

BEHEERSVERORDENING RECREATIEPARKEN OPMEER

**Beheersverordening Recreatieparken
Opmeer**

Code 1115103 / 20-12-12

GEMEENTE OPMEER 1115103 / 20-12-12
BEHEERSVERORDENING RECREATIEPARKEN OPMEER

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. BESTAANDE SITUATIE	3
2. 1. Inleiding	3
2. 2. Geldende planologische regelingen	3
2. 3. Perceelsgebonden functies	4
2. 4. Functies openbare ruimte	5
3. UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING	6
3. 1. Recreatieverblijven	6
3. 2. Stacaravans (Perelaer)	6
3. 3. Bijgebouwen	6
3. 4. Tegengaan permanente bewoning	7
3. 5. Centrale voorzieningen	7
3. 6. Woningen aan de A.C. de Graafweg	7
4. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Beleid	8
4. 2. Milieu- omgevingsaspecten	9
5. JURIDISCHE TOELICHTING	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	13

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Opmeer is ingevolge de actualisatieverplichting van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. De Wro biedt echter ook de mogelijkheid om voor gebieden waar zich de komende jaren geen nieuwe ontwikkelingen voordoen een zogenaamde beheersverordening op te stellen.

De beheersverordening vindt zijn grondslag in artikel 3.38 Wro. De gedachte achter de introductie van de beheersverordening is kort gezegd dat een dergelijke verordening voor gemeenten minder bestuurslasten met zich brengt in vergelijking tot de vaststelling van een (conserverend) bestemmingsplan. Voor gebieden waar niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, kan in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden vastgesteld, welke een voldoende mate van planologische regeling biedt. Dit is op het recreatiepark De Perelaer bij Opmeer en voor het recreatiepark De Bongerd (thans of eveneens bekend als het Pereblok) te Aartswoud het geval. Hiermee wordt ook aan de wettelijke actualiseringsplicht voldaan voor 1 juli 2013. Voor de recreatieparken De Perelaer en De Bongerd is, gelet op het feit dat hier geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, voorliggende beheersverordening opgesteld.

De ligging van deze gebieden is weergegeven in figuur 1 (links De Perelaer, rechts De Bongerd). Het gebied De Perelaer omvat niet alleen de daar aanwezige recreatieverblijven, maar ook de stacaravans (De Dreef). Het gebied De Bongerd bevat niet alleen de straat de Bongerd, maar ook de Wilhelminalaan. Tevens is een tweetal woningen aan de A.C. de Graafweg te Opmeer, grenzend aan De Perelaer meegenomen in het verordeninggebied.



Figuur 1. Ligging plangebieden

Met de beheersverordening veranderen de bestaande gebruiksmogelijkheden voor beide parken nagenoeg niet. Met de beheersverordening wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande gebruik, voor zover dit in overeenstemming is met de tot nu toe geldende bestemmingsplannen. Gebruik of bouwwerken, die daarmee in strijd zijn (waren), zijn ook nu niet toegestaan. Wel zijn er iets ruimere mogelijkheden opgenomen voor recreatieverblijven. Voor zover deze volgens het Besluit omgevingsrecht planologisch vergunningvrij mogen zijn, is dat in deze verordening meegenomen.

1. 2. Leeswijzer

De beheersverordening is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het verordeningsgebied aan de hand van de voorkomende functies, voorzieningen en planologische regelingen. Daarna worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor de regeling uiteengezet. Hoofdstuk 4 bevat het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting op de beheersverordening gegeven. Hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de uitvoerbaarheidsaspecten

2. BESTAANDE SITUATIE

2. 1. Inleiding

Een beheersverordening gaat in beginsel uit van de feitelijk aanwezige situatie (gebruik in “enge” zin). In een beheersverordening kunnen in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. In de Wro is niet aangegeven wat onder ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ moet worden verstaan. Aangenomen is wel dat wel specifieke regelingen in de beheersverordening kunnen worden opgenomen om onbenutte mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen (gebruik in ruime zin). Hiermee wordt de situatie niet volledig op slot gezet en wordt voorkomen dat er planschade optreedt.

In het navolgende wordt eerst uiteengezet wat de geldende planologische regelingen zijn, daarna wordt aangegeven wat er feitelijk op de terreinen aanwezig is.

2. 2. Geldende planologische regelingen

Voor beide parken gelden op dit moment bestemmingsplannen en/of beleidsregels, waarvan de inhoud als volgt is:

2.2.1. Bestemmingsplan Bungalowpark Onder De Perelaer – Recreatiepark West-Friesland (14-10-93)

Recreatieverblijven:

- Situering vastgelegd middels bouwvlak;
- Goothoogte 3 m / bouwhoogte 8 m;
- Breedte 6 m;
- Oppervlakte 60 m² (inclusief aanbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen).

Bijgebouwen bij een recreatiewoning:

- Vrijstaand bijgebouw 12 m² per recreatiewoning, goothoogte 2,5 m / nokhoogte 3 m;
- Aanbouw / aangebouwd bijgebouw 10 m² per recreatiewoning, goothoogte 3 m / nokhoogte 4,5 m;

Kampeermiddelen:

- Per standplaats maximaal één kampeermiddel;
- Standplaats stacaravans:
 - oppervlakte stacaravans 40 m² (vrijstelling tot 60 m², mits kavel > 300 m²);
 - tussen stacaravans vrije ruimte van 5 m;
 - hoogte stacaravan 3,3 m;
 - max. 1 vrije berging van max. 5 m² (10 m² via vrijstelling), goothoogte 2,5 m, nokhoogte 3 m.

Recreatief gebruik:

Op De Perelaer mag in beginsel alleen in het zomerseizoen worden gecreëerd. Voor recreatieve bewoning tijdens het winterseizoen is een specifieke vrijstellingsregeling opgenomen. Vrijstelling is mogelijk als hierdoor geen permanente bewoning ontstaat. Ten aanzien van de toepassing van deze vrijstelling zijn beleidsregels ontwikkeld. Op grond hiervan kan voor maximaal 30 dagen vrijstelling worden gegeven, gedurende maximaal 6 weken aaneengesloten.

2.2.2. Bestemmingsplan Aartswoud (5-4-77)

Recreatieverblijven:

- Situering vastgelegd middels bouwvlak;
- Goothoogte 3 m / bouwhoogte 5 m -> 10% verhoging bouwhoogte via afwijking (voorheen vrijstelling);
- Oppervlakte 60 m² -> 10% vergroting oppervlakte via afwijking.

Bijgebouwen:

Er is geen onderscheid gemaakt tussen recreatieverblijven en bijgebouwen, de bergingen dienen dus inpandig te zijn.

2.2.3. Beleidsregels Opmeer 2008

Behalve de bestemmingsplannen zijn er ook beleidsregels opgesteld ten aanzien van de toepassing en handhaving van deze plannen. Deze zijn hieronder weergegeven:

- Oppervlakte recreatiewoning 66 m²;
- Goothoogte 3,30 m;
- Bouwhoogte 8 m, mits dit niet leidt tot verstoring van het gebruiksgenot van de omliggende percelen;
- Gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen 10 m²

Recreatief gebruik

In het bestemmingsplan Aartswoud zijn recreatieverblijven en kampeertreinen bedoeld voor recreatie. Jaarrond recreëren is mogelijk mits er geen permanente bewoning ontstaat.

2. 3. Perceelsgebonden functies

2.3.1. Recreatiepark De Perelaer

Het recreatiepark De Perelaer is in zijn geheel gevuld met recreatieverblijven en stacaravans.

De gemeente Opmeer heeft een inventarisatie ter plaatse van de oppervlaktes en afmetingen van recreatieverblijven en bijgebouwen laten uitvoeren. Uit de inventarisatie komt naar voren dat een zeer gering aantal recreatieverblijven niet voldoen aan de maximale maatvoering uit de geldende regelingen. De meeste stacaravans zijn overigens wel groter dan de toegestane 40 m².

Bij de recreatieverblijven en stacaravans is nagenoeg overal erfbebouwing aanwezig in de vorm van aanbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen. Een kwart tot een derde van deze erfbebouwing voldoet niet aan de geldende planologische regeling.

Tevens is aan de A.C. de Graafweg te Opmeer een tweetal woningen aanwezig.

Het park De Perelaer kent eveneens een aantal voorzieningen, zoals een horecagelegenheid en receptie. Tevens is een bedrijfswoning aanwezig.

2.3.2. Inventarisatie Aartswoud (park De Bongerd)

Op het park De Bongerd zijn uitsluitend recreatieverblijven aanwezig. In een aantal gevallen wordt er permanent gewoond op het recreatiepark. In een aantal gevallen is hiervoor een persoonsgebonden ontheffing verleend. Ook hier is de bestaande situatie geïnventariseerd. Uit de inventarisatie komt naar voren dat nagenoeg alle recreatieverblijven groter zijn dan de in het geldende bestemmingsplan maximaal toegestane 60 m². Dit betreft overigens de totale oppervlakte per perceel, omdat de bergingen e.d. ingevolge het bestemmingsplan ook onder deze oppervlaktemaat vallen. Ook wijkt de aanwezige erfbebouwing af van de voorgeschreven geldende regels.

2. 4. Functies openbare ruimte

Er is geen sprake van een openbare ruimte op de parken in die zin dat er sprake is van een zelfstandige wegen-, paden- of waterstructuur. Het merendeel van de aanwezige wegen en paden maakt deel uit van het gemeenschappelijk terrein van de recreatieparken. De Wilhelminalaan is een gemeentelijke weg.

3. UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op welke wijze de bestaande situatie mag worden aangevuld met de regelingen uit de geldende bestemmingsplannen.

3. 1. Recreatieverblijven

Het bestemmingsplan voor De Perelaer laat in principe recreatieverblijven toe tot 60 m². Hiervan is volgens de algemene vrijstellingsbevoegdheid nog 10% afwijking op mogelijk, dus tot 66 m².

Het bestemmingsplan Aartswoud laat in principe recreatieverblijven toe tot 66 m². Dit is weliswaar bij vrijstelling, thans omgevingsvergunning, maar in de algemene beleidsregels Opmeer 2008 is bepaald dat deze oppervlakte naar de huidige maatstaven alom geaccepteerd is.

De wetgever heeft hier ook op ingespeeld door in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te bepalen dat recreatieverblijven vergunningvrij mogen worden gerealiseerd tot maximaal 70 m², met dien verstande dat dit past binnen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan c.q. de beheersverordening.

Gelet op het vorenstaande is gekozen om de oppervlakte van recreatieverblijven maximaal 70 m² vast te leggen (in één bouwlaag met kap).

3. 2. Stacaravans (Perelaer)

Uitgangspunt is het karakter van een stacaravan als kampeermiddel te behouden. Een dergelijk recreatief verblijf wordt om die reden dan ook niet gelijkgesteld met een recreatiewoning. Ten opzichte van de huidige regeling mogen stacaravans niet worden vergroot.

Dit houdt in dat stacaravans in principe een oppervlakte van maximaal 40 m² mogen hebben, bij kavels groter dan 300 m² is een oppervlakte van 60 m² toegestaan.

3. 3. Bijgebouwen

Uit paragraaf 2.2 is gebleken dat het park De Perelaer en het park De Bongerd sterk van elkaar afwijken voor wat betreft de erfbouwingsregeling bij recreatieverblijven en stacaravans. Ook wijkt de bestaande situatie in veel gevallen af van de geldende regeling. Om die reden is gekozen voor een aanvullende regeling die voor beide parken gelijk is.

Voor (vrijstaande) bijgebouwen bij recreatieverblijven geldt de maat van maximaal 12 m² per recreatiewoning. Voor bijgebouwen bij stacaravans geldt een maximum van 10 m².

De gezamenlijke maatvoeringseisen voor hoofd- en bijgebouwen zijn hiermee vervallen.

3. 4. Tegengaan permanente bewoning

Het handhavingsbeleid van de gemeente Opmeer is erop gericht om permanente bewoning tegen te gaan. Permanente bewoning komt op beide recreatieparken voor, dus zowel op De Perelaer als op De Bongerd. Uitgangspunt is dat permanent wonen op de recreatieterreinen niet wordt toegestaan. De toegestane permanente bewoning is geregeld op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

Voor De Perelaer is de geldende regeling met betrekking tot recreatieve bewoning overgenomen (zie paragraaf 2.2.1).

Voor De Bongerd is de regeling voor het jaarrond recreëren opgenomen in de beheersverordening.

Voor beide gebieden is voorts een eenduidig begrippenkader gesteld voor het verbod tot permanente bewoning. De essentie hiervan is dat gehandhaafd wordt op basis van het begrip hoofdverblijf. Het is dan verboden om een recreatiewoning te gebruiken als hoofdverblijf. Dit kan aan de hand van de GBA worden vastgesteld of op basis van andere bewijsmiddelen.

Voor De Perelaer is ten slotte het zomerseizoen nader gedefinieerd en is de afwijkingsregeling geobjectiveerd op basis van de beleidsregels.

3. 5. Centrale voorzieningen

Ten aanzien van de centrale voorzieningen ten behoeve van recreatiepark De Perelaer is de planologisch-juridische situatie uitgangspunt. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt blijft de aanwezige woning als bedrijfswoning bij het park bestemd. Op deze manier ontstaan er geen belemmeringen voor onder meer de uitoefening van aangrenzende (horeca)functies, welke deel uitmaken van het recreatieterrein.

3. 6. Woningen aan de A.C. de Graafweg

Zoals eerder aan de orde is gekomen, bevinden zich nog twee burgerwoningen aan de A.C. de Graafweg (nrs. 3 en 5). Uitsluitend het gebruik als woning wordt in de beheersverordening geregeld. De woning aan de A.G. de Graafweg 5 is recentelijk vervangen door nieuwbouw. Voor deze verordening is dit nu een bestaande situatie en als zodanig toegestaan.

4. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningengebied.

4.1.1. Rijksbeleid

Op rijksniveau betreft dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR). Hieraan zijn regels gekoppeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit biedt geen specifieke aandachtspunten voor het verordeningengebied.

Voor de vaststelling van de SVIR in het voorjaar van 2012 was er een rijksbeleid dat ervan uitging dat gemeenten werden verplicht een ontheffing te verlenen aan langdurig 'gedoogde' onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Dit beleid is inmiddels vervallen. Het beleid voor de bewoning van recreatieverblijven wordt overgelaten aan de gemeenten.

Nog eerder gold als rijksbeleid dat gemeenten van het rijk duidelijk moesten aangeven of ze in een bepaald gebied nu wel of niet permanente bewoning wilden toestaan. In die periode is door de gemeenteraad op 15 september 2004 besloten om de Perelaer en de Bongerd niet in aanmerking te laten komen voor een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen.

Met het vervallen van het meest recente rijksbeleid blijft dit standpunt van de gemeente dus gewoon staan en vormt dit uitgangspunt voor deze verordening.

4.1.2. Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau geldt de "Structuurvisie 2040", waaraan regels gekoppeld zijn in de "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie". Hierin is de Bongerd aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Ten aanzien van de Perelaer geldt hetzelfde voor de aanwezige bebouwing. De onbebouwde delen vallen hier onder het landelijk gebied.

Volgens de provinciale verordening kan geen permanente bewoning van recreatieverblijven worden toegestaan. Met de beheersverordening gebeurt dit ook niet, alleen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

4.1.3. Gemeentelijk beleid

Op 6 september 2012 is de Structuurvisie Opmeer 2025 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat vergroting van het aantal permanente recreatieverblijven in de vorm van stacaravans, chalets of recreatieverblijven niet wenselijk is. Het bestaande aanbod van permanente recreatieverblijven is voldoende. De situatie is gericht op beheer en het scheppen van passende ruimtelijke randvoorwaarden voor kwaliteitsverbetering van deze bestaande recreatieterreinen.

Met deze beheersverordening wordt bij dit gemeentelijk beleid aangesloten.

4. 2. Milieu- omgevingsaspecten

In de beheersverordening dient rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het verordeningsgebied met als uitgangspunt dat een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen worden de milieu- en omgevingsaspecten en behandeld.

4.2.1. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin functies zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe.

Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Een recreatiewoning is in principe geen milieugevoelig object. Andersom kan een vakantiepark wel een bepaalde uitstraling hebben naar de omgeving. Voor vakantiecentra wordt een aan te houden afstand tot gevoelige bestemmingen (lees woningen) geadviseerd van 50 meter. Gelet op het feit dat in de beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, maar slechts beperkte ontwikkelingen op perceelniveau, leidt het vaststellen van de beheersverordening niet tot belemmeringen van milieugevoelige functies in de omgeving.

De op het park De Perelaer aanwezige bedrijfswoning maakt deel uit van de inrichting als recreatiepark. Vanwege het feit dat het hier om een bedrijfswoning gaat, vormt deze woning geen belemmering voor de in de nabijheid gelegen milieugevoelige functies, waaronder horeca.

4.2.2. Geluid

De *Wet geluidhinder* (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar bij het opstellen van bestemmingsplannen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De Wgh geldt niet voor het opstellen van beheersverordening. Hiermee wordt immers in principe de bestaande situatie vastgelegd. De beperkte nieuwe ontwikkelingen veranderen de geluidssituatie niet wezenlijk. In materiële zin kent de geluidssituatie voor wat betreft het wegverkeer geen grote knelpunten. Dit blijft ook zo na vaststelling van de beheersverordening.

Industrielawaai

Over het recreatiepark de Perelaer ligt de geluidzone van het industrieterrein De Veken. Voor dit industrieterrein wordt tegelijkertijd met de beheersverordening een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij deze geluidzone wordt opgeheven. Met deze zone hoeft dus bij het vaststellen van de beheersverordening geen rekening te worden gehouden. Op de achtergronden van de opheffing van de geluidzone wordt ingegaan in de toelichting van het betreffende bestemmingsplan.

4.2.3. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)* gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. Bij externe veiligheid wordt verder een onderscheid gemaakt in inrichtingen en in vervoer van gevaarlijke stoffen, alsmede hogedruk gasleidingen. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart Noord-Holland weergegeven.

Op de Perelaer bevinden zich 2 propaantanks, die zijn opgenomen in het risicoregister voor gevaarlijke stoffen (RGGS). Aan de afstanden tot risicogevoelige functies wordt voldaan. Voorts ligt er een LPG-station in de buurt. Het invloedsgebied hiervan ligt evenwel buiten het verordeninggebied. Ten noorden van de Bongerd lopen een aantal gasleidingen. Ook is hier een route gevaarlijke stoffen over de provinciale weg. Op dit moment zijn hier geen knelpunten. De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en er ontstaan dus geen nieuwe gevaarlijke situaties.

4.2.4. Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* vormt een onderdeel van de *Wet milieubeheer*. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

Uit het vigerend gemeentelijk milieubeleidsplan blijkt dat er in Opmeer sprake is van een schone lucht. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen worden zorgvuldig getoetst. De beheersverordening richt zich op het vastleggen van de bestaande situatie in het verordeninggebied en staat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe, die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

4.2.5. Bodem

Met betrekking tot de bodemkwaliteit kan gemeld worden dat in het verordeningengebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.2.6. Water

Het verordeningengebied van deze beheersverordening valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de Waterwet. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het verordeningengebied. Binnen het verordeningengebied liggen geen watergangen. De beheersverordening is gericht op de bestaande situatie. Er zijn geen belangen van het Hoogheemraadschap in het geding.

4.2.7. Archeologie

Op 16 september 2010 is de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Hieruit blijkt dat er rekening moet worden gehouden met archeologische waarden bij ingrepen van meer dan 2.500 m² bij de Bongerd. Bij de Perelaer is dit voor het grootste deel ook zo, wel is hier een deel aangemerkt als gebied waar bij ingrepen van meer dan 500 m² naar archeologie moet worden gekeken. De beheersverordening richt zich op het vastleggen van de bestaande situatie en voorziet niet in dergelijke omvangrijke ingrepen.

4.2.8. Ecologie

De beheersverordening moet voldoen aan de natuurwetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming -

In de nabijheid van de verordeningengebieden liggen geen Natura 2000-gebieden of andere natuurgebieden, die onder de werking van de Natuurbeschermingswet vallen. Ook zijn er geen gebieden in de buurt die onder het regime van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vallen. De meest nabij gelegen EHS gebieden liggen op circa 1 km van de verordeningengebieden. Daar de beheersverordening is gericht op de bestaande situatie, waar geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is een toetsing hieraan niet noodzakelijk.

- Soortenbescherming -

Voor het verordeningengebied kan worden gesteld dat het om een bestaande situatie gaat waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. De gronden en bouwwerken blijven in gebruik als verblijfsrecreatieterein. Wat betreft de soortenbescherming, zoals geregeld in de Flora- en faunawet, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een algemene bepaling die het bestaande gebruik vastlegt. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmeting en dezelfde locatie. Dit geldt niet voor gebruik (en bouwwerken) die reeds in strijd zijn met de voorgaande bestemmingsplannen.

Met bestaand gebruik wordt in principe bedoeld op gebruik in enge zin, dat wil zeggen het feitelijk bestaande en legale gebruik. Daarnaast is er ook bestaand gebruik in ruime zin opgenomen. Dit is gebruik, dat nu niet bestaat, maar dat volgens de voorgaande bestemmingsplannen was toegestaan. In een aantal gevallen is binnen deze verordening uitgegaan van deze vorm van gebruik, bijvoorbeeld bij de centrale voorzieningen op de Perelaer. Bij de recreatieverblijven en bij stacaravans wordt in principe uitgegaan van het gebruik in enge zin. Dit omdat de planologische mogelijkheden feitelijk al ruimschoots zijn ingevuld.

In aanvulling op het toegestane bestaande gebruik en bestaande bouwwerken zijn beperkte extra mogelijkheden opgenomen voor de aanwezige recreatieverblijven, stacaravans, en bijbehorende bouwwerken, overeenkomstig de uitgangspunten die zijn verwoord in hoofdstuk 3. Deze betreffen met name de maatvoering. Deze mag in bepaalde gevallen groter zijn dan nu bestaand. Deze extra mogelijke maatvoering mag dan evenwel bij vervanging van bestaande bouwwerken die nu al groter zijn, niet worden overschreden.

Dit is een geringe ophoging van het feitelijk gebruik, gemotiveerd vanuit het feit dat de vergroting van deze bouwwerken planologisch vergunningvrij kan zijn volgens het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor).

De regeling van het tegengaan van permanente bewoning van recreatieverblijven (en stacaravans) gaat voor op de algemene bepaling die het bestaande gebruik vastlegt. Voor bestaande permanente bewoning is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor met name genoemde adressen.

Daar waar behoefte is aan specifieke regelingen zijn besluitsubvlakken opgenomen waar een specifieke regeling geldt. Dit betreft de beide woningen aan de A.C. de Graafweg, de centrale voorzieningen op de Perelaer, als ook de Perelaer als geheel vanwege de afwijkingsregeling voor recreatieve bewoning in het winterseizoen.

Onder gebruiken in strijd met de verordening, wordt tevens verstaan het laten gebruiken in strijd met de verordening. Dit is in de gebruiksregels onder artikel 5 opgenomen zodat het 'laten gebruiken' onder strijdig gebruik conform Wabo valt.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die de beheersverordening mogelijk maakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De situatie uit het geldende bestemmingsplan wordt voortgezet. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening zal gelegenheid worden geboden tot inspraak. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd worden verwerkt in de beheersverordening. Daarna zal de beheersverordening door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hierop is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb van toepassing). Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Aangezien de beheersverordening het bestaande gebruik regelt, zijn aan de uitvoering hiervan ook geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien staat de beheersverordening geen bouwplannen toe waar het verhalen van kosten mogelijk is. Om deze reden is ook het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen niet relevant.

===