

VOORWOORD

In het begin van de jaren '70 werden op recreatiepark Vinkeloord een groot aantal vakantiewoningen gerealiseerd. Gaandeweg de jaren werden -naast recreatief gebruik- de vakantiewoningen ook gebruikt voor permanente bewoning. De oorzaak hiervan lag enerzijds in de economische ontwikkelingen en de hoge rentestand en anderzijds in de beperkte bouw mogelijkheden in de voormalige gemeente Nuland (incl. de kern Vinkel). Degenen die permanent woonden werden in die tijd gestimuleerd om zich in te laten schrijven bij de gemeente omdat dit een positief effect had op de algemene uitkering uit het gemeentefonds en om inzicht te hebben in het aantal mensen dat permanent verbleef in de vakantiewoningen.

Vanaf 1993 werden bewoners er op geattendeerd dat permanente bewoning niet was toegestaan, maar concrete acties van gemeentewege bleven achterwege. Uiteindelijk werd eerst pas in 2004 de beleidsnota bestrijding permanente bewoning vastgesteld. Hierbij werd echter de kanttekening geplaatst dat nadrukkelijk gekeken diende te worden naar de discussie op landelijk en provinciaal niveau over de mogelijkheden van permanente bewoning. Een en ander had tot gevolg dat in het akkoord op hoofdlijnen van CDA-Dorpsbelangen het navolgende werd opgenomen: *“Binnen wettelijke kaders mogelijkheden bezien van legalisatie van vakantiehuizen Vinkeloord. Hierbij zijn voorwaarden onder meer: medewerking provincie aan bestemmingsplan, geen beperkingen recreatieve bestemming overige deel, niet ten koste van woningbouw Vinkel en afspraken over wegen, openbaar groen et cetera (een en ander derhalve ook bezien in relatie tot de financiële gevolgen). Zo spoedig mogelijk aanvullende beleidsnotitie. In afwachting hiervan actieve handhaving vakantiehuizen opschorten.”* (einde citaat), Aansluitend werd op 26 september 2006 door de gemeenteraad een motie met eenzelfde strekking aangenomen.

Overeenkomstig het gestelde in de motie werd een werkgroep samengesteld. Deze werkgroep werd bemenst door een tweetal externe deskundigen en een vertegenwoordiging vanuit Libéma, de Belangengemeenschap Bugalowpark Vinkeloord en de gemeente. In constructief overleg is door de werkgroep de voorliggende rapportage opgesteld.

Van belang is dat vanuit het oogpunt: “decentraal wat kan, centraal wat moet” de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt en duidelijkheid schept over de voorgestane richting. De gemeente is immers aan zet. Op basis hiervan kunnen dan verdere stappen gezet worden. Streven moet zijn dat de direct betrokken partijen eensgezind, met respectering van een ieders positie, tot een eenduidig standpunt komen.

Ik spreek de hoop uit dat de voorliggende rapportage een goede basis is voor de politieke discussie en de besluitvorming. Op basis hiervan kan dan tot verdere uitwerking worden gekomen.

M.J.M. van de Ven

Wethouder gemeente Maasdonk

RAPPORTAGE ONDERZOEK LEGALISERING BUNGALOWPARK "HET SOPERSE BOS" (VINKELOORD).

In de gemeente Maasdonk is gelegen het "Vrijtijdspark Vinkeloord". In een afgezonderd deel van dit park liggen 154 bungalows waarvan het idee is dat deze overwegend permanent bewoond worden.

De gemeenteraad van Maasdonk heeft uitgesproken dat onderzocht dient te worden of en onder welke voorwaarden de permanente bewoning van deze bungalows gelegaliseerd kan worden.

OPDRACHTOMSCHRIJVING.

Op 26 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maasdonk een motie aangenomen waarbij het college van Burgemeester en wethouders werd uitgenodigd "een werkgroep te formeren welke binnen de wettelijke kaders de mogelijkheden en randvoorwaarden onderzoekt en de consequenties in kaart brengt voor legalisatie van de vakantiewoningen".

De te hanteren kaders daarbij zouden de volgende dienen te zijn:

- nagaan huidige standpunt c.q. richtlijn Minister en Provincie
- inzicht geven in de landelijke en provinciale ontwikkelingen
- in beeld brengen van eventuele gevolgen voor de huidige recreatieve bestemming en de beoogde uitbreiding op het voormalige Hypeco-terrein
- ingeval legalisatie van de vakantiewoningen tot gevolg heeft dat het Hypeco-terrein niet (meer) ontwikkeld wordt c.q. daarvoor geen bestemmingsplan (meer) wordt gemaakt dan met Libéma afspraken maken over het betalen van een (al dan niet jaarlijkse) vergoeding als compensatie van de bij de koop van het Hypeco-terrein gemaakte afspraak
- legalisatie mag niet ten koste gaan van de woningbouw in Maasdonk
- er dienen afspraken gemaakt te worden over wegen, openbaar groen etc., in die zin dat de kosten van het beheer en onderhoud hiervan voor de gemeente niet hoger zullen worden dan eventuele hogere opbrengsten welke voortvloeien uit legalisatie van de vakantiewoningen
- de werkgroep dient binnen 4 maanden na vandaag haar rapportage via het college aan de gemeenteraad te hebben uitgebracht.

Naar de mening van de gemeenteraad zouden in de werkgroep minimaal vertegenwoordigd dienen te zijn de Belangengemeenschap Bungalowparken Vinkeloord, Libéma en de gemeente Maasdonk. Voorts zou de actieve handhaving voor de duur van het onderzoek en politieke besluitvorming opgeschort dienen te worden onder de voorwaarde dat opschorting niet tot gevolg heeft dat handhaving niet meer mogelijk zou zijn indien zou blijken dat legalisatie onmogelijk is.

Met inachtneming van deze opdrachtformulering is onder voorzitterschap van wethouder M.J.M. van de Ven een werkgroep geformuleerd.

Zitting daarin hadden:

Namens de bewonersvereniging de heren H. Meenhorst en T. Akkermans

Namens Libéma: mevr. mr. M. Laagland

Namens de gemeente Maasdonk: de heren P. van Dongen en P. Schoenmakers

Ter voorkoming van overbelasting van de ambtelijke organisatie werd de werkgroep extern ondersteund door de heren J.T.M. van de Ven en J.P.M. van de Ven van het Adviesbureau voor de bestuursrechtpraktijk. Zij zijn de stellers van deze nota.

De werkgroep is op 9 november 2006 gestart met haar werkzaamheden.

Gezien de opdracht van de gemeenteraad om het onderzoek uitdrukkelijk te richten op de mogelijkheden tot legalisatie van bewoning van de recreatiewoningen op Vinkeloord, is het onderzoek en deze rapportage daar primair op gericht. De basis daarvoor is neergelegd in de brief van de Minister van VROM aan de Tweede Kamer van 14 november 2003 met daarin de contouren van haar beleid inzake de problematiek rond permanente bewoning van recreatieverblijven.

Kern van het probleem is, aldus de Minister, dat het permanent bewonen van recreatieverblijven in bestemmingsplannen niet is toegestaan, maar desondanks in de praktijk voorkomt. Juridisch gezien gaat het bij permanente bewoning van woningen niet om de duur ervan (permanent of tijdelijk), maar om strijdigheid van de activiteit met de geldende (bestemming)planvoorschriften, in dit geval de bestemming 'recreatie'. Korthedshalve spreekt zij over onrechtmatige bewoning.

Haar voorstel tot het oplossen van de bestaande problemen en het voorkomen van toekomstige problemen:

- duidelijkheid voor de burger op korte termijn;
- slagvaardig en voortvarend;
- vermindering van de handhavinglast voor de gemeenten;
- samenhangend ruimtelijk beleidskader voor reguliere woningbouw en recreatiewoningen;
- decentrale uitwerking.

Zij kiest ervoor om op rijksniveau een verruimd beleidskader aan te geven, dat vervolgens door de gemeenten en de provincies uitgewerkt en naar concrete situaties vertaald dient te worden.

De Minister oppert - voor wat betreft het handhavend optreden - 2 keuzemogelijkheden (persoonsgebonden ontheffing/daadwerkelijk handhavend optreden). Deze twee opties worden in deze notitie niet verder behandeld c.q. uitgewerkt, gezien de onderzoeksopdracht van de gemeenteraad, gericht op de legalisatiemogelijkheden. Wel wordt binnen de beschrijving van de bestaande situatie, voor de beeldvorming, kort aandacht besteed aan de illegaliteit van de bewoning en het gevolgde handhavingstraject.

In deze notitie wordt, na de beschrijving van de bestaande situatie, eerst een toelichting gegeven op het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Omdat het nog niet voor iedereen even helder is waarom permanente bewoning nu in discussie is zal ook kort in worden gegaan op de in zijn algemeenheid gesignaleerde negatieve en positieve aspecten van permanente bewoning. Hierna zullen de verschillende legalisatieopties worden getoetst aan het rijks- en provinciale beleid. Tot slot wordt een concreet voorstel gedaan.

OPBOUW NOTITIE:

1. Beschrijving bestaande situatie
2. Handhavingstraject
3. Rijksbeleid
4. Provinciaal Beleid
5. Regio / reconstructie
6. Gemeentelijk beleid
7. Beeldvorming positieve / negatieve effecten van legalisering en belangeninventarisatie
8. Voorlopige toetsing
9. Legaliseringvarianten
10. Financiële consequenties
11. Oordeelsvorming / Voorstel
12. Verdere procedure

Bronvermelding

1. *BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.*

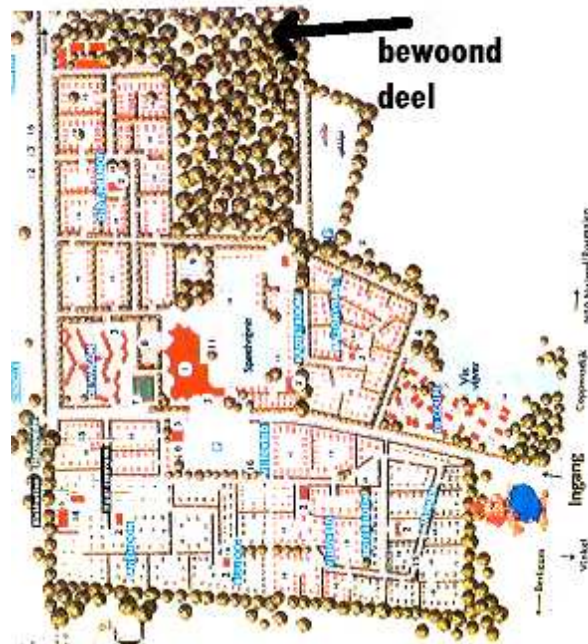
GESCHIEDENIS.

Vinkeloord was van oorsprong een landgoed van 110 ha met een aantal pachtboerderijen. Door de toenmalige eigenaar de heer M. Lips werd op het gebied een hoofdboerderij gesticht, waarin thans nog het hoofdkantoor van Libéma Exploitatie B.V. is gevestigd.

In 1970 is de recreatieve ontwikkeling van Vinkeloord op gang gekomen. Het huidige vrijetijdspark bestond aanvankelijk uit een summier uitgeruste camping van ca. 10 ha met een 1ha grote zwemplas met strand- en ligweiden.

In de loop van de jaren is het toenmalige complex geleidelijk in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin verder ontwikkeld. Het aanvankelijke kampeerterrein werd uitgebreid met voorzieningen voor stacaravans, zomerbungalows en studio's en voorts met sportvelden, midgetgolfbaan en strandvoorzieningen.

Het Vrijetijdspark Vinkeloord heeft nu een oppervlakte van 45 ha, waarvan 30 ha in gebruik als kampeerterrein en ca 15 ha als bungalowterrein.



PARKDEEL FRESIA, HYACINTH , GERANIUM (HET SOPERSE BOS)

Het recreatiepark Vinkeloord is door middel van routes, knopen en groenvoorzieningen gecompartmenteerd.

De aan de Fresia, Hyacinth en Geranium gesitueerde vakantiewoningen vormen daarbinnen ruimtelijk een zelfstandige eenheid. De ontsluiting vindt plaats via een zijtak van de centrale toegangsweg naar de centrale accommodatie. Een groengordel scheidt dit parkdeel van de overige recreatieve voorzieningen. De toegang is met een slagboom beveiligd. Direct nabij de toegang is met instemming van de gemeente een centraal punt met brievenbussen van de vakantiewoningen gerealiseerd.

Ten noorden van de vakantiewoningen ligt het Dagrecreatiepark Autotron. Autotron is een themapark met educatieve en recreatieve attracties en kent een gemengde jaarexploitatie. In de zomermaanden ligt het accent op de primaire dagrecreatieve functie. In de winterperiode ligt het accent meer op het houden van beurzen en evenementen. Het meest intensief bebouwde deel is gelegen in het noordwestelijk deel, het extensieve deel wordt gevormd door het zuidelijk deel. Tussen Autotron en

de vakantiewoningen bevindt zich een bosgebied, welke als ruimtelijk/functionele buffer dienst doet en ook als zodanig is bestemd .

Voor wat betreft de voorzieningen (dagelijkse levensbehoeften) zijn de bewoners met name aangewezen op de nabijgelegen kerkdorpen Vinkel en Nuland (op ca 2- km), dan wel het aanbod binnen de centrale accommodatie van het park zelf.



Beschrijving van de woningen – typen – oppervlakte etc.

Fresia.

In 1971 is bouwvergunning verleend voor 50 bungalows van het type Fresia. Zij zijn uitgevoerd als een zgn. A-framewoning, met aan de voor en achterzijde een pui. De rest is dak. In aanvang bestond de indeling uit een gecombineerde woonkamer met keuken, een portaaltje, gecombineerde douche/toilet en een slaapvertrek. Op de verdieping bereikbaar via een steektrap bevindt zich nog een slaapgelegenheid. In de loop van de jaren zijn de meeste bungalows verbouwd, gerenoveerd en/of uitgebreid. De uitbreiding betreft veelal verlenging van de hoofdbouwmassa, aanbrengen dakkapellen, aanbrengen isolatie etc.etc.



Hyacinth en Geranium.

In 1974 is bouwvergunning verleend voor 89 recreatiebungalows van een blokhutmodel, geheel van hout met zadeldak. De indeling bestond uit een woonkamer met open keuken, slaapkamer, douche-toiletcombinatie. Op de verdieping, bereikbaar vanuit de woonkamer met een steektrap, bevonden zich 2 slaapkamers, waarvan 1 zonder daglichttoetreding. In de loop van de jaren zijn ook deze bungalows veelal verbouwd en uitgebreid. De uitbreiding betreft het verlengen van de bouwmassa, het geheel opnieuw indelen, het plaatsen van dakkapellen op de beide dakvlakken over de gehele lengte en isoleren.

Opmerking: Hiervoor wordt uitgegaan van de oorspronkelijke bouwvergunningen voor resp. 50 en 89 bungalows. In totaliteit dus 139. In de inleiding wordt gesproken over 154 bungalows. De complexen zijn in de loop van de jaren dus uitgebreid. Van het type Fresia zijn er inmiddels 61 en van de types Geranium en Hyacinth 93.

De destijds vergunde bouwwerken voldoen niet aan het Bouwbesluit. Er zal dan ook een toetsing dienen plaats te vinden, waarbij uitgegaan wordt van de voorschriften betrekking hebbende op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en brandveiligheid. Deze toetsing heeft nog niet plaatsgevonden. Indien een vergelijking wordt gemaakt met de Pilot Zundert - rapportage inzake het Parc Patersven (zie hierna) , dan dient er rekening mee te worden gehouden dat de kosten voor aanpassing van de vakantiewoningen aan voornoemde voorschriften uit het Bouwbesluit gemiddeld uitkomen op een bedrag van circa € 2.000,-- tot € 3000,--.

INFRASTRUCTUUR/VOORZIENINGEN.

Wegen – verlichting – parkeren etc.

Door de gemeente is aan het Ingenieursbureau Van Kleef opdracht verstrekt tot een inventarisatie van de bestaande infrastructuur in het Soperse Bos. Een eerste rapport werd uitgebracht op 22 januari 2007. Omdat er enkele vragen bleven is dit rapport op 12 en 28 maart 2007 nader aangevuld.

Kort samengevat geeft de rapportage aan:

bovengronds

- er is momenteel geen sprake van een 30km zone
- de verharding van de wegen is op diverse plaatsen niet afdoende breed voor een 2-richtingen rijbaan
- de aanwezige verkeersremmers (drempels BSS) zijn niet voldoende zichtbaar
- op diverse plaatsen zijn schadebeelden aan het wegdek waar te nemen.
- er is geen duidelijkheid betreffende de bermen (erfgrens niet te achterhalen).
- de plaatsing van straatnamen en huisnummering is ontoereikend
- de bestaande bebording is verouderd en vermoedelijk niet volledig
- er is geen eenduidigheid in de aanwezigheid van openbare verlichting en de gegenereerde lichtopbrengst is onvoldoende.
- de openbare ruimte is gemeenschappelijk eigendom van de grondeigenaren (dus niet de 64 erfpachters) en geregeld via een vereniging van eigenaren (VVE). *NB: Deze constatering is niet correct. De infrastructuur is eigendom van Libéma en de VVE is verantwoordelijk voor het onderhoud.*

ondergrond

- het ontbreekt aan tekeningen met infrastructuur of nutsvoorzieningen
- ten behoeve van het drinkwater heeft Libéma een hoofdaansluiting met Brabant Water en een eigen distributienet. Dit laatste is bemeterd en Libéma factureert de gebruikers.

- het Soperse Bos is voorzien van een rioleringsnet, eigendom van Libéma, dat rechtstreeks loost op de Rioolwater Zuiveringsinstallatie Vinkel. Omdat over de toestand van het net onvoldoende inzicht bestond heeft hierop nader onderzoek plaatsgevonden (rapport 26 maart 2007)
- telefoon: ieder perceel direct aangesloten door KPN
- kabel: directe aansluiting per perceel door kabelexploitant
- gas: Fresia en Geranium zijn direct aangesloten door nutsbedrijf; Hyacinth via het eigen netwerk van Vinkeloord
- elektriciteit: Fresia en Geranium zijn direct aangesloten door nutsbedrijf; Hyacinth via het eigen netwerk van Vinkeloord
- waarschijnlijk bevinden riolering, kabels en leidingen zich op particulier terrein

De conclusie uit de eerste rapportage was dat de openbare ruimte op het Soperse Bos functioneert, maar niet voldoet aan de eisen die een gemeente stelt aan een woonwijk, zoals een trottoir, openbare verlichting, kwaliteit wegen etc.

Zoals vermeld heeft hierop een nadere inspectie plaatsgehad aangevuld met een kostenindicatie voor een tweetal nader uit te werken varianten.

Uit de inspectie wordt geconcludeerd dat het vakantiepark tussen de 30 en de 35 jaar oud is. De riolering bestaat uit PVC buizen met een ontwerplevensduur van ca. 60 jaar. De ervaring leert dat PVC riolering, mits juist aangelegd, deze ontwerplevensduur overschrijdt. Hemelwaterafvoer vindt grotendeels plaats via bodeminfiltratie. De mechanische installatie van het pompgemaal is versleten en dient vervangen te worden. Een exact beeld van de brandputten is niet voorhanden omdat deze deels op particulier terrein liggen en overgroeid zijn met vegetatie.

Uit de inspectie komt een beeld van de infrastructuur naar voren die redelijk positief is.

EIGENDOMSSITUATIE.

Ten behoeve van de eigendomssituatie moet er een onderscheid gemaakt worden tussen woningen en ondergrond.

Van de 154 bungalows zijn inmiddels alle woningen door Libéma verkocht aan de bewoners. Van de ondergrond worden nog 64 bungalows uitgegeven in erfpacht. Door Libéma is in het vooroverleg aangegeven dat zij in principe bereid is met een positieve grondhouding medewerking te verlenen aan een legalisering van het bungalowterrein. Het heeft de voorkeur van Libéma om de totale eigendom na legalisatie af te stoten dus de erfpachtsituatie van de bungalows om te zetten in eigendom richting bewoners.

Door de Vereniging van eigenaren is een contract gesloten met Van Hapen t.b.v. het tweewekelijks ophalen van het huisvuil van de parkbewoners. Dit contract loopt van jaar tot jaar met verlengingsmogelijkheid.

Voor de overige servicetaken, zoals groen-, weg- en rioolonderhoud e.d., maakt de Vereniging van eigenaren gebruik van Vinkeloord Beheer of derden.

BEHEERSITUATIE

Op 14 april 1974 is opgericht de Vereniging Belangengemeenschap Bungalowparken Vinkeloord (BBV). Deze vereniging heeft ten doel de behartiging van de eigenaren cq. zakelijk gerechtigden van de bungalows in de bungalowparken in Vinkeloord. (art. 2 van de statuten)

Bij de splitsing van het parkgedeelten in appartementsrechten in 2003 is een vereniging van eigenaren (VVE) opgericht voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken. De VVE is met Libéma in de vorm van Vrijetijdspark Vinkeloord Exploitatie BV een beheerovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst, lopende van 2004 tot 31 december 2013, wordt geregeld het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken en de infrastructuur zoals riolering, gas, water, elektriciteit, telefoon en kabelenergie en toezicht en bewaking. De VVE betaalt uiteraard voor deze diensten.

De BBV en de VVE vergaderen sinds januari 2007 zeer geregeld samen waarbij de besturen met respectering van de statutaire bepalingen gezamenlijk de belangen van de eigenaren van de bungalows en de belangen van de eigenaren van percelen grond behartigen.

De besturen concluderen dat het park dus gezamenlijk bestuurd wordt.

SOCIAAL PROFIEL BEWONING.

Op 5 februari 2004 blijken van de 154 bungalows er op 111 adressen personen ingeschreven te staan in de Gemeentelijk Basisadministratie (GBA) als bewoner. (Bron: Beleidsnota Bestrijding Permanente Bewoning Vinkeloord).

Uit de OZB administratie blijkt dat van de 154 woningen er bij 128 woningen sprake is van dezelfde eigenaar (in dit verband ook erfpachter) als bewoner. (Bron: OZB administratie gemeente Maasdonk).

Op de adressen aan de Hyacint, Geranium en Fresia blijken per 1 december 2006 217 personen verdeeld in 40 personen van 0-18 jaar en 177 personen ouder dan 18 jaar ingeschreven te staan in de GBA administratie.

Van deze groep staan 54 personen ingeschreven als alleenstaand, 17 gezinnen met kinderen jonger dan 18 jaar en 47 meerpersoonshuishoudens. Inmiddels staan dus op deze datum op 118 adressen personen ingeschreven.

Door één van de bewoners wordt een beroep gedaan op de WMO voor het onderdeel huishoudelijke verzorging. Geen van de bewoners maakt gebruik van de WVG voorzieningen. Tenslotte doet één bewoner een beroep op de WWB en één op de IOAW/IOAZ.

Qua sociale structuur wijkt de groep bungalows dus niet af van een doorsnee woonwijk in een van de andere dorpen.

Beziet men het verloop van het park vanaf oprichting tot heden dan kan men concluderen dat vanaf begin jaren '70 het park steeds minder bedrijfsmatig toeristisch werd geëxploiteerd maar steeds meer vorm van vaste gasten en eigenaren kreeg, langzamerhand eind jaren 70/begin jaren 80 steeds meer overgaande naar vormen van permanente bewoning.



Toetst men dit aan de criteria van de minister dan lijkt voldoende vastgesteld dat het Soperse Bos in zeer belangrijke mate permanent werd en wordt bewoond en door Libéma sinds medio 70'er jaren niet meer bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

OMGEVINGSFACTOREN / MILIEU

In de directe nabijheid van het bungalowpark is één agrarische bedrijf gelegen. De stank-/hindercirkel daarvan strekt zich niet uit over het plangebied. Grenzende aan het parkeerterrein bij de ingang van het park ligt een propaantank van 40 m³, eigendom van Vinkeloord. Afhankelijk van de exacte hindercirkel (max. 100m) is het mogelijk dat enkele woningen van het type fresia liggende aan de ontsluitingsweg bij de entree binnen deze cirkel vallen.

Op het vrijetijdspark is een strandbad aanwezig. Gezien ligging, omvang en gebruik geen belemmering. Gelet op de huidige activiteiten van het Autotron zijn ook van daaruit geen belemmeringen aanwezig richting bungalowpark.

Door het bungalowpark loopt een zgn. calamiteitenroute van de Coppensdijk, via een zandpad langs enkele boerderijen uitkomende op het parkeerterrein bij het bungalowpark, door het park naar het Autotron.

Een deel van het park, waaronder het compartiment `vakantiewoningen`, ligt binnen de beschermingszone van het waterwingebied Nuland (25 jaarszone). Voor deze beschermingszone geldt als algemene beleidslijn, dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er aanvullende, beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. (zie hierna onder "provinciaal beleid").

Aansluitend aan het Vrijetijdspark Vinkeloord en het Autotron ligt een voormalig agrarisch complex bekend als het Hypeco-terrein. Libéma wil binnen dit gebied het recreatiepark uitbreiden, niet met vakantiebungalows, maar met ruime, privacybiedende toeristische plaatsen in de vorm van verhuurcaravans en chalets. (zie hierna onder "gemeentebeleid").

Samenvattend wordt vastgesteld, dat, voor zover thans uit deze inventarisatie / globale toets bekend zijn, er geen activiteiten in de omgeving van het bungalowpark zijn die milieubelemmerend kunnen zijn voor legalisatie.



2. HANDHAVINGSTRAJECT (BRON: BELEIDSNOTA BESTRIJDING PERMANENTE BEWONING VAKANTIEPARK VINKELOORD)

Eind 2004 heeft de gemeenteraad van Maasdonk de Beleidsnota Bestrijding Permanente Bewoning Vakantiepark Vinkeloord vastgesteld. In deze nota komt de gemeente tot de conclusie dat permanente bewoning van het vakantiepark Vinkeloord strijdig is met het bestemmingsplan en ongewenst is voor een toeristisch recreatieve ontwikkeling voor het gebied. In het hiernavolgende wordt uit de nota (samenvattend) geciteerd.

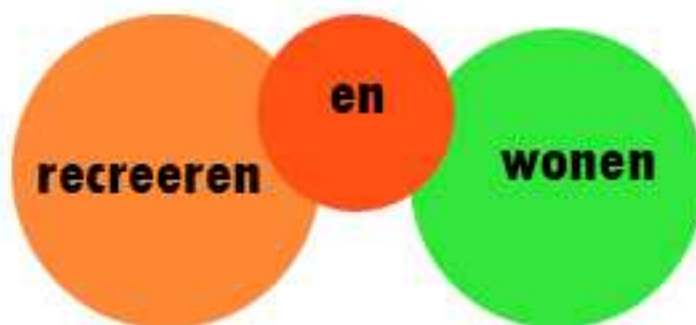
In de beleidsnota wordt heel Vinkeloord beschreven en niet alleen het bungalowpark waarvan in deze nota sprake is.

In de nota staat vermeld dat vanaf 1993 de gemeente de bewoners van het vakantiepark erop heeft gewezen dat permanente bewoning van het complex niet is toegestaan. De BBV betwijfelt dit en denkt hier anders over. De nota van 2004 behelst een plan van aanpak om aan de illegale bewoning een eind te maken. Met de huidige eigenaren is hierover grote discussie ontstaan.

De beleidsnota komt tot een publiekrechtelijke beëindiging door de gemeente en een privaatrechtelijke op basis van erfpacht- en grondverkoopbepalingen door de eigenaar van het park. Libéma wenste dit spoor niet te volgen. Publiekrechtelijk is maatgevend het tijdstip van het van kracht worden van het thans nog vigerende bestemmingsplan "Vrijetijdspark Vinkeloord" dd. 31 maart 1995. Vlak voor deze datum zijn alle bewoners nog aangeschreven. (zgn. stuitende verjaring).

Bij raadsbesluit van 21 november 2004 wordt tot een uitsterfconstructie gekomen en krijgen de bewoners de gelegenheid een persoonsgebonden beschikkingen (pgb) aan te vragen. Personen die voor 10 maart 1995 een recreatiebedrijf permanent bewonen en bewoonden krijgen een pgb voor onbepaalde tijd. Personen die tussen 10 maart 1995 en 1 januari 2000 een recreatieverblijf voor permanente bewoning hebben betrokken krijgen een overgangstermijn van 4 jaar. De gemeente gaat er in die nota van uit dat na beëindiging van de huidige erfpachttermijnen tussen 2017 en 2020 (inmiddels 2023 geworden) in ieder geval een einde zal komen aan de illegale bewoning.

De gemeenteraad is er zich van bewust dat uitvoering van de nota beslist geen sinecure zal zijn en veel tijd en veel geld zal gaan kosten.



3. RIJKSBELEID.

In de Nota Ruimte is het beleidskader voor het optreden tegen onrechtmatige bewoning van recreatiewoonverblijven vastgelegd.

In de Nota is ondermeer opgenomen dat:

- er meer ruimte voor woningbouw in het buitengebied wordt geboden met uitzondering van gebieden die in de Nota Ruimte als 'waardevol' en/of 'kwetsbaar' worden aangemerkt
- dit niet alleen nieuwbouw van woningen betreft maar ook het realiseren van functieverandering/herbestemming van bestaande bebouwing
- het wijzigen van recreatiebestemming naar woonbestemming, vanuit nationaal beleid, niet bezwaarlijk hoeft te zijn mits
 - aan de reguliere woningbouw van toepassing zijnde gebruikelijke voorwaarden wordt voldaan
 - er aan de technische eisen voor een woning wordt voldaan.
- recreatieverblijven die niet (kunnen) voldoen aan de bouwtechnische eisen voor een woning (basis = bouwbesluit) feitelijk "logiesverblijven" zijn en niet mogen worden gebruikt voor permanente bewoning
- de mogelijkheid voor provincies en gemeente geboden wordt tot het doorvoeren van een bestemmingswijziging voor complexen van recreatiewoningen:
 - die op 31 oktober 2003 feitelijk in grote mate onrechtmatig worden bewoond
 - die zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden
 - die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd
 - waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit
 - waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijk milieuwetgeving
- het niet de bedoeling is dat complexen, waar niet of nauwelijks wordt gewoond, worden omgezet, door een bestemmingswijziging waarbij een eventuele recreatiefunctie van het betreffende gebied in gevaar komt en er een nieuwe behoefte aan recreatiewoningen in hetzelfde gebied ontstaat; in lokaal en provinciaal beleid kunnen bepaalde gebieden worden aangemerkt als kwetsbare gebieden waar deze beleidsruimte niet van toepassing is. Hiertoe kunnen desgewenst nader te bepalen kwetsbare delen van nationale landschappen behoren. Gemeenten en provincie kunnen hierin hun eigen afweging maken.

In Nederland staan zo'n 225.000 recreatiewoningen en –verblijven (onderzoek 2005). Daarvan voldoen zo'n 80.000 woningen aan de criteria van het rijksbeleid dat permanente bewoning van recreatiewoningen probeert te beperken: een bouwwerk in de zin van de Woningwet met een recreatieve bestemming, dat voldoet aan het Bouwbesluit. Omdat deze woningen zijn bedoeld voor recreatief gebruik, maar ze in de praktijk regelmatig permanent bewoond worden (in 2005 19%), is er sprake van strijd met het VROM beleid. VROM geeft de gemeenten drie keuzes: het bestemmingsplan ongewijzigd laten en systematisch illegale bewoning tegengaan, het wijzigen van de bestemming "recreëren" in "wonen" of het afgeven van een persoonsgebonden beschikking aan de huidige bewoners (loopt in ieder geval af wanneer de bewoners overlijden of verhuizen).

In een brief van 14 november 2003 heeft de Minister van VROM aan de gemeenten en provincies meer ruimte gegeven om in bepaalde gebieden recreatiecomplexen een woonbestemming te geven. Gelet op de draagwijdte van de motie van de gemeenteraad van Maasdonk is hier in eerste instantie naar gekeken.

Voor een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen komen complexen in aanmerken die :

- op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig (= permanent) worden bewoond
- niet zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in gebieden die vallen onder de Vogel en Habitatrichtlijnen, de Natuurbeschermingswet, in huidige Bufferzones en in de Nota Ruimte nader te bepalen (delen van) Nationale Landschappen
- waarvan de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit
- waarvan bewoning niet in strijd is met de milieuwetgeving
- thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd
- waar geen nieuwe behoefte is aan recreatiewoningen in hetzelfde gebied.

Resumerend kan worden vastgesteld, dat het een zaak van provincie en gemeente is om te bepalen of ze willen legaliseren of niet en dat VROM daar geen bemoeienis in heeft. Geheel in lijn van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet.

Hiermee is op basis van het rijksbeleid het toetsingskader aangegeven.

NOTA RUIMTE: DECENTRAAL WAT KAN, CENTRAAL WAT MOET



4. PROVINCIAAL BELEID

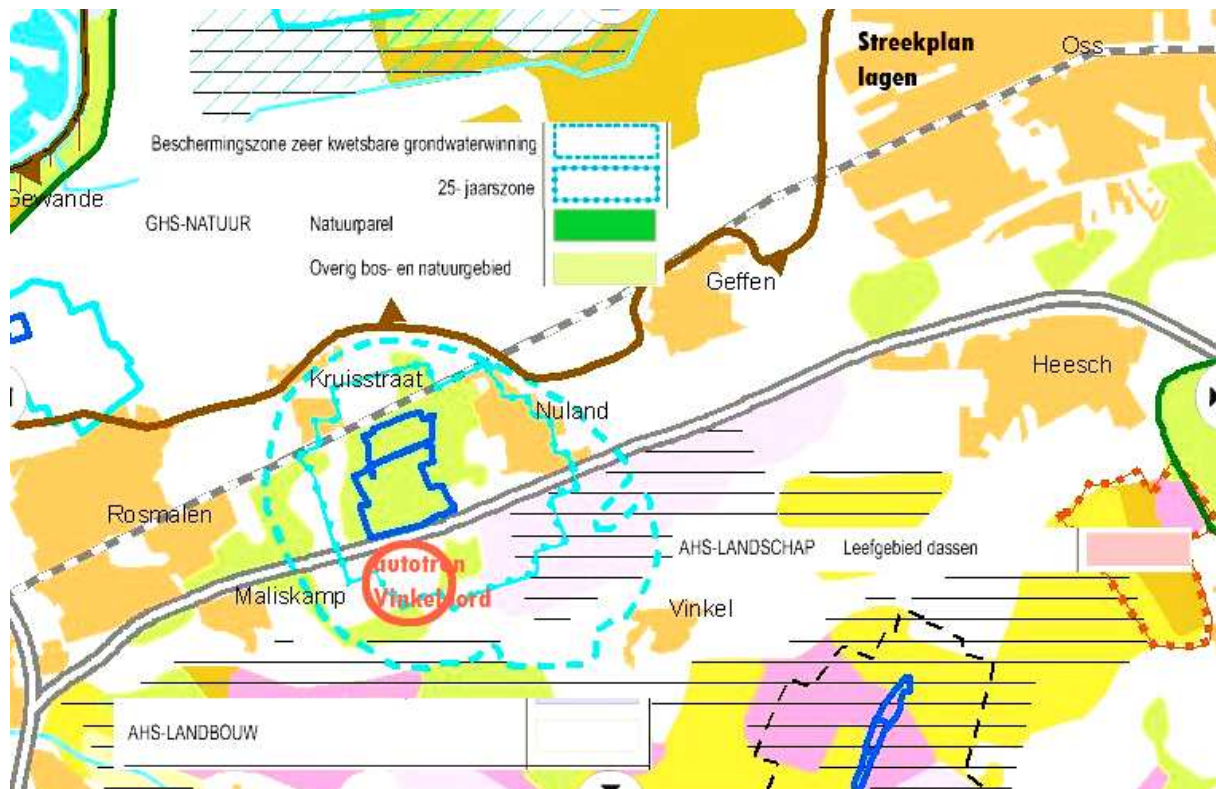
STREEKPLAN

De provincie heeft op 22 februari 2002 het streekplan Noord Brabant 2002 "Brabant in Balans" vastgesteld waarvan het vertrekpunt is dat er geen verdere burgerbouw ontstaat in het buitengebied. (pag. 122)

Daarbij is in het kader van een hardheidsclausule een nee, tenzij regeling van toepassing, waarbij een afwijkingsprocedure van het streekplan gelopen kan worden. Het plan stelt dat een omzetting moet leiden tot een kwaliteitsverbetering.

In het streekplan wordt het gebied aangeduid als 'agrarische hoofdstructuur landbouw' De natuurwaarden in deze agrarische gebieden zijn algemeen of komen alleen in kleine gebieden voor. Het bungalowpark is niet gelegen in een EHSgebied, een Habitatrichtlijn, vogelrichtlijn- of beschermd natuurmonumentengebied. (Bron: MER Recreatiegebied Hypecoterein).

Het streekplan kent een gelaagde opbouw met uitwerkingsplannen.



UITWERKINGSPLAN STEDELIJKE REGIO WAALBOS

Ruimtelijk gebiedsprofiel

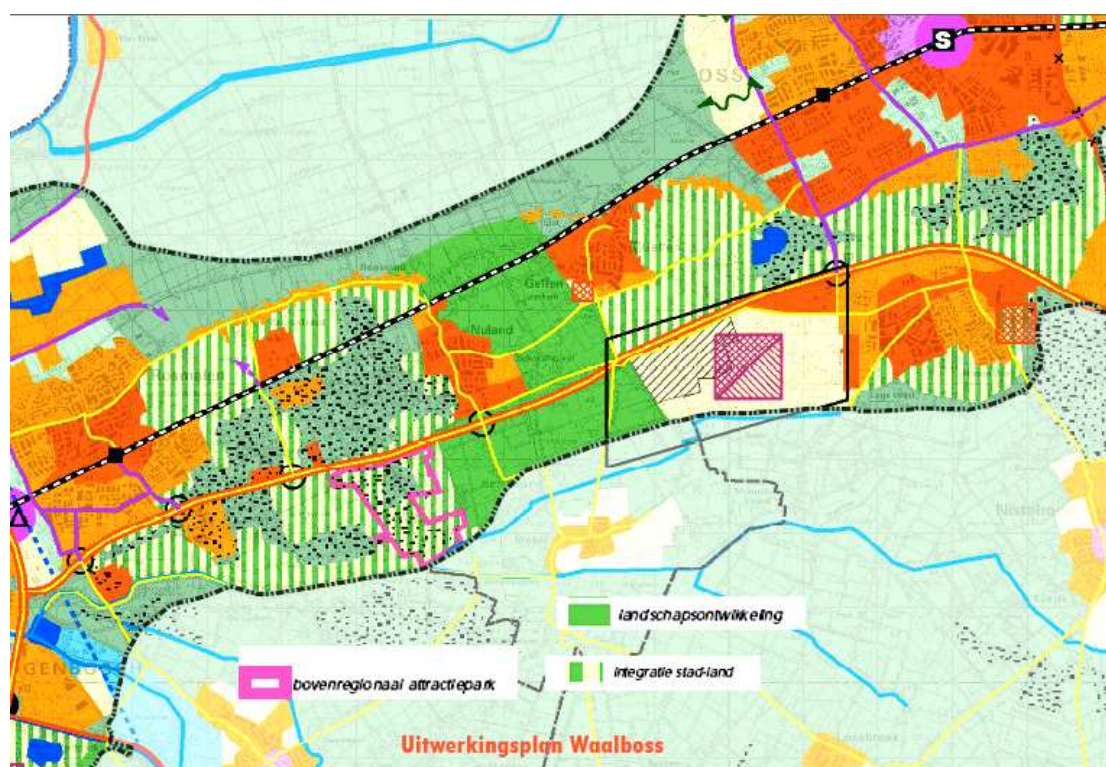
Het gebied tussen Rosmalen en Oss is opgebouwd uit waardevolle cultuurlandschappen en kent een grote mate van openheid met daarbinnen de A59 als belangrijke drager in ruimtelijke en visuele zin. Dit gebied wordt gezien als uitloopgebied voor de stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch en Oss, dat versterkt moet worden door de ontwikkeling van recreatie en natuur en het vergroten van de toegankelijkheid.

Autron/Vinkeloord is aangewezen als bovenregionaal attractiepark binnen een als zoekgebied voor verstedelijking "integratie stad-land" aangewezen gebied.

Integratie stad-land

Op basis van een integrale ruimtelijke visie wordt gemeenten gevraagd weer te geven hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan - of bestaande kwaliteiten worden versterkt - en dat het in dit plan beschreven verstedelijkingsprogramma hierbinnen op passende wijze een plek krijgt.

De open ruimte ten zuiden van de afslag Autotron is geschikt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in landgoederensfeer met een hoogwaardig karakter ('rood-met-groen koppeling'). De 25- en 100-jaars beschermingszones van de zeer kwetsbare waterwinning Nuland beperken de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het totale terrein. De zuidelijke rand van de zone bestaat uit een geleidelijke overgang naar het dal van de gegraven Groote Wetering. Hier is ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen, waarbij de beperkingen vanuit de regionale waterbergingsopgave, het natuurbeleid en de beschermingszone van het waterwingebied worden gerespecteerd en invulling wordt gegeven aan de 'rood-met-groen koppelingen'.



Recreatief gebiedsprofiel

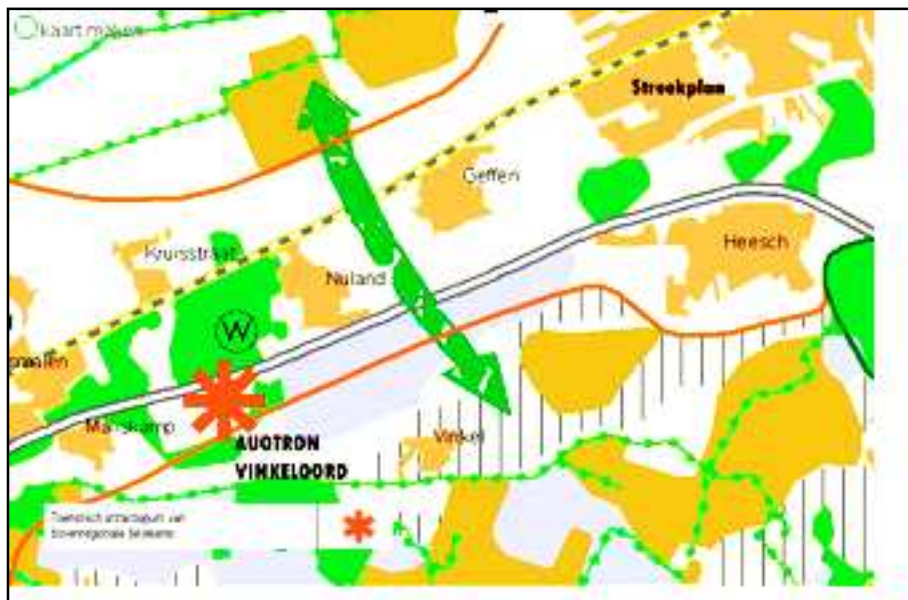
In recreatief opzicht kent de regio Waalboss een afwisselende omgeving met landschappelijke contrasten op een relatief korte afstand van elkaar. Een interessante regio met stedelijke uitloop. Het gaat om recreatieve uitloopgebieden ten behoeve van de stedeling, met recreatieve routestructuren voor wandelen, fietsen en picknicken in een afwisselende omgeving. Hierbij speelt de beleving van natuur, landschap en cultuurhistorie een belangrijke rol.

Binnen dit gebied is Autotron/Vinkeloord aangegeven als bovenregionaal attractiepark, belangrijk voor de recreatieve uitstraling en de werkgelegenheid van de regio. Voor de toekomstige recreatieve aantrekkelijkheid van de regio en van de provincie is de groei van dit (en) de andere attractieparken van belang.

De gehele zone is een belangrijk stedelijk uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch en Rosmalen. De recreatieve verbinding richting het stedelijke gebied wordt verbeterd door middel van de aanleg of opwaardering van de fietspadenstructuur. Deze gaat onderdeel uitmaken van het regionale fietspadennetwerk. Bij het hergebruik van kloosters en instituten alsmede bij de kleinschalige nieuwe ontwikkelingen wordt nagestreefd de openbaarheid van de terreinen te vergroten, om zodoende de zone aantrekkelijker te maken voor stedelijke uitloop.

De recreatieve functies van het attractiepark Autotron en Vinkeloord passen binnen de toekomstige opbouw van de zone. Bij eventuele uitbreiding of functieverandering wordt expliciet rekening gehouden met de beschermingszone van de kwetsbare waterwinning Nuland. De recreatieve trekpleisters worden aangehaakt op de regionale fietspadenstructuur.

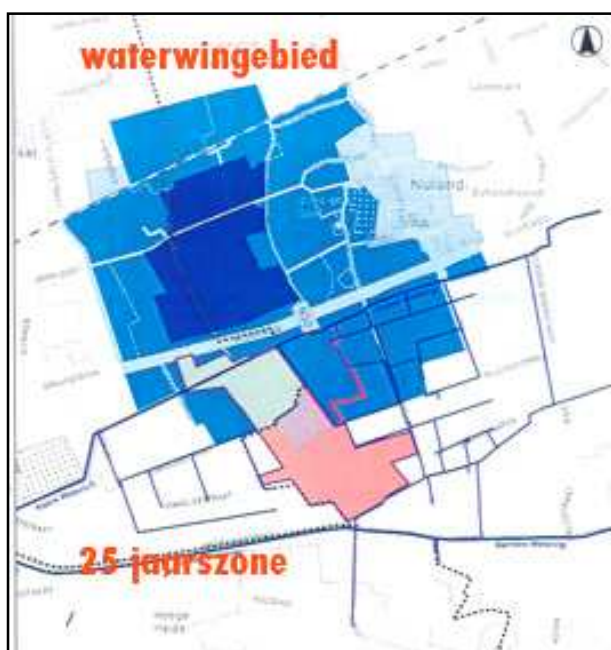
In de stedelijke regio is een sterke behoefte aan de ontwikkeling van golfbanen. In de toekomst zal vanwege de demografische ontwikkelingen en het te verwachten recreatiepatroon, deze behoefte alleen maar toenemen.



GRONDWATER - PROVINCIALE MILIEUVERORDENING

Het recreatiepark Vinkeloord ligt binnen de beschermingszone van het waterwingebied van Nuland. Het waterbeleid is o.m. vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening. Op de hieronder opgenomen kaart, behorende bij deze verordening, zijn de beschermingszones opgenomen. Het Soperse Bos valt binnen de zgn. 25 jaarszone. Voor deze beschermingszone geldt als algemene beleidslijn dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er aanvullende, beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. In de beschermingszones zijn intensieve functies, zoals wonen en recreëren, alleen toegestaan, als uit een watertoets is gebleken, dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar zijn.

In casu is sprake van een bestaande kapitaal intensieve functie (verblijfsrecreatie met permanente bewoning) binnen de beschermingszone. In zijn algemeenheid stelt men dat legalisatie van de permanente bewoning kan leiden tot verdere intensivering. In de praktijk zal dit mee vallen aangezien volgens informatie van de BBV nu al ca. 97 % van de woningen permanent bewoond worden. Echter bij een bestemmingsplanwijziging kan de watertoets als randvoorwaarde gelden. In de ten behoeve van de gewenste uitbreiding van het recreatiegebied op het Hypecoterrein opgestelde Milieueffectrapportage is uitvoerig ingegaan op het grondwater en zijn van daaruit een aantal beschermende maatregelen voorgesteld. Voorgesteld wordt in het verlengde daarvan te onderzoeken welke maatregelen binnen het Soperse Bos genomen kunnen c.q. moeten worden. Hierbij is het van belang om in ogenschouw te nemen dat het beter is om zaken te reguleren, waardoor gekomen kan worden tot een verbetering van maatregelen in het kader van de grondwaterbescherming, dan op de huidige voet doorgaan.



5. REGIONAAL: RECONSTRUCTIEPLAN MAAS EN MEIERIJ

Recreatie en toerisme

In Maas en Meierij is de verblijfsrecreatieve sector niet sterk aanwezig. Door de vergrijzing neemt het aantal korte vakanties toe. Deze groep ouderen is niet gebonden aan het hoogseizoen, gaat relatief veel op vakantie in eigen land, vraagt een goede kwaliteit van voorzieningen en heeft redelijk veel geld te besteden. Er is daarom vraag naar een volledige kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie.

Maas en Meierij is toeristisch een gebied met verschillende accenten. Samenhang in het product, gekoppeld aan toeristisch-recreatieve dragers als de Maas en de historische stad 's-Hertogenbosch, biedt mogelijkheden voor groei.

In Maas en Meierij zijn recreatieve routestructuren ontwikkeld, zowel voor fietsers, wandelaars als skaters. Het platteland wordt nog beter toegankelijk gemaakt door middel van netwerkstructuren voor wandelen, fietsen en paardrijden. Het is de bedoeling om heel Brabant te voorzien van het fietsknooppuntensysteem. Er worden fietspaden aangelegd en er komt een ruiternetwerk met overnachtingsmogelijkheden. Ook komen er nieuwe skateroutes.

Landgoederenzone nabij Rosmalen

In dit gebied wil men een landgoedachtig karakter ontwikkelen, met Wamberg en Loofaert als kernen. Hierbinnen worden zowel natuur- en bosgebieden, rundveehouderijen, wonen als intensieve recreatie ingepast. Verbrede landbouw, kleinschalige vormen van recreatie en nieuwe economische functies krijgen hier (binnen de aard en schaal van het gebied) de ruimte. Dit past ook in de gewenste versterking van het gebied als stedelijk uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch. Met behulp van een landschapsvisie kan de landgoederenzone landschappelijk worden vormgegeven en wordt een goede landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd..

Bij Vinkeloord en het Autotron wil men de dag- en verblijfsrecreatieve bedrijvigheid versterken.

Door het gebied loopt de Groote Wetering, waar voor 2016 beekherstel plaatsvindt; streven is om op korte termijn langs de Groote Wetering binnen de gemeente Maasdonk een start te maken met de realisatie van de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Daarnaast zijn gebieden langs de Groote Wetering en nabij Loofaert aangewezen als voorlopig reserveringsgebied.

Plannen Autotron - Toekomstbeeld

Autotron is in de 80er jaren ontstaan als een museum met een educatief verkeerspark. Het park heeft zich daarna op een "natuurlijke" wijze ontwikkeld tot een evenementenpark, dus een dagrecreatief park en beurzen en evenementen. Libéma wil het park verder in deze geest ontwikkelen overeenkomstig de provinciale visie tot een bovenregionaal leisurepark. Ook Vinkeloord zal een kwaliteitsverbetering dienen te ondergaan om in deze ontwikkeling mee te gaan. De uitbreiding op het Hypecoterrein ligt ook in deze lijn.

Duidelijk is voor Libéma dat ontwikkelingen met het bungalowpark deze leisureontwikkeling onder geen beding mag beperken of in gevaar brengen.

De gemeente 's-Hertogenbosch schetst in de Ruimtelijke Structuurvisie voor Autotron en omgeving een beeld, dat overeenkomt met hetgeen hiervoor in het Uitwerkingsplan Waalbos is weergegeven: bevestiging van het bovenregionale belang van Autotron als attractiepark.



Beurzen- & evenementenaccommodatie, Rosmalen

6. GEMEENTELIJK BELEID

Voor het bungalowpark is het bestemmingsplan "Vrijetijdspark Vinkeloord" van 22 november 1994 van toepassing.

In de planbeschrijving wordt het ontwikkelen van een multifunctioneel verblijfspark centraal gesteld, met in de zomer het accent op vrijetijdsbesteding en in de winterperiode tevens op activiteiten als training, seminars en vergaderen. Een deel van het gebied heeft een dubbelbestemming via de "beschermingszone waterwingebied". In dit plan zijn de bungalows bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, waarbij op basis van de gebruiksvoorschriften permanente bewoning is verboden. Voor wat betreft de maatvoering is voor de bungalows een oppervlaktemaat van 60m² toegestaan (incl. bijgebouwen, zoals bergruimte / garage-carport). Deze maatvoering heeft mede tot doel permanente bewoning te verkleinen (aldus de plantoelichting).

Handhaving en versterking van het vakantiepark / regionale attractiepunt is voor de gemeente doelstelling, hetgeen onder meer tot uitdrukking komt in de plannen voor het voormalige Hypecoterrein.

Uitbreidingsplannen op het Hypecoterrein

In 1996 heeft de gemeente Maasdonk dit terrein verkocht aan Libéma ten behoeve van een verblijfsrecreatieve uitbreiding van het Vrijetijdspark. In verband met de omvang van het terrein en de aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied is voor de uitbreiding een MER noodzakelijk.

In de MER wordt aangegeven dat de noodzaak om tot een verblijfsrecreatieve invulling te komen is ingegeven door de volgende factoren:

- hogere eisen van recreanten
- verhoogde behoefte aan accommodatie in Noord-Brabant
- veranderende markt
- synergie met Autotron
- verscherping van de wetgeving.

De gewenste uitbreiding richt zich op uitbouw van het aantal verhuurcaravans en chalets (het betreft dus geen uitbreiding met vakantiehuisjes). Met name voor korte vakanties, het aantrekken van binnenlandse vakanties voor senioren en allochtonen en het verhogen van het aantal overnachtingen van Duitse gasten biedt dit product vele mogelijkheden. Dit in tegenstelling tot de markt voor recreatiebungalows, waar alleen het hogere, met veel extra comfort uitgeruste segment perspectief voor de toekomst heeft. De accommodaties zullen bestaan uit

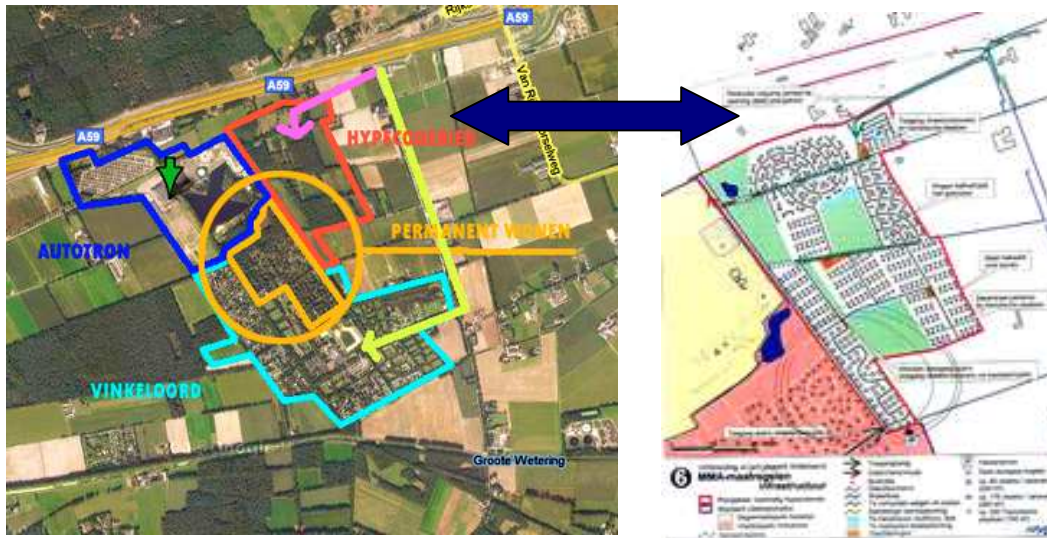
*circa 45 chalets / caravans met een perceelsoppervlak van 300 m²;

*circa 175 chalets / caravans met een perceelsoppervlak van 200 m²;

*circa 330 accommodaties voor tenten en tourcaravans ter grootte van 100 m².

Op de Coppensdijk zal direct aan de noordzijde een nieuwe toegang worden gerealiseerd via de bestaande weg langs de Kleine Wetering. Deze toegang is bedoeld voor de huurders van de caravans / chalets aan de noordzijde van het terrein en voor bezoekers. De overige gasten zullen bij het bestaande hoofdgebouw Vinkeloord ontvangen worden. Het plangebied grenst deels aan het parkdeel "Fresia – Hyacinth – Geranium". De interne ontsluiting van het nieuwe parkdeel loopt niet via dit "woongebied". Daarnaast is tussen voornoemd parkdeel en de uitbreiding op het voormalige Hypecoterrein sprake van een duidelijke afscheiding middels de bestaande groenstructuur.

Bij de oordeelsvorming over het legalisatievraagstuk zal deze voorgenomen uitbreiding als "gegeven" worden meegenomen.



7. *BEELDVORMING POSITIEVE / NEGATIEVE EFFECTEN VAN LEGALISERING EN BELANGENINVENTARISATIE*

In reeds opgestelde (gemeentelijke) beleidsnotities met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen worden de gevolgen van het 'strijdige' gebruik van recreatiewoningen en de eventuele legalisatie hiervan omschreven. Hierbij worden zowel positieve als negatieve aspecten betrokken. Mede naar aanleiding van de eerdergenoemde brief van de minister van VROM en de aandacht in de media hebben ook wetenschappers en betrokken organisaties aandacht geschonken aan de materie. Hierna wordt op basis van de genoemde notities, rapporten en onderzoeken een inhoudelijke oriëntatie gegeven.

Het feit dat woningen, die voor 'recreatief' gebruik zijn bestemd, voor permanente bewoning gebruikt worden heeft (voor bijvoorbeeld een gemeente) een aantal positieve effecten. Deze effecten zullen bij een eventuele legalisatie van het huidige 'strijdige' gebruik overigens niet toenemen daar de 'permanente' bewoning nu reeds plaatsvindt. Effecten zullen alleen optreden wanneer een permanent bewoonde recreatiewoning vrij komt voor de verhuur of dat een recreatiewoning beschikbaar komt voor permanente bewoning.

Positieve effecten:

- Recreatiewoningen beantwoorden voor een deel aan de vraag naar betaalbaar wonen in een landelijke omgeving. Het toestaan van permanente bewoning in niet-commercieel geëxploiteerde recreatiewoningen vermindert de huidige druk op de woningmarkt; gelet op de oppervlakte van recreatiewoningen in het bijzonder voor tweepersoonshuishoudens. Door de doorstroming van senioren naar recreatiewoningen komen aldus weer grotere woningen vrij.
- Het draagvlak voor voorzieningen als winkels en verenigingen neemt toe door het grotere inwonertal.
- De gemeente ontvangt een hogere uitkering uit het Gemeentefonds doordat de gemeente meer inwoners telt (ten minste wanneer zij zich daadwerkelijk inschrijven in de GBA).
- In geval van woningtekorten kan permanente bewoning op een recreatiecomplex een oplossing bieden voor de opvang van woningzoekenden.
- Permanente bewoning zorgt ervoor dat er altijd mensen in een recreatiepark aanwezig zijn, waardoor een bepaalde mate van sociale controle gewaarborgd is. Sociale controle kan vandalisme, diefstal of inbraak tegengaan.

In beleidsstukken van rijks-, provinciale en gemeentelijke overheden wordt gesteld dat de 'permanente bewoning' van recreatiewoningen en de legalisatie daarvan een aantal negatieve effecten met zich meebrengt. Ook hier geldt overigens dat de genoemde negatieve effecten niet zullen toenemen indien het 'huidige' strijdige gebruik wordt gelegaliseerd aangezien dit gebruik al plaatsvindt. Hierna volgt een overzicht van de genoemde negatieve effecten.

Negatieve effecten:

- Permanente bewoning leidt tot een 'verstening' respectievelijk 'verstedelijking' van het landelijke gebied' en gaat in tegen het ruimtelijk beleid dat is gericht op bundeling van wonen, werken en voorzieningen en op de beperking van mobiliteit en de aantasting van het buitengebied.
- Permanente bewoning is ongewenst omdat het buitengebied voor iedereen toegankelijk moet zijn om te recreëren.

- Recreatieve en permanente bewoners hebben een verschillend uitgavenpatroon. Toeristen blijken in de praktijk veel meer te besteden dan permanente bewoners.
- Het legaliseren van permanente bewoning is oneerlijk want dan wordt illegaal gedrag beloond.
- Veelal voldoen de recreatiewoningen niet aan de eisen voortvloeiende uit het Bouwbesluit dan wel de Woningwet die worden gesteld aan een "gewone" woning, waardoor sprake kan zijn van rechtsongelijkheid.
- Als permanente bewoning wordt gelegaliseerd, dan blijven er onvoldoende recreatiewoningen over voor recreatie en toerisme.
- Gebieden met recreatiewoningen zijn ongeschikt als woonwijk.

Belangeninventarisatie:

- belangen van bewoners: vrije beschikking eigendom, optimalisering gebruik, waardeontwikkeling, duidelijkheid
- recreanten Vinkeloord: sociale controle vanuit bewoond deel; recreatief gebruik/belang, versus permanent woonbelang
- exploitant: afstoten deel buiten exploitatiegebied; handhaving recreatief profiel / kwaliteit park als totaal; toekomstige ontwikkelingen; veiligstellen ontwikkelingen Autotron
- omgeving (bewoners/gebruikers): geen belemmeringen vanuit park / woongebied
- gemeente: verlichting handhavinglast; bescherming waterwingebied; kwaliteit recreatief profiel; draagvlak; economisch-financieel voor/nadeel; extra draagvlak voorzieningen Vinkel/Geffen
- regio: borging voldoende verblijfsrecreatief aanbod; versterking attractiepark; niet beperken toekomstige groei en alle overige recreatiewoningen die zowel voor recreatie kunnen worden gebruikt als permanent kunnen worden bewoond



Inspraakprocedure

8. VOORLOPIGE TOETSING

RIJKSBELEID

Zoals hiervoor vermeld biedt de brief van de Minister van VROM van 14 november 2003 een toetsingskader om bepaalde gebieden om te zetten van een recreatieve - naar een woonbestemming. Wij zullen de inventarisatiegegevens afzetten tegen het toetsingskader.

1. Op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig bewoond.

Uit de inventarisatie mag duidelijk zijn dat aan dit criterium wordt voldaan

2. Niet zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatgebieden, Natuur- beschermingswet, huidige bufferzones of delen Nationaal Landschap.

Uit de inventarisatie is gebleken dat het bungalowpark niet in deze gebieden valt.

3. de woningen voldoen aan het Bouwbesluit.

De woningen voldoen op dit moment waarschijnlijk gedeeltelijk niet aan het Bouwbesluit. Op basis van ervaringen/onderzoek Parc Patersven wordt ervan uitgegaan dat de woningen met geringe investeringen wel geschikt gemaakt kunnen worden voor wat betreft toetsing aan voorschriften veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en brandveiligheid

4. bewoning mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.

Is blijkens de inventarisatie niet het geval.

5. park thans niet bedrijfsmatig geëxploiteerd.

Duidelijk is dat er sinds de 70'er jaren geen sprake meer is van een bedrijfsmatige exploitatie van het park.

6. geen nieuwe behoefte is aan recreatiewoningen in hetzelfde gebied.

Uit de inventarisatie van Libéma blijkt dat er behoefte is aan een totaal andere vorm van recreatie voor een totaal ander marktsegment. Voorts speelt een rol dat de onderhavige bungalows al ruim 30 jaar geen rol meer hebben gespeeld op het vraag- en aanbodprofiel van de de recreatiemarkt. Het onttrekken van de onderhavige woningen aan het recreatiesegment doet derhalve geen nieuwe vraag ontstaan. De stelling dat de woningen in de toekomst wel opnieuw een rol zouden kunnen spelen in het aanbod aan recreatiwoonverblijven is niet reëel in dezen. Afbouw van permanente bewoning door middel van handhaving (persoonsgebonden beschikkingen) zal decennia in beslag nemen. Daarnaast zal dan het park omgebouwd moeten worden naar een ander marktsegment. Betekent voor vele jaren een aanbouwsituatie met zeer negatieve gevolgen voor het kwaliteitsbeeld van het vrijetijdspark.

Resumerende kan worden vastgesteld, dat de voorgestane legalisering binnen de door her rijk vastgestelde toetsingskader kan plaatsvinden.

De volgende te beantwoorden vraag is, of legalisering ook past binnen de provinciale beleidskaders.

Toetsingskader hier is het Streekplan en het Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalbos. De voor deze toetsing relevante aspecten zijn hiervoor in beeld gebracht.

De conclusies:

- Een positieve woonbestemming voor de recreatiewoningen is in beginsel in strijd met het principe “geen burgerwoningen in het buitengebied”. Legalisatie is alleen mogelijk via de afwijkingsprocedure. Een van de randvoorwaarden is, dat een omzetting moet leiden tot kwaliteitsverbetering.
- Het Streekplan c.q. het Uitwerkingsplan Waalboss kent aan het gebied geen bijzondere natuur of landschapskwalificaties toe. De ligging binnen het waterwingebied Nuland vraagt wel om extra aandacht c.q. het stellen van nadere eisen aan een functiewijziging. De ligging binnen de gebiedsaanduiding “integratie stad-land” geeft in beginsel ruimte voor nieuwe “stedelijke” ontwikkelingen met landschappelijke kwalificaties.
- Met de aanduiding “bovenregionaal attractiepark” wordt de bijzondere betekenis van dit gebied voor de recreatie onderlijnd. Ook het reconstructieplan Maas en Meerij richt zich op versterking van de dag- en verblijfsrecreatieve bedrijvigheid in dit gebied. De opgave is te voorkomen, dat legalisering verdere ontwikkelingen blokkeert.

Pilot Parc Patersven

Daarnaast is er op dit moment meer specifiek op dit legalisatievraagstuk gericht provinciaal beleid in voorbereiding via de Pilot “Parc Patersven”. De Pilot Parc Patersven betreft een onderzoek naar de haalbaarheid en de condities voor de omzetting van het in Zundert gelegen recreatiepark Parc Patersven naar een woongebied. Parc Patersven is een bungalowpark met zo’n 500 recreatiewoningen en ruim 1000 inwoners.

De provincie heeft als randvoorwaarde bij de Pilot meegegeven, dat Parc Patersven een echte woonwijk moet worden met een kwaliteit die past bij een woonwijk. Dat vertrekpunt staat centraal in het onderzoek. Er is vooral gekeken naar de stedenbouwkundige aspecten.

Het rapport “Parc Patersven, van recreëren naar wonen ?” is recent uitgebracht. Zowel Gedeputeerde Staten als Provinciale Staten (Streekplanherziening) dienen nog een standpunt in te nemen over de inhoud van deze rapportage. Dat zal naar verwachting pas medio dit jaar geschieden.

Hoewel het recreatiepark Vinkeloord, met daarbinnen het bungalowpark het “Soperse Bos” een totaal andere opzet kent dan Parc Patersven, is het gewenst de uitkomsten van deze Pilot in de beschouwingen mee te nemen.

Binnen de Pilot Parc Patersven heeft de provincie aangegeven dat ze bereid is de haalbaarheid van legalisering te onderzoeken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn echter, gezien de aard en opzet van Parc Patersven, deels specifiek voor dit park en kunnen niet één op één worden gehanteerd voor het het Soperse Bos. Voor de beeldvorming worden deze voorwaarden voor Parc Patersven hieronder opgenomen en afgezet tegenover het Soperse Bos.

- *Parc Patersven ligt niet in een waardevol of kwetsbaar gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingswetgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur, de Groene Hoofdstructuur).*

Het Soperse Bos : ligt niet in waardevol of kwetsbaar gebied

- *de woningen op Parc Patersven moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2003 voor bestaande reguliere woningen.*

het Soperse Bos: analoog aan Parc Patersven voldoen de woningen niet aan het Bouwbesluit; op basis van ervaringen c.q. uitkomsten mag aangenomen worden dat met geringe aanpassingen voldaan kan worden aan het Bouwbesluit voor wat betreft de voorschriften veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en brandveiligheid.

- *de bestemmingswijziging moet voldoen aan alle wettelijke regels en voorwaarden die hiervoor gelden (bijvoorbeeld milieu, water, geluid, etc.).*

het Soperse Bos: geen wettelijke belemmeringen; wel specifieke aandacht voor grondwaterbeschermingsgebied, maar door regulering kan een verbetering worden gerealiseerd.

- *Parc Patersven wordt een volwaardige woonwijk met onder meer een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, goede ontsluiting en bereikbaarheid, goede landschappelijke inpassing, voorzieningen afgestemd op het aantal bewoners en voorzieningen in het kader van de (brand)veiligheid.*



Analoog aan Parc Patersven kent ook het Soperse Bos een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Ruimtelijk gezien is er echter sprake van een wezenlijk verschil. Het park Vinkeloord vormt, samen met Autotron een recreatief (bovenregionaal) attractiepark, sterk gecompartmenteerd en met verschillende recreatieve elementen, en dat blijft het ook. Het bewoonde, op zichzelf functionerende en ruimtelijk gescheiden bungalowpark Het Soperse Bos betreft zo'n ruim 150 woningen. De belangen EN afwegingen zijn wezenlijk anders, de oplossingsrichtingen ook.

- *de gemeente Zundert dient een beleid te ontwikkelen in het kader van de rood-met-groen regeling.*

Door de gemeenteraad van Maasdonk is op 23 januari 2007 een "rood-met-groen" regeling vastgesteld.

- *er wordt door de eigenaren van Parc Patersven een (forse) bijdrage betaald in het kader van de rood-met-groen regeling; die bijdrage wordt bepaald in overleg tussen de gemeente Zundert en de provincie Noord-Brabant.*

In de "rood-met-groen" regeling is als uitgangspunt geformuleerd, dat bij een uitbreiding voor wonen, welke een beslag legt op het buitengebied, er compensatie geboden moet worden middels een kwaliteitsverbetering van het groen; dit geschiedt via een storting in het Groenfonds van gemiddeld € 2,- per m². Binnen de opdracht bij legalisering te komen tot kwaliteitsverbetering is bij het formuleren van de condities dit een aandachtspunt.

- *de gemeente Zundert dient ervoor zorg te dragen dat de overige, bestaande recreatieparken binnen de gemeente als recreatiepark gebruikt blijven worden en niet ook transformeren tot woonwijken. De gemeente Zundert dient naar de provincie aan te geven hoe ze dit gaat organiseren en handhaven.*

In Maasdonk niet aan de orde.

- *de gemeente Zundert en de provincie Noord-Brabant zullen gezamenlijk beleid ontwikkelen en laten vaststellen (Streekplan en bestemmingsplannen) om te voorkomen dat binnen 10 jaar na de formele bestemmingswijziging van Parc Patersven een nieuw recreatiepark wordt geopend binnen de gemeente Zundert. Als andere recreatieparken in de provincie Noord-Brabant in aanmerking willen komen voor omzetting van de bestemming, zullen de uitkomsten van de pilot bij een dergelijk verzoek worden betrokken. Als uit de pilot volgt dat legalisatie een haalbare optie is, zal per situatie en locatie bekeken worden of medewerking mogelijk is. Daarbij zijn minimaal de voorwaarden zoals nu gesteld voor Parc Patersven van kracht.*

De voorgenomen uitbreiding op het voormalige Hypecoterrein betreft geen uitbreiding met recreatiewoningen. Er worden dus bij legalisatie geen extra recreatiewoningen elders binnen of in de directe nabijheid van het huidige park gerealiseerd. Binnen de gemeente Maasdonk zijn er geen andere initiatieven om te komen tot een nieuw recreatiepark. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor realisatie van een nieuw recreatiepark elders binnen de gemeente beperkt. Gelet hierop is het geen beletsel om samen met de provincie een beleid te ontwikkelen met als doel dat voorkomen wordt dat elders een nieuw recreatiepark wordt gerealiseerd.

VOORLOPIGE CONCLUSIE

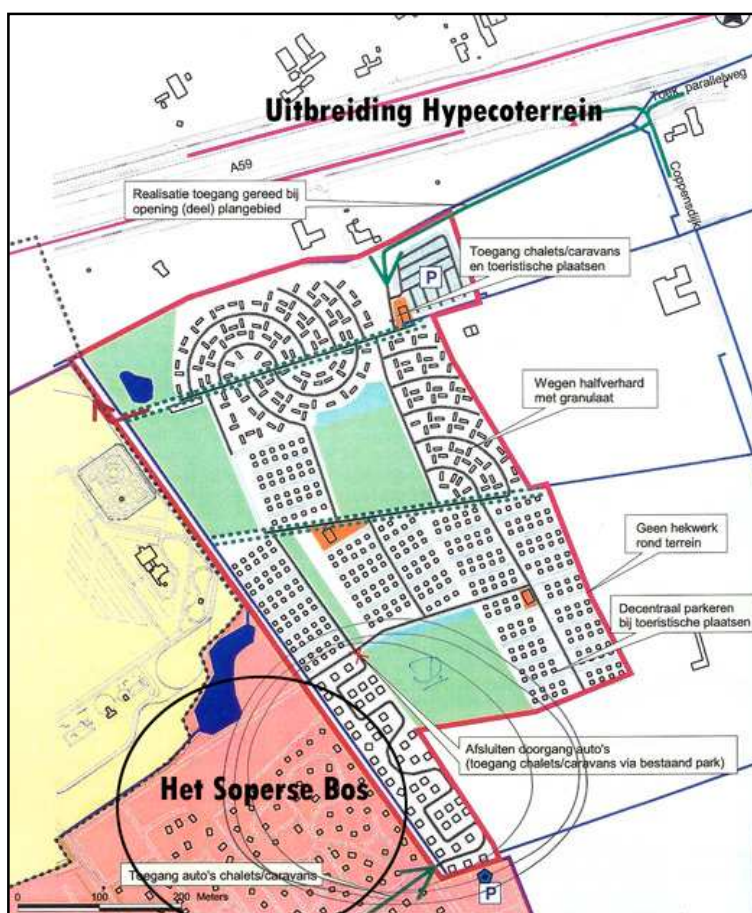
Vastgesteld kan worden, dat legalisering via de afwijkingsprocedure van het Streekplan, gezien de uitkomsten van de toetsing aan de Streekplankaders, in beginsel bespreekbaar moet zijn .

De randvoorwaarden voor legalisatie, zoals neergelegd in de Pilot Parc Patersven, zijn niet een op een toepasbaar op Vinkeloord/het Soperse Bos, gezien de functioneel sterk gedifferentieerde opzet van Vinkeloord. Samen met Autotron is Vinkeloord een recreatief (bovenregionaal) attractiepark, sterk gecompartmenteerd en met verschillende recreatieve elementen, en dat blijft het ook. Het bewoonde, op zichzelf functionerende deel, betreft zo'n ruim 150 woningen. De belangen EN afwegingen zijn wezenlijk anders, de oplossingsrichtingen ook. In de Pilot wordt alleen de variant "volwaardige woonwijk" in beeld gebracht en niet de variant "wonen op een recreatiepark" .

Deze variant wordt genoemd als een van de twee mogelijkheden voor legalisering in de beleidsnotitie inzake permanente bewoning van recreatiewoningen van de provincie Noord-Holland (pag. 9 notitie). In de notitie wordt overigens vermeld (pag. 10) dat de provincie Utrecht een soortgelijk beleid voert in niet-kwetsbare gebieden. De Vereniging van Noord-Hollandse Gemeenten heeft op 1 november 2004 aan GS Noord-Holland laten weten in te kunnen stemmen met dit voorgenomen beleid (pag. 10 notitie).

GEMEENTELIJK BELEID

Het gemeentelijk beleid legt het accent in dit gebied op de recreatievoorzieningen. Binnen het gemeentelijk profiel past een verdere versterking van deze functie. Legalisatie dient plaats te vinden met respect voor deze kwaliteit en de verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Via de inmiddels opgestelde plannen voor het Hypecoterrein is al invulling gegeven aan het gewenste toekomstbeeld. Vastgesteld kan worden, dat het legaliseren van de permanente bewoning van de recreatiebungalows niet gecompenseerd wordt binnen de plannen voor het Hypecoterrein. Binnen dit gebied zullen geen recreatiebungalows worden gerealiseerd maar ligt het accent op verhuurcaravans, chalets, tenten en tourcaravans. Met deze invulling wordt ingespeeld op de twee doelgroepen waarop Libéma Vakantieparken zich richt, namelijk gezinnen met kinderen tot 12 jaar en de groep senioren, sterk groeiende vanwege de vergrijzing.



VOORLOPIGE CONCLUSIE

Legalisering, mits geen nadelige gevolgen voor de realisering van de plannen voor het Hypecoterrein, doet geen afbreuk aan het ruimtelijk-recreatieve profiel van de gemeente.

9. *LEGALISERINGSVARIANTEN*

Intro

Hoewel een deel permanent is bewoond, is het recreatiepark Vinkeloord primair een voor recreatieve doeleinden in gebruik zijnd gebied, dat excentrisch is gelegen (tov andere woongebieden). Het bewoonde parkdeel is compact opgebouwd en heeft een ingesloten ligging, welke nog versterkt zal worden na realisering van de plannen op het Hypecoterrein.

Het park ligt, samen met Autotron, in een recreatief aantrekkelijk gebied met ontwikkelingskansen. Provinciaal/regionaal wordt ingezet op behoud en versterking van dit regionaal attractiepark.

Voor de bewoners is vrije beschikking van het eigendomsrecht en duidelijkheid het belangrijkste. Optimalisering van de woonsituatie via uitbreidingsmogelijkheden en het creëren van een primair op dat wonen afgestemde woon/ en leefomgeving is een daaraan te relateren doelstelling.

Bij een bestemmingswijziging richting "woongebied" ligt het in de rede andere maatstaven te gaan hanteren. Vertrekpunt zal dan zijn verdere optimalisering van het "wonen" (o.m. vergroten uitbreidingsmogelijkheden), verbetering toegankelijkheid/ontsluiting, verdere ruimtelijke scheiding functies wonen/recreëren.

De te beantwoorden vraag is of een transformatie van het parkdeel "het Soperse Bos" naar een volwaardige woonwijk –zoals uitgewerkt in de pilot Parc Patersven- gezien ligging en omvang, een te realiseren optie is.

Een variant is dan ook het zoveel mogelijk handhaven van het recreatieve profiel, waarbinnen permanent wonen –naast recreatief verblijf- mogelijk is. De RECRON, ANWB en de BVW zijn er voorstander van dat in bestemmingsplannen een onderscheid wordt gemaakt tussen recreatiewoningen die toeristisch worden verhuurd en alle overige recreatiewoningen die zowel voor recreatie kunnen worden gebruikt als permanent kunnen worden bewoond, analoog aan het door de provincie Noord Holland (en Utrecht) ontwikkeld beleid.

VARIANT 1: RECREATIEWONINGEN, WAARIN PERMANENT GEWOOND MAG WORDEN

Met respect voor de feitelijke situatie van de "permanente bewoning" moet gezocht worden naar legalisering van deze woonsituatie binnen het recreatieve profiel van het park. Dit betekent, dat ook de uitstraling van dit compartiment in het park binnen dat profiel moet blijven passen. Derhalve in maat en schaal handhaven van het recreatieve verblijfsbeeld en geen uitbouw naar een "woonwijk binnen het recreatiepark". Dit betekent dus geen ruimte bieden voor ontstaan van een villa-park en derhalve het beperken van de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden; het bieden van beperkte uitbreidingsmogelijkheden ligt in de rede indien gekozen wordt voor recreatie met permanente bewoning. Bestaand woondeel blijft functioneren binnen het bestaande weefsel van het recreatiepark en dus ook geen verdere scheiding c.q. aanvullende ontsluiting. In deze variant is en blijft het vakantiepark Vinkeloord in zijn totaliteit onderdeel van een bovenregionaal "attractiepark". Betekent benutten van kansen en het voorkomen van bedreigingen. Verdere intensivering en uitbreiding van dit attractiepark is doelstelling en ontwikkelingen binnen het park zelf dan wel daarbuiten mogen deze doelstelling niet blokkeren. Binnen dit recreatieve profiel past een verdere uitbreiding van Vinkeloord via de ontwikkeling van het Hypecoterrein.

Maatregelen / randvoorwaarden

Infrastructuur

Zoals in het rapport Van Kleef is aangegeven is de infra-structuur van het Soperse Bos niet vergelijkbaar met die van een "normale" woonwijk. In deze variant bestaat daarvoor ook geen directe noodzaak. Beoordeling zal moeten plaats hebben aan elementen van openbare orde en veiligheid en specifiek de bereikbaarheid. Er zal vanuit dat oogpunt nooit discussie mogen ontstaan over minimaal de eigendomsituaties of openbaarheid van de toegangsweg naar het park. Vanuit dat gezichtspunt wordt geadviseerd de toegangsweg te bestemmen tot openbare weg en in eigendom en beheer over te dragen aan de gemeente. Om deze reden heeft het onze voorkeur ook voor de infrastructuur op het park deze lijn te kiezen. De bestaande infrastructuur en civieltechnische voorzieningen blijven in beginsel gehandhaafd. Wel zal, mede vanuit de eisen die gesteld worden door hulpdiensten, de bereikbaarheid dienen te worden verbeterd en zullen tbv de waterhuishouding en de nutsvoorzieningen er een aantal maatregelen noodzakelijk zijn. De kosten voor het op peil brengen van de infrastructuur zijn door Van Kleef geraamd op € 850.000 excl. BTW. Opgemerkt moet daarbij worden dat daarin niet is begrepen de toegangsweg en geen kosten van eigendomsoverdracht zijn opgenomen.

Watertoets

Legalisatie van de permanente bewoning kan leiden tot verdere intensivering en bij een bestemmingswijziging kan de watertoets als randvoorwaarde gelden. In de ten behoeve van de gewenste uitbreiding van het recreatiegebied op het Hypecoterrein opgestelde Milieueffectrapportage is uitvoerig ingegaan op het grondwater en zijn van daaruit een aantal beschermende maatregelen voorgesteld. Voorgesteld wordt daarom in het verlengde daarvan te onderzoeken welke maatregelen binnen het Soperse Bos genomen kunnen c.q. moeten worden.

Aanpassing woningen aan bouwbesluit.

Door de gemeente wordt nog een onderzoek uitgevoerd op welke punten de woningen nog aangepast moeten worden aan het Bouwbesluit. Parallel aan Parc Patersven wordt er vooralsnog van uit gegaan dat de kosten daarvan maximaal € 2.000,- per woning zullen bedragen. Aanpassing van de woningen zal plaats dienen te hebben zodra bouwvergunningplichtige werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarin zal de aanpassingsplicht worden opgenomen. Ingeval permanente bewoning wordt toegestaan ligt het tevens in de rede om beperkte bouw- respectievelijk uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Op dit moment bedraagt de maximale oppervlakte per vakantiewoning 60 m². Wenselijk is om dit enigszins uit te breiden, waarbij tevens de mogelijkheid wordt geboden tot het in beperkte omvang aanwezig zijn van een bijgebouw. Het toestaan van mantelzorg ligt niet in de rede.

Planherziening

Legalisering van de `bewoning` vindt plaats via een herziening van het vigerende bestemmingplan. De huidige bestemming `verblijfsrecreatieve voorzieningen` wordt voor dit deel omgezet naar een bestemming `recreatiewoningen, permanente bewoning toegestaan`. Onderdeel van het bestemmingsplan zal een beeldkwaliteitplan dienen te zijn. In dit plan kan tevens opgenomen worden de vraag van bewoners tot vergroting van de woningen. Zoals gesteld dient de recreatieve sfeer met de daarbij behorende woningen uitgangspunt te blijven maar, zoals hiervoor is aangegeven, is enige vergroting wenselijk.

Organisatie

Ten slotte verdient het naar onze mening de voorkeur dat er in de aanloop en realisering van de legalisering door de gemeente met één vertegenwoordiging van de bewoners gesproken gaat worden. In onze optiek zou dat de VVE zijn, gelet ook op de intentie van Libéma de eigendomsrechten over te dragen. In het voortraject heeft de commissie legalisatie van de BBV het mandaat als gesprekspartner daarvoor.

VARIANT 2: WOONWIJK: FUNCTIONELE SCHEIDING EN OPTIMALISATIE VAN DE WOONSITUATIE

Gezien de feitelijke situatie en de al aanwezige functionele en ruimtelijke scheiding van het recreatiewoningencomplex is vertrekpunt in deze variant het legaliseren, normaliseren en optimaliseren van de woonsituatie. Dit betekent zoveel mogelijk een verdergaande functionele en ruimtelijke scheiding en bevordering van een zelfstandig functioneren van deze `nieuwe woonwijk`, onder meer door een aanvullende, directe ontsluiting op de Coppensdijk. Betekent ook optimalisering – aanpassing van de bestaande infrastructuur. Daarbij worden de normen en waarden gehanteerd, zoals deze ook gelden voor andere woonwijken in Maasdonk. Optimalisatie van de woonsituatie betekent ook verruiming van de bouwmogelijkheden door te kiezen voor een volkshuisvestelijke benadering met een daarop afgestemde maatvoering. Verder een wijkgericht "voorzieningsniveau" en die diensten aanbieden die ook elders worden aangeboden. Vanuit de gewenste ruimtelijke / functionele scheiding `recreëren / wonen` vormen de bestaande plannen voor het Hypecoterrein een `bedreiging`. In de huidige opzet en vorm van deze plannen wordt het `woongebied` nog verder ingekapseld, wat ongewenst is. Voorgesteld wordt daarom het meest zuidelijk plandeel van het Hypecoterrein te schrappen.

Maatregelen/randvoorwaarden

Planherziening

Onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan zal een nadere stedenbouwkundige studie mbt ruimtelijke aspecten dienen te zijn waarbij aan de orde komen o.m. vergroten uitbreidingsmogelijkheden, verbetering toegankelijkheid/ontsluiting, verdere ruimtelijke scheiding functies wonen/recreëren en welke minimale voorzieningen aanvullend te realiseren. Ook zal analoog aan variant 1 een beeldkwaliteitplan opgesteld dienen te worden.

Watertoets

Omdat deze variant een intensivering en verzwaring van de milieubelasting betekent ten opzichte van de huidige bestemming zal het bestemmingsplan een watertoets dienen te bevatten. Maatregelen zullen minimaal in de sfeer van de MER Hypecoterrein liggen.

Infrastructuur

In deze variant is gelijk aan de "normale" wijken in Maasdonk uitgangspunt dat de complete infrastructuur inclusief de ontsluitingsweg(en) in beheer en eigendom bij de gemeente is. De gehele wijk wordt dan opgewaarderd. In de becijfering van de kosten is als uitgangspunt genomen de kosten van het bouwrijp maken van een nieuwe woonwijk. Uitgaande daarvan en incl. een nieuwe toegangsweg vanaf de Coppensdijk worden de kosten geraamd op € 4.650.000,- excl. BTW en exclusief de kosten van grondverwerving.

Aanpassing woningen aan Bouwbesluit

Voor de aanpassing van de woningen aan het Bouwbesluit geldt hetzelfde als onder variant 1. Wordt gekozen voor een volwaardige woonwijk dan is het wel van belang om stil te staan bij de toegestane oppervlakte per woning. Wordt uitgegaan van een substantieel grotere oppervlakte dan ontstaat een onevenwichtigheid met het resterende deel van het vakantiepark Vinkeloord. Tevens zal dan, om een te grote verdichting tegen te gaan, in een aantal gevallen overgegaan dienen te worden tot sloop van bestaande vakantiewoningen.

Organisatie

Idem voor de vertegenwoordiging van de bewonersgroepering.

10. FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Zoals hiervoor is aangegeven zijn er een tweetal legaliseringvarianten die onderscheiden kunnen worden, namelijk:

- recreatiewoningen waarin gewoond mag worden (variant 1)
- woonwijk en dus volledige loskoppeling van recreatie (variant 2)

Beiden varianten leiden tot een verschil in de te treffen voorzieningen en derhalve de kosten. Evenzo geldt dat beide varianten leiden tot een verschillende waardestijging; de waardestijging betreft met name de stijging van de grondwaarde. Grofweg kan gesteld worden dat variant 1 leidt tot lage kosten en een lage waardestijging en variant 2 leidt tot hoge kosten en een hoge waardestijging.

Voor de gemeente is uitgangspunt dat de kosten van legalisatie voor rekening van de eigenaren zijn. Het kan immers niet zo zijn dat deze kosten, waartegenover betrokkenen een voordeel hebben, voor rekening van (de overige inwoners van) de gemeente Maasdonk komen.

Indicatie kosten legalisering

Onderstaand is een eerste globale indicatie opgenomen van de te maken kosten ingeval van legalisatie. De berekeningen zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op kengetallen en aannames. Bij de verdere uitwerking zijn dus afwijkingen van deze bedragen alleszins mogelijk.

Omschrijving	Variant 1	Variant 2
Infrastructuur c.a.	€ 850.000,--	€ 4.650.000,--
Centrale parkeervoorziening	€ 150.000,--	€ 150.000,--
Regeling rood met groen	€ 200.000,--	€ 200.000,--
Proceskosten (incl. ambtelijke inzet)	€ 100.000,--	€ 150.000,--
Kosten maken bestemmingsplan incl. watertoets	€ 40.000,--	€ 60.000,--
Planschade	p.m.	p.m.
Kosten overdracht door Libéma	p.m.	p.m.
Onvoorzien (10% resp. 5%)	€ 134.000,--	€ 260.500,--
Totaal	€ 1.474.000,--	€ 5.470.500,--
Totaal afgerond	€ 1.500.000,--	€ 5.500.000,--

De kosten voor infrastructuur c.a. zijn gebaseerd op de rapportages van Van Kleef. Aangezien in de calculatie van Van Kleef geen rekening is gehouden met aanpassing van de centrale parkeervoorziening is hiervoor rekening gehouden met een stelpost (aanpassing is wenselijk i.v.m. ligging in grondwaterbeschermingsgebied) Voor de regeling rood met groen is aangesloten bij het besluit van de gemeenteraad resp. het beleid van de provincie dat bij uitbreiding van het stedelijk gebied dat ten koste gaat van het buitengebied een bijdrage wordt geleverd in een in te stellen gemeentelijke groenfonds van € 2,00 per m². Dit bedrag kan eventueel ook ingezet worden om te komen tot een verdere kwaliteitsverbetering binnen het gebied. Uitgaande van een plangebied van afgerond 10 hectare bedraagt de bijdrage aan het gemeentelijke groenfonds € 200.000,--. Voor de proceskosten en kosten maken bestemmingsplan zijn aannames gehanteerd. Gelet op het feit dat

variant 2 meer ingrijpend is, is hiervoor in vergelijking tot variant 1 uitgegaan van een hoger bedrag. Gelet op de beperkte 'ingreep' zal bij variant 1 de mogelijke planschade vrijwel nihil zijn. Bij variant 2 dient, mede als gevolg van het realiseren van een eigen ontsluiting, rekening te worden gehouden met eventuele planschade. Eerst indien het voorontwerp-bestemmingsplan gereed is kan hiervan een inschatting worden gemaakt. In de tot op heden gevoerde gesprekken is door Libéma aangegeven dat ingeval van legalisatie als voorwaarde wordt gesteld dat een einde komt aan de huidige erfpacht. In beginsel zou, indien de huidige erfpachter niet wenst over te gaan tot aankoop, deze overgenomen kunnen worden door de gemeente. Tegenover de betaling aan Libéma staat in dat geval dat de gemeente de erfpachtcanon ontvangt. Bijzonder aandachtspunt vormt echter nog de infrastructuur c.a. voor wat betreft het eigendom als ook het toekomstige onderhoud.

In vorenstaande opzet is geen rekening gehouden met de kosten voor de aanpassingen aan de woningen, in het kader van het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Uitgangspunt is dat deze voor rekening van de individuele eigenaren komen. Dit geldt eveneens voor eventuele aanpassingen voor het nutsbedrijf; zoals hiervoor is aangegeven zijn de woningen op Fresia en Geranium direct aangesloten op nutsbedrijven voor gas en elektra en woningen Hyacinth zijn aangesloten via het netwerk van Vinkeloord. Daar waar sprake is van aanpassing van kavels en/of overdracht van gronden in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen geldt eveneens dat deze voor rekening van de individuele eigenaar zijn alsmede dat overdracht van gronden om niet zal geschieden.

Kostenverhaal

Zoals hiervoor is aangegeven is uitgangspunt dat de kosten van legalisatie voor rekening van de eigenaren komen. Voorkomen moet worden dat eigenaren die niet mee willen werken, toch profiteren van de investeringen die gepleegd dienen te worden. Indien mogelijk verdient het aanbeveling om hierover afspraken te maken met de VVE. Is dit niet mogelijk dan zal dit dienen te geschieden met de individuele eigenaren. Verhaal van de kosten is mogelijk middels het afsluiten van een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tussen de eigenaar/eigenaren en de gemeente. Het betreft een privaatrechtelijke overeenkomst. Een exploitatieovereenkomst is slechts mogelijk op basis van wederzijdse consensus. Kosten die verhaald kunnen worden zijn onder meer aanpassing van de civieltechnische infrastructuur, zoals (verzwaring) van de wegverharding, aanpassing van de riolering, parkeer- en (aanvullende) groenvoorzieningen, straatverlichting, bewegwijzering, huisnummering, achterstallig onderhoud en de kosten van het bestemmingsplan en de planprocedure, inclusief adviseurkosten. Ook een bijdrage in een in te stellen groenfonds kunnen verhaald worden. In een exploitatieovereenkomst kan voorts de eventuele afstand van grond aan gemeente ten behoeve van de te treffen voorzieningen of voor noodzakelijke publieke bestemmingen worden geregeld. Ontbreekt bij de eigenaren de bereidheid om een exploitatieovereenkomst aan te gaan, dan zou dat voor de gemeente een argument kunnen zijn om géén planologische medewerking te verlenen omdat het betreffende plan voor de gemeente financieel economisch niet uitvoerbaar is. Naast privaatrechtelijk kostenverhaal kan ook nog gekozen worden voor publiekrechtelijk kostenverhaal i.c. baatbelasting. Dit instrument kent echter vele haken en ogen en is niet eenvoudig toepasbaar.

Van belang is om op te merken dat het Rijk voornemens is om een Grondexploitatiewet in te voeren. Op grond van deze wet moeten ontwikkelaars een exploitatievergunning aanvragen. De gemeente kan daaraan voorwaarden verbinden, zoals kostenverhaal, inrichting en uitvoering van het plan. In ieder geval (minimumlijst) zijn de volgende kostensoorten te verhalen:

- de aanleg en realisatie van openbare (fysieke) voorzieningen en werken binnen het plangebied;
- de planontwikkelingskosten en planschadevergoedingen, voor zover redelijkerwijs toe te kennen aan het plan;
- bovenwijkse voorzieningen, niet zijnde gebouwen, die een directe relatie hebben met het plan en dus redelijkerwijs daaraan zijn toe te rekenen.

Afromen waardestijging

Naast de kosten speelt hierbij tevens de vraag in hoeverre de gemeente de mogelijkheid heeft om de waardestijging af te romen (dit analoog aan bijvoorbeeld schadevergoeding ingevolge artikel 49 WRO bij waardevermindering ingeval van wijziging van het bestemmingsplan). Het is niet mogelijk om een waardestijging bij legalisering af te romen. Een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaren van recreatiewoningen, waarin deze een deel van de waardestijging aan de gemeente toezeggen in ruil voor een bestemmingswijziging, kan leiden tot een terugvordering wegens onverschuldigde betaling. Waardestijging leidt tot een hogere opbrengst van de onroerende zaakbelasting. Hier staat echter tegenover dat een hogere waarde tevens leidt tot een lagere algemene uitkering uit het gemeentefonds.

Gemeentelijke belastingen

Op dit moment wordt voor de afzonderlijke objecten/bungalows een aanslag onroerende zaakbelastingen opgelegd. Er wordt door de gemeente geen aanslag rioolafvoerrecht opgelegd omdat men beschikt over een eigen systeem. Ook wordt door de gemeente geen aanslag afvalstoffenheffing opgelegd omdat men zelf zorg draagt voor het afvoeren van het afval. Betreffende kosten worden echter wel via de beheerovereenkomst tussen de VVE en Libéma doorberekend aan de direct betrokkenen (evenzo zijn in de beheerovereenkomst afspraken gemaakt voor bijdrage in kosten voor onderhoud wegen, groenvoorziening et cetera). Legalisatie en overdracht van infrastructuur aan de gemeente zal gevolgen hebben voor de gemeentelijke belastingen. De exacte gevolgen kunnen echter pas in beeld worden gebracht nadat een keuze is gemaakt voor de variant alsmede het standpunt van Libéma terzake de overdracht. In zijn algemeenheid kan als hoofdlijn worden gehanteerd dat men ingeval van legalisatie en overdracht van eigendommen naast de onroerende zaakbelastingen ook belastingplichtig wordt voor het rioolafvoerrecht en de afvalstoffenheffing.

11. OORDEELSVORMING / VOORSTEL

In voorgaande paragrafen is, overeenkomstig de opdracht van de gemeenteraad, getracht een zo'n compleet mogelijk beeld te geven van de relevante wettelijke kaders en de beleidskaders. Tevens zijn de mogelijkheden en randvoorwaarden geschetst verband houdende met de gewenste legalisatie.

Het Rijk heeft aan de provincies en gemeenten meer ruimte gegeven voor een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen. Legalisatie van "Het Soperse Bos" kan in beginsel binnen die gegeven ruimte plaatsvinden. Geheel in lijn van het motto: decentraal wat kan en centraal wat moet is het primair aan de gemeente om aan te geven of en zo ja hoe zij die beleidsruimte wil invullen.

Hoewel een eerste toets aan het provinciaal beleid leert, dat er geen "harde" blokkades zijn en legalisatie onder een aantal condities bespreekbaar moet zijn, moet worden vastgesteld dat het provinciale toetsingskader nog niet is uitgekristalliseerd (Pilot Parc Patersven) en de uiteindelijke uitkomst van deze toets derhalve onzeker blijft. Uit de nadere ruimtelijke verkenning wordt verder duidelijk, dat de ligging van "Het Soperse Bos" binnen het bovenregionale attractiepark Vinkeloord – Autotron, als belangrijke factor in de afwegingen moet worden meegenomen. De provincie, de regio en de gemeente willen ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de recreatie in dit gebied en voorkomen moet worden dat andere functies die ontwikkeling blokkeren. Het ontwikkelen van een volwaardige woonwijk (variant 2) binnen dit recreatiegebied kan als bedreigend en minder passend worden gekwalificeerd, zeker ook gezien de plannen voor het Hypecoterrein. Die bedreiging wordt beheersbaar als de legalisatie van de feitelijke bewoning kan plaatsvinden binnen het recreatieve profiel van het park, waarbij maat en schaal en het recreatieve verblijfsbeeld worden gehandhaafd. Dit vraagt om maatwerk en dat maatwerk ligt opgesloten binnen variant 1.

Voorgesteld wordt dan ook onder de aangegeven maatregelen en randvoorwaarden te kiezen voor variant 1 en de verdere verkenning en uitwerking daarop te richten.



12. VERVOLGTRAJECT

De thans voorliggende rapportage is een eerste stap in het afwegingsproces rondom het door de gemeenteraad geformuleerde legalisatievraagstuk. Op basis van deze verkennende studie kan richting worden gegeven aan het vervolgtraject. Daarbinnen kunnen de volgende stappen worden benoemd:

- De eigenaren, verenigd in de BVE en de VVE, alsmede Libéma Exploitatie BV spreken zich uit over de voorgestelde ontwikkelingsrichting en de daaraan in deze rapportage gerelateerde randvoorwaarden, waaronder uitdrukkelijk ook de financiële en organisatorische aspecten
- De gemeenteraad neemt een principebesluit over deze rapportage met het daarin geformuleerde voorstellen en geeft daarmee de verdere ontwikkelingsrichting aan
- Dit rapport wordt, samen met de besluiten van de gemeenteraad, de eigenaren en Libéma, voorgelegd aan de provincie met het verzoek zich bereid te verklaren de noodzakelijke procedure voor de afwijking van het Streekplan te volgen
- Nadat de provincie zich positief heeft uitgesproken kan overgegaan worden tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het betrokken gebied door de gemeenteraad; voorafgaande daaraan dient met de eigenaren overeenstemming te worden bereikt over de financiële constructie
- In het door de gemeenteraad te nemen voorbereidingsbesluit worden de kaders en randvoorwaarden aangegeven voor de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor het nader te begrenzen gebied
- Binnen de kaders van het op te stellen bestemmingsplan worden afspraken gemaakt over de planrealisering en overeenkomsten voorbereid gericht op daadwerkelijke planrealisering.

Maasdonk, mei 2007

BRONVERMELDING

Nota Ruimte`

Brief Minister VROM aan 2^e Kamer 14 november 2003 inzake problematiek permanente bewoning

Streekplan Noord-Brabant 2002

Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalbos

Reconstructieplan Maas en Meierij

Rapport Parc Patersven : van recreëren naar wonen (Pilot Zundert)

Beleidsnotitie Gedeputeerde Staten Noord-Holland: Permanente bewoning van Recreatiewoningen mei 2005

Handreiking Permanente bewoning recreatieverblijven regio Breda

Bestemmingsplan `Vrijetijdspark Vinkeloord

Milieueffectrapport Recreatiegebied Hypecoterrein

Beleidsnota Bestrijding Permanente Bewoning Vacantiepark Vinkeloord

Ruimtelijke Structuurvisie Den Bosch

P. Visser en A. Segeren, Geen legalisering permanente bewoning recreatieverblijven,

RPB 2003.;VNG (1997,

Wonen of recreëren, Den Haag, Vereniging van Nederlandse Gemeenten.