beschikking heeft om dit tegen te gaan.
- d. Saverka geeft aan dat er ruimere bouwmogelijkheden moeten zijn op bestaande bungalowparken om productdifferentiatie te kunnen nastreven.
- e. Volgens Saverka wordt productdifferentiatie ook bereikt door een verschil in gebruik van de recreatiewoningen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in beleggers die een woning enkel kopen en aanhouden voor het verhuurrendement, kopers die een recreatiewoning gecombineerd gebruiken (privé-gebruik en verhuren) en tenslotte eigenaren die de woning enkel gebruiken voor eigen gebruik.
- f. Saverka verzoekt de kadernota te herzien op het punt van uitbreidingsmogelijkheden van bestaande recreatiewoningen. De randvoorwaarden die nu geformuleerd zijn in de kadernota bieden onvoldoende mogelijkheden om uit te kunnen breiden en te kunnen voldoen aan de benodigde kwaliteit en comfort.
- g. Een belangrijk punt voor Saverka is dat de gemeente aandringt op professionele verhuur via één partij, waarbij centrale bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie wordt gegarandeerd. Saverka is van mening dat dit voorschrift op

langere termijn de kwaliteit van de regio niet ten goede zal komen. Het beoogde resultaat zou de gemeente ook op een andere manier kunnen bereiken, namelijk door parken te verplichten een vereniging van eigenaren in te stellen. Daarmee wordt een aanspreekpunt gewaarborgd. Graag verneemt Saverka hoe de gemeente hiermee van plan is om te gaan op bestaande bungalowparken waar deze regels niet gelden. Tevens vraagt zij zich af of het zo zou kunnen zijn dat de gemeente een vergunning tot uitbreiding/kwaliteitsverbetering zou weigeren als de eigenaar van deze recreatiewoning niet wil verhuren of zich wil binden aan één partij.

- h. Tenslotte wijst Saverka er op dat in de kadernota voorbij wordt gegaan aan het feit dat de huidige recreatie en toerisme branche door hun inzet en streven naar kwaliteit ertoe heeft geleid dat landelijk opererende verhuurbedrijven deze streek als waardevol zijn gaan zien. Deze groep "professionals" schieten vaak te kort t.o.v. de leden van Saverka.

Overwegingen

Ad. a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. b. De oppervlakten en maten genoemd in de concept-Kadernota dienen als uitgangspunt. Tevens is aangegeven dat er voor een aantal terreinen sprake zal zijn voor maatwerk, om differentiatie in aanbod qua woningtypen, prijsniveaus en doelgroepen stimuleren. We zijn ons er van bewust dat juist op de oudere terreinen de noodzaak bestaat om een regeling op te nemen die situatiespecifiek toegepast kan worden. We stellen voor een uitbreidingsmogelijkheid van bestaande recreatiewoningen met 20% in het bestemmingsplan op te nemen. .

Ad. c. Permanente bewoning van recreatieverblijven is ongewenst omdat het wonen buiten de woonkernen plaatsvindt. Permanente bewoning van recreatieverblijven brengt een aantal negatieve effecten met zich mee. Vanuit recreatief-toeristisch oogpunt is het eveneens een ongewenste situatie omdat het recreatief-toeristisch gebruik van recreatiewoningen economisch gezien beter is voor de gemeente dan een permanent gebruik. Vakantieparken met recreatiewoningen die permanent bewoond worden zijn ook minder aantrekkelijk voor toeristen. Er kunnen spanningen ontstaan tussen toeristen en permanente bewoners. Het is een verslechtering van het recreatief-toeristisch product.

De meest effectieve manier om permanente bewoning tegen te gaan is het opnemen van de eis van bedrijfsmatige exploitatie in de voorschriften van het bestemmingsplan. Permanente bewoning van recreatiewoningen is op dit moment nog geen groot probleem. We willen echter voorkomen dat het dit wel wordt. Wij kiezen er dan ook voor om de middelen die wij binnen de juridisch-planologische kaders tot onze beschikking hebben zoveel mogelijk in te zetten. Een bestemmingsplan is een van de weinige middelen die wij daarvoor tot onze beschikking hebben.

Ad. d. Wij erkennen dat de wens van eigenaren van bestaande recreatiewoningen tot verruiming van de bebouwde oppervlakte kan bijdragen aan een kwaliteitsimpuls. In de Kadernota wordt dit ook niet uitgesloten. Daarin is namelijk aangegeven dat gestreefd

Nota van zienswijzen Kadernota Recreatief Verblijf gemeente Sluis

wordt naar een verhouding van 1:4 tussen perceelsgrootte en bebouwd oppervlak. Voor een aantal terreinen zal er sprake zijn van maatwerk. Dat vorengenoemde verhouding op de oudere terreinen binnen onze gemeente niet haalbaar is, staat niet ter discussie. In het bestemmingsplan zal hiervoor een specifieke bepaling worden opgenomen waardoor uitbreiding van deze recreatiewoningen in beperkte mate mogelijk is. Zie hiervoor ook het antwoord onder c.

Ad. e. De toelichting op de verschillende vormen van "beleggers" wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. f. Zie hiervoor onze reactie onder b. en d.

Ad. g. In principe is de eigenaar van een recreatieverblijf vrij naar eigen wens zijn bedrijfsvoering uit te voeren en hoeft de verkoop van kavels en vakantiewoningen geen probleem te zijn. Uitponden op zich is in principe niet het probleem. De gevolgen van uitponing kunnen echter wel een probleem vormen: permanente bewoning van recreatiewoningen omdat er geen sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. De problemen die dat met zich meebrengt komen pas over een aantal decennia aan de orde omdat de kwaliteit van de betreffende recreatieverblijven dan over het algemeen minder wordt en de gemeente geen mogelijkheden heeft om eigenaren daarop aan te spreken. Door het opnemen van de eis van "bedrijfsmatige exploitatie" in de voorschriften heeft de gemeente een aanknopingspunt om hierop grip te krijgen. Het doel is "bedrijfsmatige exploitatie", en of dit nu plaatsvindt via grote of een kleinere verhuurorganisatie maakt daarbij in principe niet uit.

Ad. h. Wij betreuren deze gedachte. Wij zijn ons wel degelijk bewust van de unieke en waardevolle rol die – alle – recreatieondernemers in onze gemeente hebben gespeeld en zullen blijven spelen. In het nieuwe bestemmingsplan willen wij de recreatieondernemers binnen de bestaande beleidsmatige randvoorwaarden zoveel mogelijk ruimte geven om naar eigen inzicht de onderneming te ontwikkelen.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen van de kadernota:

- Op oudere recreatieterreinen, waarbij veelal sprake is van kleine percelen en kleine woningen, zal een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid worden geboden van 20%.

Reactie RMDO d.d. 24 februari 2012

Samenvatting

- a. De RMDO stemt in algemene zin met de mogelijkheden van kwaliteitsverbetering, maar spreekt de hoop uit dat er voldoende aanbod in de regio blijft voor de minder kapitaalkrachtige toerist.
- b. De RMDO geeft de gemeente in overweging om per terrein een aantal woningen ten behoeve van groepsaccommodatie toe te staan.

Nota van zienswijzen Kadernota Recreatief Verblijf gemeente Sluis

- c. De RMDO is van mening dat de variatiemogelijkheden op recreatiewoningterreinen beperkt is voor wat betreft oppervlakte en ruimtelijke inpassing.
- d. De RMDO beveelt aan om aandacht te schenken aan de mogelijkheden voor seizoensverlenging, meer bepaald het jaarrond aanbieden van ontspanningsmogelijkheden. Tegelijk constateert de RMDO dat dit een aspect is wat moeilijk te regelen is in een bestemmingsplan.
- e. De RMDO meent dat in het op te stellen bestemmingsplan de grenzen van de mogelijkheden van uitponding zo helder mogelijk gesteld moeten worden, zodat als een en ander toch in de privaatrechtelijke sfeer gebeurt er geen misverstand kan bestaan over de publiekrechtelijke regels omtrent bezit en gebruik van percelen en woningen op recreatieverblijfterreinen. En indien mogelijk een uitpondingsverbod op te nemen.
- f. De RMDO is van mening dat een verblijfsrecreatieterrein niet altijd omgeven dient te zijn door een brede groenrand c.q. bosschage en vraagt voorts aandacht voor het plaatsen van schuttingen als erfafscheiding.

Overwegingen

Ad. a. Wij willen recreatieondernemers de ruimte geven in te spelen op de markt. De ondernemer weet als geen ander wat er speelt op toeristisch-recreatief gebied. Binnen de geldende juridisch-planologische randvoorwaarden willen wij ondernemers stimuleren om te komen tot een differentiatie in aanbod qua woningtypen, prijsniveaus en doelgroepen. De gemeente kan en mag echter op dit punt geen initiërende rol op zich nemen.

Ad. b. Wij verwijzen hiervoor naar het antwoord onder a.

Ad. c. Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord onder b. en d. op de reactie van Saverka.

Ad. d. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. e. Het uitponden op zich is niet het probleem. De gevolgen van uitponding kunnen echter wel als ongewenst ervaren worden. Het gevaar van permanente bewoning dreigt omdat er geen sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. Hierdoor raken we de grip op de kwaliteit van de recreatieverblijven en -terreinen kwijt. Door het opnemen van een gebruiksverbod op permanente bewoning en het opnemen van de eis van "bedrijfsmatige exploitatie" in de voorschriften van het bestemmingsplan, kan de gemeente daar indirect invloed op uitoefenen.

Ad. f. Wij vinden een goede landschappelijke inpassing belangrijk. Uitgangspunt is dat rondom verblijfsrecreatieterreinen een adequate randbeplanting met opgaande en streekeigen beplanting gerealiseerd moet worden. Om dat te kunnen bereiken wordt een beplantingsstrook van 10 meter aangehouden. Dit is het algemene uitgangspunt. Daarnaast erkennen wij dat er zich bijzondere gevallen kunnen voordoen, waarbij een goede landschappelijke inpassing van een terrein situatiespecifiek op verschillende

manieren kan worden ingevuld. Hiervoor kan de ondernemer in overleg met de gemeente maatwerk toepassen. Daar zullen echter onderling duidelijke afspraken moeten worden vastgelegd.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van de kadernota.

Reactie Recron d.d. 27 februari 2012

Samenvatting

- a. De Recron is van mening dat uitponden ook voor kleinere recreatiebedrijven noodzakelijk kan zijn om via een uitponden een kwaliteitsslag te maken (concept-Kadernota, p. 8).
- b. Met betrekking tot standplaatsen op een kampeerterrein wil de Recron graag een nadere uitleg van de begrippen stacaravan/chalets in relatie tot de Wet Algemene bepalingen omgevingswet (concept-Kadernota, p. 11).
- c. Graag ziet de Recron duidelijker opgenomen dat maatwerk voor randbeplanting het uitgangspunt is, waarbij de 10 meter-eis een maximale maat kan zijn (concept-Kadernota, p. 15).
- d. Op p. 16 van de concept-Kadernota is opgenomen dat de "bijgebouwen opgeteld dienen te worden bij de oppervlakte van het kampeermiddel in relatie tot de omvang van de standplaats". Liever ziet de Recron de volgende omschrijving: "de omvang van het bijgebouw samen opgeteld met de omvang van het chalet moeten in relatie staan tot de omvang van de standplaats".
- e. De Recron vraagt om meer flexibiliteit voor het plaatsen van gebouwen ten behoeve van overige centrale voorzieningen en beheer. Tevens vraagt de Recron of duidelijker kan worden omschreven of een uitbreiding van 20% van de bestaande gebouwen mag plaatsvinden, of dat dit geldt bij 20 % uitbreiding van het terrein (concept-Kadernota, p. 18).
- f. De Recron mist in de begrippenlijst op p. 24 van de concept-Kadernota een omschrijving van een stacaravan/chalet.
- g. De Recron pleit voor de mogelijkheid tot jaarrond toeristisch kamperen (concept-Kadernota, p. 25).
- h. De Recron vraagt of de zinsnede "het ouderwets kamperen ..." aangepast kan worden en doet hiervoor de volgende suggestie "De markt voor toeristisch kamperen staat onder druk" (concept-Kadernota, p. 4).
- i. Tenslotte is de Recron van mening dat als horeca-gelegenheden op dit moment klanten van buitenaf mogen bedienen, dit mogelijk moet blijven.

Overwegingen

Ad. a. Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord onder e. van de RMDO.

Ad. b. Verwezen wordt naar bijlage III van de concept-Kadernota. Hierin is het wettelijk kader zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegelicht.

Ad. c. Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord onder f. op de reactie van de RMDO.

Ad. d. Wij hebben geen bezwaar tegen de voorgestelde tekstuele aanpassing.

Ad. e. Wij onderschrijven uw reactie dat de Kadernota op dit punt verduidelijking behoeft. In het licht van de bestaande beleidskaders is bij nader inzien een globalere en ruimere regeling gewenst voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden van de centrumvoorzieningen op de bestaande recreatieterreinen. Daarbij is het praktisch om aan te sluiten bij het provinciale beleid. Hierin is opgenomen dat het gebouwd oppervlak ten behoeve van centrumvoorzieningen op bestaande terreinen 15% van het totale oppervlak van het betreffende recreatieterrein mag bedragen.

Ad. f. De omschrijving van het begrip stacaravan zal worden toegevoegd aan de begrippenlijst.

Ad. g. De concept-Kadernota heeft als uitgangspunt dat de ondernemer zelf bepaalt of hij gedurende het winterseizoen zijn bedrijf sluit.

Ad. h. Wij hebben geen bezwaar tegen de voorgestelde tekstuele aanpassing.

Ad. i. Wij hebben niet de intentie om bestaande bedrijven te beperken in hun huidige bedrijfsvoering. Indien er sprake is van nieuwe ontwikkelingen, zal dit uiteraard opnieuw beoordeeld moeten worden.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen van de kadernota:

- de zinsnede "het ouderwets kamperen ..." zal worden aangepast en zal worden gewijzigd in: "De markt voor toeristisch kamperen staat onder druk" (concept-Kadernota, p. 4).
- Op p. 16 van de concept-Kadernota zal de omschrijving "bijgebouwen opgeteld dienen te worden bij de oppervlakte van het kampeermiddel in relatie tot de omvang van de standplaats" als volgt wijzigen: "de omvang van het bijgebouw samen opgeteld met de omvang van het chalet moeten in relatie staan tot de omvang van de standplaats".
- In Bijlage I zal de omschrijving van het begrip "stacaravan" worden toegevoegd.