

Buitengebied - Het Verscholen Dorp

Vastgesteld bestemmingsplan

gemeente harderwijk

Buitengebied - Het Verscholen Dorp

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding en doel 3

1.2 Vigerend bestemmingsplan 3

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 5

2.1 Huidige situatie 5

2.2 Toekomstige situatie 5

Hoofdstuk 3 Beleid 7

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 9

4.1 Gevolgen van de herziening 9

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9

4.3 Economische uitvoerbaarheid 9

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Commentaarnota

Regels 35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 37

Artikel 1 Begrippen 37

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 39

Artikel 2 Aanpassingen regels bestemmingsplan Buitengebied 2014 39

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 41

Artikel 3 Overgangsrecht 41

Artikel 4 Slotregel 42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Harderwijk neemt deel aan het Programma Vitale Vakantieparken (PVVP. Dit programma richt zich op kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product op de Veluwe. De gemeenteraad heeft in het kader van dit programma op 18 januari 2018 de structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk vastgesteld. De structuurvisie is de ruimtelijke uitwerking van de eerder vastgestelde Strategienota Vitale Vakantieparken. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor de verdere recreatieve ontwikkeling van kansrijke vakantieparken, zoals Bungalowpark Het Verscholen Dorp aan de Boslaan 2 te Harderwijk. Het park wordt in hoofdzaak bedrijfsmatig geëxploiteerd ten dienste van toeristisch gebruik. Desondanks ondervindt het park nadeel van het feit dat een deel van de percelen in het verleden is uitgepond, waardoor de daarop gerealiseerde recreatiewoningen in meer of mindere mate onttrokken worden aan de verblijfsrecreatieve doelstelling van het park. Dit tast de volwaardigheid van het verblijfsrecreatieve product aan. In samenwerking met de exploitant van Het Verscholen Dorp wil de gemeente aan deze ongewenste situatie een halt toeroepen.

Het doel van deze planherziening is om via het instrument van het bestemmingsplan te bevorderen dat de recreatie-objecten bedrijfsmatig en bovendien gecentraliseerd worden geëxploiteerd. Het vigerende bestemmingsplan kent weliswaar de gebruiksfunctie 'bedrijfsmatige exploitatie', maar dit is beperkt tot de gronden in eigendom bij Het Verscholen Dorp. De onderhavige planherziening heeft tot gevolg dat recreatie-objecten, naast eigen recreatief gebruik, bedrijfsmatige exploitatie als eis wordt opgelegd aan het gehele vakantiepark en wel zodanig dat deze eis wordt verbijzonderd tot gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer van de recreatie-objecten op het park. Hiermee wordt het verblijfsrecreatieve karakter van het park versterkt en afwijkend gebruik door afzonderlijke eigenaren zoveel mogelijk voorkomen.

Herziening

Voorliggend plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. De herziening strekt zich uit tot het gebied van Het Verscholen Dorp. De planregels uit het geldende bestemmingsplan blijven onverkort van kracht, zij het dat de eis van gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie aan het gehele terrein wordt opgelegd. Daarnaast wordt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding verkleind. In plaats van over het hele park wordt de aanduiding enkel ter plaatse van de bedrijfswoning geplaatst.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 30 april 2015. Voor het plangebied zijn tevens de bestemmingsplannen 'Veegplan Buitengebied' (vastgesteld op 9 januari 2020) en 'Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen' (vastgesteld op 8 februari 2018) van kracht.Ter plaatse van het bungalowpark is de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' van toepassing. Tevens gelden de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4', de dubbelbestemming 'Waarde - Groene ontwikkelingszone' en de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van recreatie - bedrijfsmatige exploitatie' van toepassing. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Plangebied aangemerkt met rode speld

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het park heeft een oppervlakte van 6 ha. Daarop bevinden zich 1 bedrijfswoning en 132 recreatiewoningen. Hiervan zijn 53 recreatiewoningen stenen bungalows en 79 zijn houten chalets. Het is een uitgepond park: de meeste kavels met opstal zijn in eigendom van derden. Recreatieonderneming Bungalowpark Het Verscholen Dorp is, naast eigenaar van recreatiewoningen, ook eigenaar van het recreatiecomplex bestaande uit centrale voorzieningen, receptie, bedrijfswoning, technische ruimte, wasserette, opslag, wegen en paden, zwembad, tennisbaan, speeltuin en infrastructuur. De recreatiewoningen nemen tevens de nutsvoorzieningen af via Bungalowpark Het Verscholen Dorp.

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande inrichting van het park wordt niet gewijzigd door dit bestemmingsplan. Het plan regelt dat centrale bedrijfsmatige exploitatie en beheer verplicht wordt gesteld. Centrale verhuur is noodzakelijk om bestemmingsconform gebruik af te dwingen. Particuliere eigenaren kunnen hun recreatiewoning uitsluitend voor eigen recreatief gebruik benutten of verhuren via de centrale organisatie. Hieronder wordt de exploitant begrepen die het eigendom en beheer heeft over de wegenstructuur en de regulering van de toegang tot het recreatiepark en alle parkvoorzieningen zoals de receptie, het zwembad, de wasserette, de tennisbaan en de milieustraat.

De eis van gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer betreft een ruimtelijk relevante eis, gelet op de huidige eigendomssituaties en de beheersstructuur. Centrale verhuur bevordert effectief dat de recreatiewoningen in gebruik worden gegeven aan personen met een zuiver recreatief motief, dit in tegenstelling tot oneigenlijke woonfuncties, die het verblijfsrecreatieve karakter van het terrein aantasten. Als gevolg daarvan komen er geen gasten op het park buiten de centrale organisatie om. Dit leidt logischerwijs tot een uniform verblijfsrecreatief karakter doordat verkapte woonsituaties effectief worden tegengegaan. Die herkenbaarheid maakt het terrein aantrekkelijk voor toeristen. Daarnaast wordt ‘the span of control’ ten gunste van verblijfsrecreatief terreingebruik vergroot, onder meer doordat centrale gedragsregels kunnen worden opgelegd en afgedwongen. Afrondend kan gezegd worden dat de eis van centrale verhuur een waarborg vormt voor toeristisch-recreatief gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleid

Voorliggende herziening is in lijn met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' en het Veegplan Buitengebied. De beleidstoets die al is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' geldt dan ook nog steeds voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Gevolgen van de herziening

Voorliggende herziening van het bestemmingsplan is in lijn met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' en het Veegplan. De uitgangspunten van de in het kader van dat bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zijn nog steeds geldig voor de voorliggende herziening.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien deze herziening voor wat betreft de ruimtelijke consequenties in overeenstemming is met bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', wordt afgezien van een ter inzage legging van een voorontwerp bestemmingsplan. Bovendien is het bestemmingsplan besproken met de Vereniging van Eigenaren van Park Het Verscholen Dorp. Dit heeft geleid tot verduidelijking van de toelichting en planregels dat eigen recreatief gebruik van een recreatie-object altijd mogelijk blijft. Wat betreft het verplichten van centrale bedrijfsmatige exploitatie indien er wordt gekozen voor verhuur van een recreatieobject aan derden blijven de standpunten verschillend. De gemeente blijft echter van mening dat dit nodig is in het kader van een goede ruimtelijke ordening om bestemmingsconform gebruik af te dwingen en het wegbewegen van de recreatieve functie naar permanente bewoning te voorkomen.

Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied - Het Verscholen Dorp" met ingang van 22 januari 2022 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Er zijn 8 individuele zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een positieve en een negatieve gelijkluidende zienswijze ontvangen, waarbij gebruik is gemaakt van een uniforme brief. De positieve uniforme zienswijze is 17 keer ingediend. De negatieve uniforme zienswijze is 36 keer ingediend. Daarnaast is er nog 1 uniforme negatieve zienswijze ruim een maand te laat binnengekomen die niet ontvankelijk is verklaard. Er zijn dus in totaal 62 zienswijzen binnengekomen, maar 61 in behandeling genomen.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het document "Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Het Verscholen Dorp" (zie bijlage 1).

4.3 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is reeds verzekerd in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Commentaarnota

gemeente harderwijk

COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED – HET VERSCHOLEN DORP"

1. Korte inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Het Verscholen Dorp heeft tot doel om voor bungalowpark Het Verscholen Dorp aan de Boslaan 2 in Harderwijk de bedrijfsmatige exploitatie van alle recreatieobjecten te bevorderen en te centraliseren. Dit betekent dat aan recreatieobjecten, naast eigen recreatief gebruik, gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie als eis wordt opgelegd. Hiermee wordt het verblijfsrecreatieve karakter van het park versterkt en afwijkend gebruik door afzonderlijke eigenaren zoveel mogelijk voorkomen.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied – Het Verscholen Dorp" heeft met ingang van 22 januari 2022 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 21 januari 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Ook is een publicatie opgenomen in de Harderwijker Courant.
Het plan (NL.IMRO.0243.BP00268-0001) was ook raadpleegbaar via de landelijke website: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0243.BP00268-0001 (bronbestanden: https://digitaleplannen.nl/0243/0A00A342-54D4-438A-AD84-F6E210D0D94B/).

3. Ontvankelijkheid

Er zijn 8 individuele zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een positieve en een negatieve gelijkluidende zienswijze ontvangen, waarbij gebruik is gemaakt van een uniforme brief. De positieve uniforme zienswijze is 17 keer ingediend. De negatieve uniforme zienswijze is 36 keer ingediend. Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt.
Alle ingediende zienswijzen die binnen de termijn van inzagelegging ontvangen zijn, zijn in behandeling genomen. Zienswijzen kunnen digitaal uitsluitend ingediend worden via www.harderwijk.nl/zienswijze. Dit om de identiteit door middel van DIGID vast te leggen. Er zijn echter ook 6 zienswijzen binnengekomen via het algemene mailadres info@harderwijk.nl. Omdat deze zienswijzen wel van alle persoonlijke gegevens inclusief handtekening zijn voorzien en deze bovendien de uniforme brief hebben ingestuurd, is besloten om deze toch in behandeling te nemen. Dit geldt eveneens voor een zienswijze die schriftelijk is binnengekomen, maar die uitsluitend het handtekeningenblad van de uniforme zienswijze bevat. En tot slot voor nog een schriftelijke uniforme zienswijze die door een vader is ingediend maar waarvan de machtiging van de dochter (eigenaar) die in het buitenland woont ontbreekt.
Er is 1 uniforme negatieve zienswijze ruim een maand te laat binnengekomen en niet ontvankelijk verklaard. Er zijn dus in totaal 62 zienswijzen binnengekomen, maar 61 in behandeling genomen.

4. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

De namen en adressen van de indieners van een zienswijze zijn opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving

De tijdig ingekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1
Hidden Village Exploitatie B.V. en Hidden Village Bedrijfsmiddelen B.V.

Opmerking 1.1
Indiener (de eigenaar en exploitant van het recreatiepark, de onderneming Bungalowpark Het Verscholen Dorp, alsmede eigenaar van 22 kavels met daarop een recreatiewoning) geeft aan dat zij het doel van het ontwerpbestemmingsplan daar waar het gaat om het opnemen van de eis van de

centrale bedrijfsmatige exploitatie ondersteunen. Daarnaast geeft indiener uitleg en onderbouwing van de huidige bedrijfsvoering en waarom centrale bedrijfsmatige exploitatie noodzakelijk is.
Indiener merkt bovendien op dat bij het ontstaan van hun park als ook bij latere overdrachten van individuele kavels aan nieuwe eigenaren (dus tot op heden) in de privaatrechtelijke verhouding tussen hen als eigenaar/exploitant van het park enerzijds en de individuele kaveleigenaar anderzijds bijzondere aandacht is besteed aan het beoogde toekomstige gebruik van de individuele kavel voor (nadrukkelijk) recreatie. Eigenaren mogen hun kavel, danwel recreatiewoning of stacaravan geheel, noch gedeeltelijk vervreemden, verhuren of op andere wijze in gebruik geven zonder toestemming van indiener. De vereiste toestemming tot verkoop wordt door indiener slechts onder een aantal voorwaarden verleend. Dit om de bestemming, naam en faam van het recreatiepark te waarborgen en permanente bewoning te voorkomen.

Commentaar
De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.2
Indiener is van mening dat de huidige versnipperde beheersituatie van diverse accommodaties nadelig is voor de verblijfsrecreatieve kwaliteit, het imago en de beleving van het park. Het belemmert de ontwikkeling, innovatie en duidelijke vermarkting van het merk, omdat niet alle grond-/wooneenheden in één hand zijn. Indiener heeft nu minder invloed en grip hoe de particuliere eigenaar zijn recreatieaccommodatie verhuurt en vermarkt en aan welke gast. Deze situatie zorgt voor verwarring en vaak onwenselijke situaties door geen uniform prijsbeleid; wie de gastgever is en wie welke diensten verleent op het park. De uitstraling van het park is daarmee gekoppeld aan de wijze waarop de objecten door de afzonderlijke eigenaren en hun huurder worden gebruikt en lijdt daaronder. Dit staat in de weg van een duurzame, bedrijfsmatige exploitatie van het vakantiepark en kan dan ook voor imago- c.q. merkschade zorgen.

Commentaar
De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.3
Indiener juicht het doel van het ontwerpbestemmingsplan toe dat de eis van gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie wordt opgelegd. Indiener is echter van mening dat de voorgestelde tekst onvoldoende duidelijk is, ruimte laat voor interpretaties en alsnog ruimte laat om recreatiewoningen aan derden in gebruik te geven anders dan via gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer, hetgeen nou juist niet de bedoeling is. Het nieuw voorgestelde artikel 11.1 onder a en b laat volgens indiener immers eigen recreatief gebruik toe, verhuur ten behoeve van wisselend gebruik alsmede gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer. Dit zijn volgens indiener drie bestemmingsmogelijkheden hetgeen lijkt te suggereren dat naast gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer het ook mogelijk is als eigenaar om zelf de recreatiewoning te verhuren ten behoeve van wisselend gebruik aan derden. Indiener merkt op dat in artikel 11.4.1. weliswaar staat opgeschreven dat ingebruikgeving anders dan via bedrijfsmatige exploitatie en beheer niet is toegestaan, maar dit staat niet met zoveel woorden in artikel 11.1 van de planregels. De planregels lijken hierdoor een tegenstrijdigheid te bevatten, hetgeen tot rechtsonzekerheid en –onduidelijkheid leidt. Dit dient te worden voorkomen. Indiener stelt daarom voor om in de planregels bij artikel 11.1 explicieter te maken dat de 133 recreatiewoningen uitsluitend kunnen worden gebruikt voor eigen recreatief gebruik en uitsluitend via één en dezelfde gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer in gebruik gegeven kunnen worden aan derden ten behoeve van wisselend gebruik. Tevens wordt door indiener voorgesteld duidelijke begripsomschrijvingen te geven, zodat kenbaar is wat onder eigen recreatief gebruik en onder centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan. Zodat duidelijk is of het in gebruik geven om niet/gratis aan familie of vrienden wel of niet valt onder eigen recreatief gebruik.

Commentaar
De zienswijze wordt gedeeld. Bij nader inzien kan de voorgestelde regeling onduidelijkheid geven en dat was nu juist niet de bedoeling. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd dat artikel 11, lid 1 onder a van de planregels wordt aangepast, lid b komt te vervallen en de begrippen 'recreatief gebruik',

'eigen recreatief gebruik' en 'wisselend recreatief gebruik' worden toegevoegd en het begrip 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' wordt verduidelijkt.

Opmerking 1.4
Indiener is van mening dat het opleggen van de eis van (centrale) bedrijfsmatige exploitatie in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is toegestaan. Indiener geeft aan dat de afdeling bestuursrechtspraak dit in haar uitspraken van 12 april 2006 (ECLI:NL:RVS:2006:AW1263) en 15 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1202) heeft bevestigd. De afdeling heeft overwogen dat de eis van bedrijfsmatige exploitatie om zeker te stellen dat een recreatiepark bedrijfsmatig wordt beheerd op zichzelf ruimtelijke relevantie heeft. Indiener geeft ook aan dat er situaties zijn wanneer deze eis niet succesvol zou kunnen slagen. Zo is bijvoorbeeld in de Afdelingsuitspraak van 6 juni 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1887) nog toegevoegd dat deze eis niet aan bestaande objecten kan worden opgelegd wanneer zij niet bedrijfsmatig worden verhuurd en in het verleden niet eerder bedrijfsmatig zijn verhuurd. Indiener geeft aan dat het in deze context belangrijk is op te merken dat, sinds het ontstaan van Bungalowpark Het Verscholen Dorp in 1990 in de huidige vorm, sprake is geweest van periodieke wisseling van eigendom en gebruik van de verschillende bungalows en chalets; recreatieve verhuur, eigen recreatie en/of permanente bewoning. Bungalows en chalets op Het Verscholen Dorp zijn in der loop der jaren, soms meermaals, (door)verkocht, en eigenaren van een individuele recreatieaccommodatie hebben soms een ander gebruik gegeven aan hun bungalow en chalet, bijvoorbeeld eerst gebruikt voor eigen recreatie, daarna voor verhuur via de centrale exploitant en anders om. Alle bungalows en chalets, op een enkeling na, zijn op enig moment en dan steevast voor een minimale periode van 3 jaar en in de meeste gevallen decennialang, bedrijfsmatig verhuurd en geëxploiteerd door de centrale exploitatiemaatschappij van Bungalowpark Het Verscholen Dorp. Het voorstel van bestemmingsplanwijziging, door de centralisatie van de exploitatie en beheer van recreatiewoningen en centrale voorzieningen op Het Verscholen dorp, zorgt derhalve volgens indiener voor de borging van een duurzame (centrale) bedrijfsmatige exploitatie van het vakantiepark. Dit, rekening houdend met de genoemde jurisprudentie kwalificeert het zonder meer als goede ruimtelijke ordening.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.5
Indiener beschrijft uitvoerig waarom het park een toekomstbestendig recreatiebedrijf is dat een positieve kwaliteitsslag en impuls van het recreatieve product heeft uitgevoerd. De verhuurcapaciteit is vergroot en door het actieve controle- en handhavingsbeleid dat de gemeente aan het uitvoeren is, is de permanente bewoning aanzienlijk verminderd. Inmiddels zijn er 70 eenheden (bungalows en chalets) die door middel van een beheer- en exploitatie overeenkomst door indiener worden beheerd en geëxploiteerd, inclusief alle centrale voorzieningen (waaronder receptie, zwembad, tennisbaan, speeltuin, wasserette, centrale ontvangstruimte, centrale parkeerplaats, elektrische oplaadpalen, AED, milieustraat, camerabeveiligingsinstallatie en slagboominstallatie), wegen en infrastructuur en de recreatieonderneming Het Verscholen Dorp zelf.
Indiener merkt ook op dat het bungalowpark de afgelopen jaren is gebruikt als referentiekader en voorbeeld binnen het provinciale project Vitale Vakantieparken.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.6
Indiener geeft aan hoe belangrijk het is dat er geen mismatch ontstaat tussen vraag en aanbod. Volgens indiener speelt de professionele centrale exploitant hierin een sleutelrol. Aan de ene kant zorgt de centrale exploitant voor een aantrekkelijk recreatief product. Daarnaast waakt de centrale exploitant voor ongewenste situaties waar sprake kan zijn van mismatch. Bovendien werkt de centrale exploitant heel nauw samen met de gemeente om een mogelijke wegbeweging van de recreatieve functie te voorkomen. Ook is het houden van toezicht door de centrale bedrijfsmatige exploitant volgens indiener enorm belangrijk, want bij onvoldoende toezicht en handhaving kan de veiligheid verslechteren en verliest het bungalowpark de recreatieve aantrekkingskracht. Dit heeft

volgens indiener gevolgen voor de recreanten, de recreatieondernemers en de omgeving van het bungalowpark.
Het toezicht is volgens indiener gewaarborgd door verschillende factoren. Enerzijds door de centrale in- en uitgang aan de receptie op het Bungalowpark. Anderzijds ook door de openingstijden van de receptie en de aanwezigheid van een beheerder (samen 24/7) en cameratoezicht op het terrein.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.7
Indiener geeft een uitgebreide beschrijving van het bungalowpark, de omgeving en de samenwerking en betrokkenheid met lokale bedrijven en de toeristische sector. Indiener geeft aan dat de filosofie en toekomstvisie van het bungalowpark naadloos aansluit op de geformuleerde ambities en wensen van de gemeente Harderwijk.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.8
Indiener geeft aan dat de Eigenaarsvereniging (VvE) op het park tegen centrale bedrijfsmatige exploitatie is. Indiener merkt ook op dat er hier geen sprake is van een VvE in het kader van de wet appartementsrecht Burgerlijk Wetboek. Alle centrale voorzieningen en infrastructuur, zoals ook de recreatieonderneming in de ruimste zin van het woord zijn eigendom van de centrale exploitant (indiener). Iedere eigenaar ontvangt jaarlijks een factuur voor het beheer van het park, het onderhoud en voor de diverse centrale voorzieningen en infrastructuur. De VvE heeft geen bezittingen, voert geen beheer, geen exploitatie of beleid ten aanzien van de Onderneming of het Bungalowpark zelf. Feitelijk is er slechts sprake van een belangenvereniging zonder enige zeggenschap. Een groot aantal eigenaren van accommodaties hebben volgens indiener inmiddels het lidmaatschap van de VvE opgezegd en er zijn ook meerdere (nieuwe) eigenaren die nooit als lid bij deze VvE zijn toegetreden. Indiener, als exploitant en in de hoedanigheid van eigenaar met 22 kavels plus opstal, en alle andere 70 eigenaren die hun accommodatie via organisatie van indiener verhuren, ondersteunen het beleid van de VvE volgens indiener niet.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd dat artikel 11, lid 1 onder a van de planregels wordt aangepast, lid b komt te vervallen en de begrippen 'recreatief gebruik', 'eigen recreatief gebruik' en 'wisselend recreatief gebruik' worden toegevoegd en het begrip 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' wordt verduidelijkt.

Zienswijze 2
Hiswa-Recron

Opmerking 2.1
HISWA-RECRON geeft aan dat zij de belangenbehartiger voor de recreatiesector in Nederland is en dat zij nauw betrokken zijn bij de projecten over de vitaliteit van vakantieparken en de toekomstige ontwikkelingen. Een vitaal vakantiepark is volgens HISWA-RECRON een vakantiepark met een verblijfsrecreatief karakter, zonder permanente bewoning.
Ter bevordering van de vitaliteit is het volgens HISWA-RECRON wenselijk het verblijfsrecreatieve karakter zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk te borgen en de verantwoordelijkheden hiervoor bij één partij onder te brengen. Het beheer, het onderhoud en de exploitatie van algemene voorzieningen, de infrastructuur en de recreatiewoningen liggen dan bij één partij: de gecentraliseerde exploitant/beheerder van het vakantiepark. Hiermee wordt volgens HISWA_RECRON de eenheid van het park en het recreatief-toeristisch gebruik bevordert en voorkomen dat onderhoud uitblijft en dat het

vakantiepark onderhoudsmatig en qua veiligheid achteruitgaat. Hierdoor wordt het toeristische en verblijfsrecreatieve karakter bevordert, behouden en versterkt. Tegelijkertijd wordt afwijkend gebruik (waaronder onrechtmatige permanente bewoning) door afzonderlijke eigenaren niet toegestaan en kan daar beter tegen worden opgetreden.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2.2
HISWA-RECRON is van mening dat een versnipperde beheersituatie van diverse recreatiewoningen van het vakantiepark, overwegend nadelig is voor de verblijfsrecreatieve kwaliteit, het imago en de beleving van een vakantiepark. Het belemmert de ontwikkeling, innovatie en duidelijke vermarkting van het product, omdat niet alle kavels en/of recreatiewoningeenheden in één hand zijn. Er is dan minder tot geen invloed en grip op hoe de individuele eigenaar zijn recreatiewoning gebruikt, verhuurt en/of vermarkt. Deze situatie zorgt voor verwarring en vaak onwenselijke situaties door geen uniform prijsbeleid en geen uniforme uitstraling van het vakantiepark en de te verhuren recreatieobjecten. Dit staat een duurzame, verblijfsrecreatieve exploitatie van het vakantiepark in de weg.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2.3
HISWA_RECRON is van mening dat in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan de eis van gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie niet voldoende wordt geborgd. De toelichting bij de planregels is duidelijk, maar de planregels zelf zijn dat volgens HISWA_RECRON niet. In artikel 11.1 onder a. en b. van de planregels lezen zij dat naast gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer ook de recreatiewoningen ten behoeve van de verhuur voor wisselend gebruik (niet specifieke recreatief gebruik!) door de afzonderlijke eigenaren kan plaatsvinden. Dit wekt volgens HISWA_RECRON verwarring ten opzichte van artikel 11.4.1 van de planregels, waaronder het strijdig gebruik met de bestemming in geval van permanente bewoning.
HISWA-RECRON stelt voor om artikel 11.1 onder a. en b. te combineren en te verduidelijken dat uitsluitend is toegestaan:
1. eigen recreatief gebruik van de recreatiewoningen
2. wisselend recreatief gebruik door derden/recreanten, uitsluitend via een centrale bedrijfsmatige exploitatie en beheer van de recreatiewoningen.

Commentaar
Zie onze reactie op opmerking 1.3. De planregels zullen worden verduidelijkt zodat er geen misverstand en/of interpretatieverschillen kunnen ontstaan.

Opmerking 2.4
Ter voorkoming van interpretatieverschillen, onduidelijkheden en hieruit volgende rechtsonzekerheid stelt HISWA_RECRON voor om de begrippen ‘eigen recreatief gebruik’, ‘centrale bedrijfsmatige exploitatie’ en ‘wisselend recreatief gebruik’ duidelijk te omschrijven, hetgeen nu in het geheel ontbreekt. Er moet volgens HISWA_RECRON duidelijk wordt weergegeven dat de ingebruikgeving van de recreatiewoningen ten behoeve van wisselend recreatief gebruik geschiedt door de centrale exploitant, zijnde de eigenaar en beheerder van de centrale voorzieningen, de toegang en de infrastructuur, zodat er niet alsnog in de toekomst versnippering van de beheersituatie kan gaan ontstaan. HISWA_RECRON verwijst tevens naar de provinciale omgevingsverordening waarin vereist is dat de toelichting bij het bestemmingsplan onderbouwt op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoning duurzaam is verzekerd (artikel 2.5 van de provinciale omgevingsverordening). Doordat in het ontwerpbestemmingsplan de begrippen/definities niet zijn omschreven maakt het plan volgens HISWA_RECRON onvoldoende duidelijk hoe de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam verzekerd is.

Commentaar
Zie onze reactie op opmerking 1.3. De planregels zullen worden verduidelijkt zodat er geen misverstand en/of interpretatieverschillen kunnen ontstaan.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd dat artikel 11, lid 1 onder a van de planregels wordt aangepast, lid b komt te vervallen en de begrippen 'recreatief gebruik', 'eigen recreatief gebruik' en 'wisselend recreatief gebruik' worden toegevoegd en het begrip 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' wordt verduidelijkt.

Zienswijze 3

Opmerking 3.1
De eigenaar/recreant is van mening dat de voorgestelde wijziging om in geval van verhuur dit uitsluitend gecentraliseerd te laten verlopen via de huidige exploitatiemaatschappij een noodzakelijke en gewenste stap voorwaarts is. Indiener is van mening dat dit de positionering en uitstraling van Het Verscholen Dorp als een toppark verder zal versterken. Indiener vindt dat door deze wijziging de veiligheid op het park wordt vergroot. Ook is er dan sprake van een actueel inzicht in de aanwezige gasten. Daarnaast vindt indiener dat de eenheid van het park wordt bevorderd en dienen alle verhuurunits te voldoen aan de kwaliteitseisen die passen bij het "merk" Het Verscholen Dorp. Uiteindelijk zal dit volgens indiener voor de eigenaren die gebruik maken van de verhuur leiden tot een betere verhuuropbrengst en een hogere verkoopwaarde van het eigendom. Wat nu feitelijk al het geval is, sinds de uitrol van Vitale Vakantieparken.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 3.2
Voor het welslagen van centrale bedrijfsmatige exploitatie vindt indiener een adequate uitvoering van essentieel belang. En een duidelijke uitleg en vastlegging in het bestemmingsplan van een gecentraliseerde bedrijfsexploitatie, waaruit blijkt dat het beheer en exploitatie van het complete recreatiepark door één partij (de centrale exploitant) wordt gevoerd. Daarnaast vindt indiener het van groot belang dat de primaire aansturing vanuit deze centrale exploitatie geschiedt zodat de gemeente kan handhaven vanuit de aangeleverde informatie van de exploitatie. Zij kennen volgens indiener als geen ander de actuele situatie. De handhaving van de gemeente kan dan veel efficiënter en effectiever uitgevoerd worden. Bij de uitvoering van het beleid inzake controle permanente bewoning is dat in het geval van indiener niet goed gegaan. Als de gemeente gehandeld had op basis van de informatie van de exploitatie had dit volgens indiener veel onnodig werk, kosten, irritatie en verkeerde conclusies kunnen voorkomen.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 3.3
Tot slot vindt indiener het belangrijk dat de gemeente alle eigenaren persoonlijk informeert over deze wijziging waarin de regels worden uitgelegd inclusief de sancties. Dit document kan ook gebruik worden als bijsluiter voor nieuwe eigenaren in de toekomst.

Commentaar
De informatieverstrekking over een vast te stellen bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in het gemeenteblad. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht over de procedure. De voorliggende planherziening maakt dat niet anders. De bestemmingsregels zijn wat ons betreft duidelijk geformuleerd over wat er wel of niet mag. Indien eigenaren desondanks toch inhoudelijke vragen hebben kunnen zij contact opnemen met de gemeente.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 4

Opmerking 4.1
Indiener geeft aan dat de centrale exploitant/beheerder Het Verscholen Dorp (Hidden Village) haar recreatiewoning beheert en verhuurt en de centrale voorzieningen en infrastructuur op het vakantiepark onderhoudt. Als eigenaar van de recreatiewoning geeft indiener aan dat zij belang heeft bij een versterking van het verblijfsrecreatieve karakter van het gehele vakantiepark.
Dit komt volgens indiener ten goede aan:
- de veiligheid (centraal toezicht, slagboom)
- bereikbaarheid
- klantvriendelijkheid
- goed onderhoud
- voorkoming van verloedering
- de sfeer
- uniformiteit/eenheid, waarde en uitstraling van het park en mijn recreatiewoning in het bijzonder.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 4.2
Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan het verblijfsrecreatieve karakter bevordert en ten goede komt aan de exploitatie van haar eigen recreatiewoning. Indiener ziet echter dat de planregels in artikel 11.1 onvoldoende de centrale bedrijfsmatige exploitatie borgen en vanwege het ontbreken van begripsomschrijvingen het nog onvoldoende duidelijk is omschreven.
Indiener verzoekt dan ook om de planregels aan te scherpen, zodat duidelijk wordt dat uitsluitend eigen gebruik is toegestaan van de recreatiewoningen en uitsluitend wisselend recreatief gebruik door derden via de centrale bedrijfsmatige exploitant. Indiener ziet graag de begrippen ‘eigen recreatief gebruik’, ‘wisselend recreatief gebruik’ en ‘centrale bedrijfsmatige exploitatie’ duidelijk omschreven.
Omdat het de bedoeling is dat de centrale bedrijfsmatige exploitatie van de 133 recreatiewoningen bij één eigenaar/beheerder ligt, die tevens de eigenaar/beheer is van de algemene voorzieningen en de infrastructuur op het vakantiepark, zou dit volgens indiener in de begripsomschrijvingen moeten worden opgenomen ter voorkoming van onduidelijkheid.

Commentaar
Zie onze reactie op opmerking 1.3. De planregels zullen worden verduidelijkt zodat er geen misverstand en/of interpretatieverschillen kunnen ontstaan.

Opmerking 4.3
Indiener merkt op dat er niet wordt toegelicht wat de verantwoordelijkheden of de minimale te verwachten diensten zijn van de centrale exploitant richting de eigenaren van het pand of hoe hier deze belangen geborgd worden.

Commentaar
De daadwerkelijke verantwoordelijkheden en te verwachten diensten van exploitant worden niet publiekrechtelijk in een bestemmingsplan vastgelegd. Bovendien wijzigt dit niet ten opzichte van de huidige situatie. Eigenaren kunnen nu en in de toekomst hun recreatiewoning gebruiken voor eigen recreatief gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan legt alleen vast dat als er wordt gekozen om de recreatiewoning aan derden te verhuren, dat dit dan via de centrale exploitant moet gebeuren.
De exploitant geeft aan dat de diensten die door de centrale exploitant geleverd worden aan alle individuele kaveleigenaren op bungalowpark Het Verscholen Dorp in twee categorieën verdeeld kunnen worden:
- *Het leveren van diensten aan alle accommodatie eigenaren t.b.v. het gebruik en genot van de centrale voorzieningen van het park, onafhankelijk van het gebruik van iedere individuele eigenaar, of dit nu eigen recreatie, (legale) permanente bewoning of recreatieve verhuur is. Deze diensten zijn geregeld in de Algemene Voorwaarden 93; in de vaststellingsovereenkomst en het terreinreglement van Het Verscholen Dorp. Bij aankoop neemt iedere individuele eigenaar/koper kennis van deze documenten en dient deze ook voor akkoord te ondertekenen, hetzij via de behandelende notaris en/of door de exploitant. Het is indiener dus bekend dat een eigenaar van*

een kavel mag verwachten dat hij/zij gebruik van de infrastructuur en centrale voorzieningen van het park mag maken en dat de exploitant deze goed onderhoudt. Denk aan, receptie, wegen, slagboom, zwembad, speeltuin, tennisbaan, straatverlichting, wasserette etc..

- *Het leveren van diensten en goederen t.b.v. accommodaties die door exploitant (zullen) worden verhuurd. Deze diensten worden geregeld in een standaard beheer- en exploitatieovereenkomst, die exploitant met iedere verhurende eigenaar op het park heeft afgesloten en/of nog zal afsluiten. Deze ziet toe op algehele professionele ontzorging van A-Z, oftewel de complete afhandeling omtrent de verhuur van de vakantiewoning. In deze overeenkomst worden 3 soorten verhuurpercentages / categorieën genoemd, nl. 15% voor reserveringen aangebracht door de eigenaar, 20% indien de reserveringen door Bungalowpark Het Verscholen Dorp worden aangebracht en 25% indien de reserveringen via een online boekingsportaal e/o reisbureau wordt aangebracht. Allen te vermeerderen met de omzetbelasting. Voor een eigenaar is het altijd mogelijk om zelf gasten aan te brengen voor de eigen accommodatie, via eigen advertentiecampagnes of anderszins en dat tegen een gereduceerde provisie van 15%.*
  Bij de verhuur van een accommodatie zorgt exploitant zowel voor als ook achter de schermen voor de volgende werkzaamheden:
  - Het verrichten van promotionele activiteiten;
  - Het sluiten van huurovereenkomsten met gasten;
  - De administratie van huurovereenkomsten;
  - De inning van de huren en bijkomende kosten;
  - De periodieke (maandelijkse) afrekening van de netto huuropbrengst;
  - Het verzorgen van aankomst en vertrek van de gast;
  - Het verrichten van klein technisch onderhoud tot aan een bepaald overeengekomen bedrag;
  - Bij CV storingen, 1e handelingen verrichten en vervolgens het onderhoudsbedrijf begeleiden
  - Het trachten te verhalen van, door de huurder aangebrachte, schade;
  - Het voorlopen van de accommodatie voordat de gasten aankomen;
  - De gehuurde laken- en/of handdoekpakketten, kinderstoelen/-bedden verzorgen/ophalen;
  - Het verzorgen van de eindschoonmaak;
  - Secundaire (tuin)werkzaamheden tegen betaling
  Daarnaast geeft exploitant aan dat zij constant op zoek is naar effectieve en innovatieve manieren om gasten te werven en te inspireren, waarbij de nadruk steeds meer ligt op beleving en interactie. Daarvoor heeft zij diverse online mogelijkheden zoals hun website, de samenwerking met mondiale online reisaanbieders, e-mailmarketing en social media, waardoor er nog meer boekingen worden gerealiseerd. Om (potentiële) gasten, die via zoekmachines als Google zoeken naar een bepaald gebied, stad, jaargetijde of faciliteiten zo concreet mogelijk te informeren, worden er ook specifieke internetpagina's (landingpages) door exploitant ontwikkeld. Dat is dan ook mede de reden dat het voor derden, waaronder eigenaren van een accommodatie op het Bungalowpark, dan ook niet is toegestaan te adverteren in zoekmachines op trefwoorden met betrekking tot het merk-, domein-, en/of parknaam van exploitant, noch om fotomateriaal waarop hun copyright rust, van exploitant te gebruiken.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd dat artikel 11, lid 1 onder a van de planregels wordt aangepast, lid b komt te vervallen en de begrippen 'recreatief gebruik', 'eigen recreatief gebruik' en 'wisselend recreatief gebruik' worden toegevoegd en het begrip 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' wordt verduidelijkt.

Zienswijze 5
Er zijn 17 uniforme zienswijzen binnengekomen via een standaard brief.

Opmerking 5.1
Indieners geven aan dat de centrale exploitant/beheerder Het Verscholen Dorp (Hidden Village) hun recreatiewoningen beheert en verhuurt en de centrale voorzieningen en infrastructuur op het vakantiepark onderhoudt. Als eigenaren van de recreatiewoningen geven indieners aan dat zij belang hebben bij een versterking van het verblijfsrecreatieve karakter van het gehele vakantiepark.

Dit komt volgens indieners ten goede aan:
- de veiligheid (centraal toezicht, slagboom)
- bereikbaarheid
- klantvriendelijkheid
- goed onderhoud
- voorkoming van verloedering
- de sfeer
- uniformiteit/eenheid, waarde en uitstraling van het park en mijn recreatiewoning in het bijzonder.

Commentaar
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 5.2
Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan het verblijfsrecreatieve karakter bevordert en ten goede komt aan de exploitatie van hun eigen recreatiewoningen. Indieners zien echter dat de planregels in artikel 11.1 onvoldoende de centrale bedrijfsmatige exploitatie borgen en vanwege het ontbreken van begripsomschrijvingen het nog onvoldoende duidelijk is omschreven.
Indieners verzoeken dan ook om de planregels aan te scherpen, zodat duidelijk wordt dat uitsluitend eigen gebruik is toegestaan van de recreatiewoningen en uitsluitend wisselend recreatief gebruik door derden via de centrale bedrijfsmatige exploitant. Indieners zien graag de begrippen ‘eigen recreatief gebruik’, ‘wisselend recreatief gebruik’ en ‘centrale bedrijfsmatige exploitatie’ duidelijk omschreven. Omdat het de bedoeling is dat de centrale bedrijfsmatige exploitatie van de 133 recreatiewoningen bij één eigenaar/beheerder ligt, die tevens de eigenaar/beheer is van de algemene voorzieningen en de infrastructuur op het vakantiepark, zou dit volgens indieners in de begripsomschrijvingen moeten worden opgenomen ter voorkoming van onduidelijkheid.

Commentaar
Zie onze reactie op opmerking 1.3. De planregels zullen worden verduidelijkt zodat er geen misverstand en/of interpretatieverschillen kunnen ontstaan.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd dat artikel 11, lid 1 onder a van de planregels wordt aangepast, lid b komt te vervallen en de begrippen ‘recreatief gebruik’, ‘eigen recreatief gebruik’ en ‘wisselend recreatief gebruik’ worden toegevoegd en het begrip ‘centrale bedrijfsmatige exploitatie’ wordt verduidelijkt.

Zienswijze 6
Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de Vereniging van Eigenaren ‘Het Verscholen Dorp’

Opmerking 6.1
Indiener merkt op dat de VvE zich niet kan vinden in de voorgestelde uitbreiding van de planregel die op strijdig gebruik ziet. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt dan in ieder geval het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen ten behoeve van permanente bewoning verstaan, alsmede ingebruikgeving van recreatieve voorzieningen aan derden, anders dan via gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer." Indiener kan zich er niet in vinden dat alle verhuur van recreatiewoningen, anders dan nu het geval is, bij één en hetzelfde bedrijf komt te liggen. Door het opnemen van deze planregel wordt het eigendomsrecht, om te beschikken over de eigendom van de recreatiewoning naar eigen inzichten, ongerechtvaardigd beperkt. Indiener is van mening dat met de vaststelling van het ontwerpplan niet kan worden beoogd dat de huidige eigenaren van recreatiewoningen worden verplicht de woning ook aan te bieden voor verhuur.

Commentaar
Allereerst moet opgemerkt worden dat eigen recreatief gebruik mogelijk blijft naast de centrale bedrijfsmatige exploitatie. Er is dan ook geen sprake van verplichte verhuur. Permanente bewoning is nu ook al verboden op basis van het nu geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan brengt daar geen verandering in.

Bedrijfsmatige exploitatie is al in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voor gedeelten van het recreatiepark, maar door een verkaveling in het verleden is dat op de plankaart niet expliciet op de afzonderlijke kavels met recreatiewoningen terecht gekomen. Met dit ontwerp-bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld en wordt tegemoet gekomen aan het belang van het (verblijfs)recreatieve karakter van het park alsmede de vitaliteit van het park. Het is onvoldoende om dit uitsluitend via een civielrechtelijke weg te laten bestaan, waarbij de verantwoordelijkheid bij de eigenaren afzonderlijk en de exploitant van het vakantiepark liggen. Het ruimtelijke belang van het verblijfsrecreatieve karakter en de bedrijfsmatige exploitatie dient ook publiekrechtelijke geborgd te zijn, zodat de gemeente via de publiekrechtelijke weg in de toekomst het doel van het bestemmingsplan en de goede ruimtelijke ordening kan blijven borgen. De privaatrechtelijke weg waarbij de gemeente geen partij is, biedt geen borging voor de toekomst.
Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak meerdere malen heeft overwogen, heeft de eis van bedrijfsmatige exploitatie om zeker te stellen dat een recreatiepark bedrijfsmatig wordt beheerd op zichzelf ruimtelijke relevantie (onder meer ECLI:NL:RVS:2015:1202, ECLI:NL:RVS2006:AW1263). Daarnaast is het nu al op grond van de Algemene Voorwaarden van het recreatiepark privaatrechtelijk verboden voor de particuliere eigenaar om zelf tot verhuur over te gaan anders dan via de centrale bedrijfsmatige exploitant en de recreatiewoning te gebruiken voor permanente bewoning. Dit geldt nu al als kwalitatieve verplichting/beperkt recht voor de eigenaren van de recreatiewoningen. Bovendien zijn er ook nog beheer- en exploitatieovereenkomsten van kracht waarin het verbod van de eigen verhuur en dus de verplichting om de verhuur te laten geschieden via de exploitant van het recreatiepark is opgenomen.
Exploitant geeft aan dat er niet door eigenaren zelf wordt verhuurd buiten exploitant om. Als dat wel het geval zou zijn dan geeft exploitant aan daar tegen op te treden.
Om de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam te kunnen borgen, een en ander ook conform de provinciale verordening, is een publiekrechtelijke borging door middel van het bestemmingsplan noodzakelijk. Gelet op het huidige gebruik van de recreatiewoningen als ook het gebruik in het verleden, is het wederom borgen van de recreatieve bestemming, gepaard met het verbod op permanente bewoning en de verplichting het gebruik te beperken tot ofwel eigen recreatief gebruik ofwel ingebruikgeving aan derden ten behoeve van de wisselende verhuur via de centrale bedrijfsmatige exploitant, ruimtelijk relevant. Dit is, zoals de Afdeling eerder heeft uitgemaakt, in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Voort blijkt uit de belangenafweging dat het huidige gebruik ten opzichte van het toekomstige gebruik niet tot nauwelijks verschilt. Voor eventuele uitzonderingsgevallen geldt dat er overgangsrecht is opgenomen in het bestemmingsplan, zodat het huidige toegestane gebruik kan worden voortgezet.
Wat betreft de zienswijze dat het eigendom ongerechtvaardigd wordt beperkt nog het volgende. Wij verwijzen hiervoor onder meer naar hetgeen hierboven is geschreven en benadrukken voorts het volgende ten aanzien van de contractsvrijheid en het door indieners gestelde fundamentele eigendomsrecht. Dat het bestemmingsplan beperkingen oplegt vormt op zichzelf namelijk geen belemmering. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (ECLI:NL:RVS:2014:1565), laat artikel 8 van het EVRM en 1 van het Eerste protocol bij het EVRM onverlet de toepassing van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van de eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang (vergelijk de uitspraak van 14 april 2010, zaaknummer 200907391/1/H2) en is een bestemmingsplanregeling een zodanige regulering (vergelijk de uitspraak van 12 november 2003, zaaknummer 200301877/1). In het licht van de beleidsvrijheid bij het vaststellen van nieuwe bestemmingen en regels en evenwichtige wijze van de afweging van belangen, is er geen aanleiding dat de oplegging van de centrale bedrijfsmatige exploitatie in strijd is met fundamenteel recht. Dit betreft een rechtmatige regulering van het eigendom. Zie ook Gst. 2004, 78.

Opmerking 6.2
Indiener geeft aan dat de ruimtelijke relevantie niet aanwezig is voor het doorvoeren van deze planologische wijziging. Dit wordt volgens indiener bevestigd door jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2006:AW1263 en zaak 200405773/1 van 9-11-2005). Door indiener wordt specifiek aangehaald dat het onduidelijk is hoe de verwezenlijking van de bedrijfsmatige exploitatie van vakantiewoningen die in particulier eigendom zijn en die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd, wordt voorgesteld.
Daarnaast haalt indiener aan dat hoewel de eis van een bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen onder bepaalde omstandigheden ruimtelijk relevant kan zijn - waarbij onder meer

de aard van de betrokken recreatiewoningen en de omgeving waarin zij staan, alsmede de eigendomssituatie en de eventuele beheerstructuur een rol spelen – dat de gemeente niet ontslaat van de verplichting te bezien of in een concreet geval aanleiding bestaat van het beleid op dit punt af te wijken. Ook uit het gestelde in ECLI:NL:RVS:2014:1147 blijkt volgens indiener ontegenzeggelijk dat het opleggen van de eis van bedrijfsmatige exploitatie in strijd is met deugdelijke ruimtelijke ordening. Deze voorwaarde kan enkel nieuwvestiging treffen, zonder aan bestaande rechten te tornen.

Commentaar
Zie onze reactie op opmerking 6.1.
Bovendien is de verwijzing naar de uitspraak ECLI:NL:RVS:2014:1147 niet terecht. De betreffende planregel is niet getoetst aan bovenstaand beoordelingskader. De Afdeling heeft de betreffende planregel vernietigd omdat de gemeenteraad had aangegeven dat het een en ander niet goed in de planregels was geregeld en dat hij niet meer achter de planregel stond. De Afdeling heeft de planregels reeds om die reden vernietigd en heeft (daarom) geen oordeel gegeven over de ruimtelijke relevantie van de planregel.

Opmerking 6.3
Indiener geeft aan dat de genoemde beperking van het eigendomsrecht voor de VvE niet zonder gevolgen blijft. De economische en “sociale waarde” van de recreatiewoningen zal hierdoor volgens indiener namelijk verminderen. Economisch omdat woningen waar eigenaren geen vrije mogelijkheid tot verhuur hebben, minder waard zijn. Economisch ook voor die leden die de woning hebben aangeschaft met het doel deze zelf te verhuren, al dan niet bedrijfsmatig. Sociaal, omdat het onder het nieuwe bestemmingsplan niet langer mogelijk zal zijn voor de huidige eigenaren om hun woning beschikbaar te stellen aan familie of vrienden onder eigen voorwaarden (om niet/gratis). Dat kan alleen nog onder voorwaarden die Hidden Village (de exploitant) stelt en gepaard gaat met een commerciële huurovereenkomst met Hidden Village.

Commentaar
Verwezen wordt naar het antwoord bij opmerking 6.1. Indien indiener meent dat er economische schade ontstaat als gevolg van dit ontwerpbestemmingsplan, dan wordt gewezen op de mogelijkheden om te verzoeken om planschade. Dit staat los van het gegeven of dit ontwerp conform een goede ruimtelijke ordening is. Voorts wordt opgemerkt dat eigen recreatief gebruik mogelijk zal blijven. Een begripsomschrijving van de begrippen eigen recreatief gebruik, centrale bedrijfsmatige exploitatie alsmede wisselend recreatief gebruik zal duidelijkheid geven over wat er wel of niet mag. Voor het beschikbaar stellen aan familie/vrienden die niet vallen onder de definitie ‘eigen recreatief gebruik’ zal met de exploitant een overeenkomst moeten worden gesloten. De inhoud van deze overeenkomst en de onderlinge afspraken (te leveren diensten en provisie) die hierover gemaakt kunnen worden is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen exploitant en kaveleigenaar en wordt niet in een publiekrechtelijk instrument zoals een bestemmingsplan vastgelegd.

Opmerking 6.4
Indiener geeft aan dat uit de administratie van de Eigenaarsvereniging en volgens cijfers van gemeente Harderwijk (Directeur Domein Ruimte, 5/9/2020) blijkt dat 43% van de woningen verhuurd wordt via Hidden Village Exploitatie B.V. (de volgens indiener beoogde centrale bedrijfsmatige exploitant zoals bedoeld in het bestemmingsplan die zelf geen recreatiewoningen bezit). Indiener geeft aan dat dit een minderheid is. Er wordt volgens indiener in hoofdzaak particulier geëxploiteerd en gerecreëerd.

Commentaar
Dit is niet juist. Verwezen wordt naar het commentaar bij opmerking 6.1.

Opmerking 6.5
Indiener geeft aan dat de bedrijfsmatige exploitant objecten met grote regelmaat en op grote schaal niet voor recreatieve doeleinden verhuurt. Dit blijkt volgens indiener uit advertenties van 27 november 2020 en 18 januari 2021 (voordat beleid Winterwonen is vastgesteld) en website van Hidden Village waarin zij oproept een object bij haar te huren voor woondoeleinden. Dit is volgens indiener niet toeristisch. Daarnaast geeft indiener aan dat exploitant de aanjager is van het winterwonen zoals omschreven in "Beleidsregel aanpak recreatieverblijven in strijd met bestemmingsplan", vastgesteld

door B&W op 19 januari 2021. Volgens indiener maakt Hidden Village niet alleen gebruik van het winterwonen volgens goedgekeurde aanvragen maar verhuurt zij ook andere woningen op Het Verscholen Dorp waarvoor geen goedkeurde aanvraag voor winterwonen aanwezig is gedurende langere tijd voor niet recreatieve doelen.

Commentaar
Iedereen dient zich te houden aan en te handelen volgens de regels in het geldende bestemmingsplan. Afwijkingen daarvan, zoals het winterwonen, zijn alleen toegestaan als daarvoor een publiekrechtelijke toestemming voor aanwezig is. Voor zover iemand in strijd gaat handelen met regelgeving dan zal handhavend worden opgetreden.

Opmerking 6.6
Indiener geeft aan dat de tekst in paragraaf 1.1 van de toelichting niet juist is. Er is niet een deel van de percelen in het verleden uitgepond, maar het gehele park is al sinds het begin (1993) uitgepond. Indiener geeft aan dat de centrale bedrijfsmatige exploitant die dit bestemmingsplan beoogt (Hidden Village Exploitatie B.V.) alleen eigenaar is van de gemeenschappelijke infrastructuur (receptie, wegen, wasserette, milieustraat, zwembad, tennisbaan en speeltuin). Alle kavels zijn volgens indiener uitgepond en momenteel in bezit van 112 verschillende eigenaren, waar de beoogde centrale exploitant Hidden Village Exploitatie B.V. er geen van is. Indieners geven aan dat de bestuurders een andere B.V. hebben die 21 recreatiewoningen in eigendom heeft, maar dat ook die percelen zijn uitgepond. De beredenering in de toelichting *'Dit tast de volwaardigheid van het verblijfsrecreatieve product aan. In samenwerking met de exploitant van Het Verscholen Dorp wil de gemeente aan deze ongewenste situatie een halt toeroepen.'* berust volgens indiener daarom op een onjuiste veronderstelling en mist daardoor redelijkheid en logica.

Commentaar
Wij volgen indiener niet in deze zienswijze en verwijzen voor wat betreft het huidige gebruik naar ons antwoord bij opmerking 6.1. Er is een ruimtelijk belang bij de publiekrechtelijke borging van het recreatieve gebruik, de centrale bedrijfsmatige exploitatie alsmede het verbod op permanente bewoning.

Opmerking 6.7
Indiener geeft aan dat de tekst in paragraaf 1.1 van de toelichting niet juist is waarin wordt gesteld dat het vigerende bestemmingsplan weliswaar de gebruiksfunctie 'bedrijfsmatige exploitatie' kent, maar dat dit beperkt is tot de gronden in eigendom bij Het Verscholen Dorp. Volgens indiener bezit Het Verscholen Dorp geen gronden. Daarnaast is er volgens indiener geen bedrijfswoning op het park. Niet alleen woont de beheerder volgens indiener al jarenlang niet meer op het park. Er rust volgens indiener ook een privaatrechtelijke overeenkomst op de woning waarin een recreatieve bestemming verplicht is gesteld.

Commentaar
Met Het Verscholen Dorp wordt in algemene zin de eigenaar en exploitant van het recreatiepark, de onderneming Bungalowpark Het Verscholen Dorp bedoeld. De bedoeling van de tekst is wat ons betreft duidelijk genoeg, namelijk dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-bedrijfsmatige exploitatie' niet over particuliere kavels ligt maar uitsluitend op de gronden die in eigendom zijn van exploitant.
Wat betreft de bedrijfswoning wordt opgemerkt dat er volgens het nu geldende bestemmingsplan maximaal 1 bedrijfswoning op het park is toegestaan. Dit is geen verplichting. Als er sprake is van een bedrijfswoning, dan mag dit alleen ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Omdat de functieaanduiding 'bedrijfswoning' in het nu geldende bestemmingsplan over het hele park ligt, is er nu juist ter verduidelijking voor gekozen om de aanduiding te verkleinen tot het gebouw dat sinds de bouw in 1989 ook hiervoor is bedoeld. Het is niet logisch dat de functieaanduiding 'bedrijfswoning' over particuliere kavels zou liggen. Het is volgens exploitant overigens onjuist dat er een privaatrechtelijke overeenkomst zou zijn waaruit blijkt dat op de bedrijfswoning een recreatieve bestemming verplicht zou zijn gesteld.

Opmerking 6.8
Indiener merkt op dat uit recente handhavingsgegevens blijkt dat het onjuist is om te stellen dat centrale bedrijfsmatige exploitatie zal leiden tot een uniform verblijfsrecreatief karakter (zie paragraaf 2.2 van de toelichting). Vele eigenaren verhuren of verblijven zelf recreatief. Diverse eigenaren hebben juist gekozen voor de aanschaf van een woning op ons park omdat zij zelf de verhuur willen regelen (sommigen bedrijfsmatig, sommigen als particulier).

Commentaar
Deze opmerking is niet juist. Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij opmerking 6.1. Van verhuur door de eigenaren zelf (particuliere exploitatie) is volgens exploitant geen sprake. Wordt dit opgemerkt, dan treedt zij hier op basis van de civielrechtelijke afspraken ook tegen op. Door indiener wordt ook niet onderbouwd dat dit anders is. Bovendien bevestigt indiener hiermee ook dat in de huidige situatie de recreatiewoningen al voor eigen recreatief gebruik worden gebruikt of voor de recreatieve verhuur. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan biedt juist een publiekrechtelijke borging van het recreatieve gebruik in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Opmerking 6.9
Indiener merkt op dat in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt vermeld dat 'the span of control' ten gunste van verblijfsrecreatief terreingebruik wordt vergroot, onder meer doordat centrale gedragsregels kunnen worden opgelegd en afgedwongen'. Indiener is van mening dat er al centrale gedragsregels zijn die bindend zijn voor alle gebruikers van objecten (verbonden aan de akte van levering middels kettingbeding voor alle eigenaren). Er zijn volgens indiener geen maatregelen van de gemeente nodig om deze privaatrechtelijke aangelegenheid te beïnvloeden.

Commentaar
Zie onze reactie op opmerking 6.1. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan biedt juist een publiekrechtelijke borging van het recreatieve gebruik in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Opmerking 6.10
Indiener geeft aan dat zij niet is betrokken bij de totstandkoming van het voorgestelde plan en diverse pogingen heeft gedaan om in gesprek te komen echter zonder resultaat. Indiener geeft aan dat zij steeds te horen kreeg dat er maar 1 aanspreekpunt is voor ons park en dat dat Hidden Village is. Het grootste bezwaar van indiener betreft de verplichte centrale bedrijfsmatige exploitatie door de huidige exploitant, omdat die daardoor een machtspositie krijgt, de concurrentiepositie daarmee verdwijnt, en niet bijdraagt aan het doel om de recreatieve functie te versterken.

Commentaar
Zie onze reactie op opmerking 6.1. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan biedt juist een publiekrechtelijke borging van het recreatieve gebruik in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Opmerking 6.11
Indiener geeft aan dat er in de toelichting subjectieve aannames staan die zij graag onderbouwd en geverifieerd wil zien voordat die als waarheden aan te nemen zijn. Indiener plaatst vraagtekens bij de aanname dat de structuurvisie mogelijkheden biedt voor de verdere recreatieve ontwikkeling van kansrijke vakantieparken, zoals Bungalowpark Het Verscholen Dorp aan de Boslaan 2 te Harderwijk. Er is volgens indiener geen objectief bewijs waaruit blijkt dat Het Verscholen Dorp kansrijk is. Uit een WOB verzoek blijkt dat de gemeente geen eigen onderzoek heeft gedaan. De onderbouwing dat het park kansrijk is, is volgens indiener enkel gebaseerd op de toekomstvisie van exploitant Hidden Village. Indiener merkt op dat het vastgestelde beleid voor Winterwonen bevestigt dat Het Verscholen Dorp niet kansrijk is om een jaar rond recreatief rendabel te zijn. Winterwonen zou volgens indiener immers niet nodig zijn op een park dat recreatief kansrijk is.

Commentaar
Voor ons is het van belang dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De publiekrechtelijke borging van de centrale bedrijfsmatige exploitatie, het recreatieve gebruik alsmede het verbod op permanente bewoning is van belang. Verwezen wordt onder meer naar ons antwoord bij

opmerking 6.1.

Opmerking 6.12
Indiener is het niet eens met de zin *In samenwerking met de exploitant van Het Verscholen Dorp wil de gemeente aan deze ongewenste situatie een halt toeroepen.* Het uitgepond zijn van percelen op het park is volgens indiener niet ongewenst, maar juist gewenst. Indiener geeft aan dat de gemeente bij het ontstaan van het park in 1990 bewust heeft gekozen voor uitponden. Indiener vraagt zich dan ook af, hoe kan dat dan nu opeens na 30 jaar ongewenst kan zijn?

Commentaar
Ter bevordering van de vitaliteit is het wenselijk het verblijfsrecreatieve karakter zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk te borgen en de verantwoordelijkheden hiervoor bij één partij onder te brengen. Het beheer, het onderhoud en de exploitatie van algemene voorzieningen, de infrastructuur en de recreatiewoningen liggen dan bij één partij: de gecentraliseerde exploitant/beheerder van het vakantiepark. Hiermee wordt de eenheid van het park en het recreatief-toeristisch gebruik bevorderd en voorkomen dat onderhoud uitblijft en dat het vakantiepark onderhoudsmatig en qua veiligheid achteruitgaat. Hierdoor wordt het toeristische en verblijfsrecreatieve karakter bevorderd, behouden en versterkt. Tegelijkertijd wordt afwijkend gebruik (waaronder onrechtmatige permanente bewoning) door afzonderlijke eigenaren niet toegestaan en kan daar beter tegen worden opgetreden.
Een versnipperde beheer situatie belemmert de ontwikkeling, innovatie en duidelijke vermarkting van het recreatiepark, omdat niet alle kavels en/of recreatiewoningeenheden in één hand zijn. Er is dan minder tot geen invloed en grip op hoe de individuele eigenaar zijn recreatiewoning gebruikt, verhuurt en/of vermarkt. Deze situatie zorgt voor verwarring en vaak onwenselijke situaties door geen uniform prijsbeleid en geen uniforme uitstraling van het vakantiepark en de te verhuren recreatieobjecten. Dit staat een duurzame, verblijfsrecreatieve exploitatie van het vakantiepark in de weg.

Opmerking 6.13
Indiener is van mening dat centrale bedrijfsmatige exploitatie niet tot een aantrekkelijker terrein leidt. Iedereen moet zich nu al aan de regels houden die op het recreatieterrein gelden en dat staat los van centrale bedrijfsmatige verhuur. Mocht de achterliggende gedachte bij deze stelling zijn dat een toename van inkomsten bij Hidden Village zal leiden tot meer investeringen in de gemeenschappelijke voorzieningen op het terrein, dan is dat volgens indiener onjuist. Investeringen worden volgens indiener namelijk wel gedaan door Hidden Village maar via de parklasten doorbelast aan de eigenaren volgens afgesproken regels, waarbij zelfs de rente over investeringen door de eigenaren wordt betaald. Volgens indiener blijkt uit cijfers van de kamer van koophandel dat Hidden Village aanzienlijke winsten heeft gemaakt de afgelopen járen, waardoor er geen sprake is van een gebrek aan vermogen om te kunnen investeren, mochten zij dat willen.

Commentaar
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het vooral van belang dat er naast de huidige privaatrechtelijke borging (waarbij de gemeente dus geen partij is) sprake is van een publiekrechtelijke borging van het (verblijfs)recreatieve karakter van het recreatiepark en dat de centrale bedrijfsmatige exploitatie hiervan duurzaam publiekrechtelijk geborgd blijft.

Opmerking 6.14
Het is indiener onduidelijk hoe de gemeente om zal gaan met een exploitant die een recreatiecomplex aantoonbaar niet rendabel kan exploiteren. Als er nu maatregelen genomen zouden moeten worden om het recreatieve product te versterken, dan zou volgens indiener het beëindigen van het Winterwonen een logische eerste stap zijn en niet het verplicht stellen van centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Commentaar
Het beleid Winterwonen staat los van dit ontwerpbestemmingsplan. Indien er aanleiding bestaat om het beleid Winterwonen aan te passen, dan is dat een andere procedure. Dit staat los van de ruimtelijke relevantie van dit ontwerpbestemmingsplan.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 7.
Er zijn 36 gelijkluidende zienswijzen ingediend op basis van een uniforme brief.

Opmerking 7.1
Indieners geven aan dat ingebruikgeving van recreatieve voorzieningen aan derden, anders dan via gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer nu als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Hierdoor mogen indieners niet langer familie, vrienden en bekenden de gelegenheid bieden – al dan niet tegen een vergoeding - om enkele dagen of weken in hun recreatieverbliif door te brengen. Ook verhuur van hun verblijf op commerciële basis, al dan niet door indieners zelf, eventueel met behulp van platforms als AirBnB of Booking.com, of door verhuur uit handen te geven aan bijvoorbeeld een organisatie als Belvilla is volgens indieners niet meer mogelijk.
Indieners geven aan dat zodra zij recreatief gebruik door anderen willen toestaan, zelfs als het familie en vrienden betreft, zij hen moet verwijzen naar de centrale exploitant. Zij zullen dan met deze exploitant een huurcontract moeten sluiten. De huur komt volgens indieners vervolgens deels ten goede aan de exploitant en dus maar voor een beperkt deel aan de indieners als eigenaren. Elke concurrentie op het park zelf wordt hiermee volgens indieners uitgeschakeld. Daarnaast zijn indieners van mening dat de verplichte inschakeling van de centrale exploitant ongetwijfeld een prijsopdrijvend effect zal hebben. Tot slot geven indieners aan dat als zij kiezen voor gebruik van hun verblijf door derden en daarover contracteren met de exploitant, dat dan de exploitant de condities bepaalt waaronder dat gebeurt. Indieners zijn juist van mening dat verplichte centrale bedrijfsmatig exploitatie op geen enkele wijze garant staat voor recreatief gebruik. Het “Winterverhuur” is volgens indieners een tegenstrijdigheid met de doelen die hun statuten bepalen. Bovendien merken indieners op dat de centrale bedrijfsmatige exploitant twee petten op heeft. Ze exploiteren namelijk eigen vakantiewoningen. Indieners vragen zich dan ook af of ze niet eerst zelf de eigen verblijven vol plannen en dan de rest? Wie bepaalt dit?

Commentaar
Wij verwijzen naar onze antwoorden bij de opmerkingen 6.1 en 6.3. Het is voor een eigenaar altijd mogelijk om zelf gasten aan te brengen voor de eigen accommodatie, als dan niet via eigen advertentiecampagnes of anderszins. In dat geval hanteert de exploitant een gereduceerde provisie van 15%. Dit betekent dat een eigenaar ook zijn accommodatie via een portal als AirBnB, Micazu of Booking.com kan aanmelden en vermarkten. De daadwerkelijke afspraken daarover worden vastgelegd in een private beheer- en exploitatieovereenkomst tussen eigenaar en exploitant.
Wat betreft het reserveringssysteem geeft exploitant aan dat het reserveringssysteem een doelstelling instelling heeft. Dit houdt in dat alle accommodaties van eenzelfde/ bepaald type ongeveer dezelfde omzet hebben aan het eind van het jaar. Er is een aantal factoren die de jaarlijkse omzet positief, als ook negatief kunnen beïnvloeden. Dit zijn bijvoorbeeld voorkeur boekingen; een bepaalde ligging in het park en/of accommodaties die er uitzonderlijk goed uit zien worden vaker geboekt. Andersom, accommodaties die niet gerenoveerd zijn of achterstallig onderhoud vertonen, hebben een lagere omzet. Exploitant geeft aan dat al haar verblijven presteren in dezelfde lijn als de rest van de accommodaties. Dat wil zeggen dat zij geen voorkeursbehandeling genieten ten opzichte van de rest. De verdeling van reserveringen bepaalt in eerste instantie het systeem. Vervolgens kunnen de receptie medewerkers de toewijzing van accommodaties wijzigen, mocht dit nodig zijn nadat de aard van de reservering is bekeken, denk aan specifieke wensen qua ligging, bepaalde accommodaties, groepsreserveringen etc..

Opmerking 7.2
Indieners vragen zich af welk algemeen gemeentelijk belang door de gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie gediend kan zijn. Het tegen gaan van permanente bewoning kan niet door de voorgestelde regeling worden gerechtvaardigd.
Indieners zijn van mening dat uit jurisprudentie blijkt dat als een gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt met daarin een wintersluiting en dit uitsluitend is ingegeven door het motief om permanente bewoning tegen te gaan, dit niet is toegestaan. Een dergelijke beperking van het gebruik voor

eigenaren van recreatieverblijven is volgens indieners een inbreuk op het eigendomsrecht en in strijd met artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de bescherming van de Rechten van de Mens (het recht op het ongestoorde genot van de eigendom). De voorgestelde beperking van de gebruiksmogelijkheden van hun recreatieverblijf zijn volgens indieners vergaand in vergelijking met de huidige gebruiksmogelijkheden.

Commentaar
Wij verwijzen naar onze antwoord bij opmerking 6.1. Bovendien kan de aangehaalde jurisprudentie van indieners over wintersluiting niet worden vergeleken met voorliggende situatie. Indieners worden namelijk niet beperkt in tijd dat zij hun eigen recreatieverblijf kunnen gebruiken. Het park blijft namelijk 365 dagen per jaar geopend. Bovendien blijft verhuur mogelijk, alleen via de centrale exploitant.

Opmerking 7.3
Indieners geven aan dat een gemeenteraad wel in een bestemmingsplan de eis kan stellen dat een recreatiepark bedrijfsmatig moet worden geëxploiteerd, maar dat dit wel vooraf moet gebeuren, dus voordat het park wordt gebouwd en in gebruik wordt genomen. Achteraf, als het park eenmaal in gebruik is, mag dit volgens indieners niet meer. Dit blijkt volgens indieners uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 november 2005 (LJN AU5840) over het toenmalige bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Harderwijk. Dit wordt volgens indieners nog eens bevestigd door een uitspraak van de Afdeling van 23 juli 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2738). Als een park alleen nog maar gedeeltelijk bedrijfsmatig word geëxploiteerd dan zou het volgens de afdeling te ver gaan om deze eis van verplichte bedrijfsmatige exploitatie ook te stellen aan de eigenaren van tweede woningen die de woning voor eigen gebruik of eigen verhuur hadden.

Commentaar
Wij volgen indiener niet in haar standpunt en verwijzen voor de beantwoording van deze opmerking naar ons commentaar bij opmerking 6.1. Wij benadrukken daarnaast dat naast de bedrijfsmatige exploitatie ook eigen recreatief gebruik is en blijft toegestaan.

Opmerking 7.4
Indieners zijn van mening dat de voorgestelde gebruiksbeperking in strijd is met de rechtszekerheid. Een eigenaar moet volgens indieners kunnen vertrouwen op de gebruiksmogelijkheden van zijn recreatieverblijf zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd en hij hoeft er niet op bedacht te zijn dat daarin onverhoeds ingrijpende beperkingen worden aangebracht. Mocht het bestemmingsplan onherroepelijk worden, dan zullen indieners een verzoek om planschade indienen door de waardevermindering van hun recreatieverblijf.

Commentaar
Het wijzigen van een bestemmingsplan is een mogelijkheid dat bij een wet in formele zin is gegeven en dit is niet in strijd met de rechtszekerheid. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van bestemmingsplannen beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Om deze reden is dan ook centrale bedrijfsmatige exploitatie voor de wisselende verhuur verplicht gesteld. In het bestemmingsplan is bovendien met een verandering rekening gehouden door het opnemen van overgangsrecht. Gelet op de huidige situatie zal echter het huidige gebruik van de recreatiewoningen niet (of nauwelijks) afwijken van het toekomstige toegestane gebruik. Een feitelijk gebruik van het overgangsrecht zal dan ook niet of nauwelijks aan de orde zijn. Indien een eigenaar meent toch schade te ondervinden van dit bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het verzoek om planschade.

Opmerking 7.5
Indieners zijn van mening dat het voorgestelde bestemmingsplan een vergaande en ongerechtvaardigde inbreuk maakt op het fundamentele rechtsbeginsel van de contractsvrijheid. Dit beginsel houdt in dat het partijen vrij staat een overeenkomst te sluiten met wie zij wensen, met de inhoud die zij wensen en op het moment dat zij wensen. Als eigenaren van een recreatieverblijf staat het volgens indieners straks niet meer vrij om over het gebruik ervan te contracteren met wie zij willen en op hun eigen voorwaarden. Indieners geven aan dat zij straks verplicht zijn om de exploitatie uit handen te geven aan een bedrijf dat op dit moment maar een beperkt deel van het park in eigendom heeft en bedrijfsmatig exploiteert, maar dat straks als gevolg van dit bestemmingsplan een monopolie

krijgt op de verhuur van de recreatieverblijven op Het Verscholen Dorp. In het licht van het beginsel van de contractsvrijheid is dit volgens indieners onbestaanbaar.

Commentaar
Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord op opmerking 6.1 en benadrukken bovendien het volgende ten aanzien van de contractsvrijheid en het door indieners gestelde fundamentele eigendomsrecht. Dat het bestemmingsplan beperkingen oplegt vormt op zichzelf geen belemmering. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (ECLI:NL:RVS:2014:1565), laat artikel 8 van het EVRM en 1 van het Eerste protocol bij het EVRM onverlet de toepassing van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van de eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang (vergelijk de uitspraak van 14 april 2010, zaaknummer 200907391/1/H2) en is een bestemmingsplanregeling een zodanige regulering (vergelijk de uitspraak van 12 november 2003, zaaknummer 200301877/1). In het licht van de beleidsvrijheid bij het vaststellen van nieuwe bestemmingen en regels en evenwichtige wijze van de afweging van belangen is er geen aanleiding dat de oplegging van de centrale bedrijfsmatige exploitatie in strijd is met fundamenteel recht. Dit betreft een rechtmatige regulering van het eigendom. Zie ook Gst. 2004, 78.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 8
Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7 met uitzondering van de gedetailleerde berekening van planschade en een extra verwijzing naar relevante jurisprudentie. Daarom zijn uitsluitend die bezwaren hieronder samengevat en beantwoord.

<u>Opmerking 8.1</u>
Mocht het bestemmingsplan onherroepelijk worden, dan zal indiener een verzoek om planschade indienen door de waardevermindering van zijn recreatieverblijf. Indiener stelt de planschade voor zijn bungalow op totaal € 51.250 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf het tijdstip dat “bestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp” definitief wordt vastgesteld. De huidige waarde van de bungalow is volgens indiener thans € 205.000. Indiener heeft het planschadebedrag berekend op 1/4 deel van de huidige (getaxeerde) waarde omdat er sprake is van een substantiële wijziging.

Commentaar
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

<u>Opmerking 8.2</u>
Indiener geeft aan dat er de nodige jurisprudentie is op grond waarvan kan worden gesteld dat de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan op gespannen voet staat met het bedrijven van deugdelijke ruimtelijke ordening. Indiener verwijst naar ECLI:NL:RVS:2006:AW1263, de uitspraak van 9 november 2005, zaaknummer200405773/1 en ECLI:NL:RVS:2014:1147. Het opleggen van de eis van (centrale) bedrijfsmatige exploitatie kan volgens indiener enkel nieuwvestiging treffen, zonder aan bestaande rechten te tornen.

Commentaar
Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord op opmerking 6.1.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 9

Opmerking 9.1
Indiener vindt het aanscherpen van de planregels in strijd met het algemeen belang en de structuurvisie. Indiener is van mening dat de gemeente een beheerder vrij baan geeft door in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen dat hij de enige exploitant is. Dit betekent ongeoorloofd bestuur, dictatuur en extreme bepaling van prijzen voor nutsvoorzieningen en park beheer.
Er ontstaat volgens indiener een monopolie positie, die nu al uitgebaat wordt door de “beheerder” op het gebied van de nuts voorzieningen en prijzen voor gas, elektra en water alsmede het uitbaten van extra zuiveringslasten, terwijl op de kavel door de gemeente al rioolheffing via de gemeentelijke belastingen geheven wordt.

Commentaar
Verwezen wordt onder meer naar ons antwoord bij opmerking 6.1. Voor ons is het van belang dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De publiekrechtelijke borging van de centrale bedrijfsmatige exploitatie, het recreatieve gebruik alsmede het verbod op permanente bewoning is van belang.

Opmerking 9.2
Indiener ziet graag in het bestemmingsplan ook duurzaamheid als vitaliteit opgenomen worden. Duurzaamheid wordt volgens indiener nu de grond in geboord en overboord gezet door terug geleverde energie niet te vergoeden. Indiener stelt dat de beheerder dit zowel als in strijd met zijn eigen principes ziet als in strijd met de parkregels. Indiener vindt dit een slecht principe voor een “vitaal” park.

Commentaar
Wij stimuleren het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Het ontwerpbestemmingsplan staat dit ook niet in de weg. Echter de fysieke mogelijkheden daartoe en de onderlinge verrekening tussen eigenaar en exploitant/beheerder is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Opmerking 9.3
Indiener is van mening dat het opleggen van dwangsommen van € 2.500,- p/mnd ook niet bevorderlijk is voor het voeren van een recreatieonderneming. Het beleid dat per 1 april alles “schoongeveegd moet zijn” is volgens indiener niet realistisch. Woningen van huurders kunnen door bouw vertragingen 1 of 2 maanden uitlopen, waardoor de huurder langer in de woning moet blijven zitten.

Commentaar
Gezien de genoemde datum van 1 april verwijst indiener waarschijnlijk naar het Winterwonenbeleid. Het Winterwonenbeleid staat los van dit ontwerpbestemmingsplan. Indien er aanleiding bestaat om het beleid Winterwonen aan te passen, dan is dat een andere procedure. Dit staat los van de ruimtelijke relevantie van dit ontwerpbestemmingsplan.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 10

Opmerking 10.1
Indieners maken bezwaar tegen het feit dat zij niet zelf hun chalet mogen verhuren (uitlenen) aan hun kinderen, familie en vrienden maar dat zij dit zouden moeten gaan doen via de exploitant. Indieners zijn ook van mening dat de waarde van hun eigendom hierdoor sterk wordt verminderd bij eventuele verkoop. Indieners vinden dat bij eventuele verkoop de nieuwe eigenaar dit zelf moet mogen bepalen.

Commentaar
In het bestemmingsplan zal ter verduidelijking een begripsomschrijving van de begrippen ‘eigen recreatief gebruik’, ‘centrale bedrijfsmatige exploitatie’ alsmede ‘wisselend recreatief gebruik’ worden

opgenomen. Voor het beschikbaar stellen aan familie/vrienden die niet vallen onder de definitie 'eigen recreatief gebruik' zal met de exploitant een overeenkomst moeten worden gesloten. De inhoud van deze overeenkomst en de onderlinge afspraken (te leveren diensten en verhuurpercentages) die hierover gemaakt kunnen worden is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen exploitant en kaveleigenaar en wordt niet in een publiekrechtelijk instrument zoals een bestemmingsplan vastgelegd. Indien indiener meent dat er economische schade ontstaat als gevolg van dit ontwerpbestemmingsplan, dan wordt gewezen op de mogelijkheden om te verzoeken om planschade. Dit staat los van het gegeven of dit ontwerpbestemmingsplan conform een goede ruimtelijke ordening is.

Opmerking 10.2
Indieners nemen het de gemeente kwalijk dat zij niet persoonlijk zijn geïnformeerd over dit bestemmingsplan omdat zij als eigenaar niet woonachtig zijn in Harderwijk maar in Montfoort.

Commentaar
Wij hebben de publicatie van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke en wettelijk verplichte wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook is een verkorte publicatie in de Harderwijker Courant vermeld. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de belangenbehartiging van hun eigendom. Om toekomstige berichtgevingen te ontvangen zou indiener op www.overheid.nl een berichtenservice kunnen inschakelen waarbij hij zelf kan aangeven waarover indiener automatische meldingen zou willen ontvangen.

Deelconclusie:
De zienswijze wordt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

5. Samenvatting

In totaal zijn tien verschillende zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld de zienswijzen die zijn genummerd met 1 tot en met 5 te delen en de zienswijzen genummerd als 6 tot en met 10 niet te delen. Doordat er bij twee zienswijzen standaardbrieven zijn gebruikt die door respectievelijk 17 en 36 mensen zijn ingediend, kan worden gesteld dat er uiteindelijk 21 zienswijzen worden gedeeld. Dit zijn positief geformuleerde zienswijzen. Van de 61 zienswijzen zijn er 40 zienswijzen niet gedeeld. Dit zijn de negatief geformuleerde zienswijzen.

Het delen van de zienswijzen 1 tot en met 5 leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen van de planregels:

Om misverstanden te voorkomen worden de begrippen 'recreatief gebruik', 'eigen recreatief gebruik' en ''wisselend recreatief gebruik' gedefinieerd en het vetgedrukte woord ***centrale*** *extra toegevoegd aan het bestaande begrip 'centrale bedrijfsmatige exploitatie'.*

- *1.5 gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer:*
  het in het kader van de uitoefening van een recreatiebedrijf centraal exploiteren en beheren van centrale voorzieningen en recreatiewoningen en –verblijven, uitsluitend ten behoeve van wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden, zodanig dat de ingebruikgeving aan derden van alle tot het recreatieterrein behorende recreatiewoningen en -verblijven is ondergebracht bij één **centrale** exploiterende organisatie;

- *1.6 recreatief gebruik*
  Gebruik primair gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding*;*

- *1.7 eigen recreatief gebruik*
  recreatief gebruik van een recreatiewoning door uitsluitend de eigenaar dan wel groep personen waarmee de eigenaar een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert en die zijn/haar/hun sociaal maatschappelijk leven en hoofdwoonverblijf elders hebben. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

- *1.8 wisselend recreatief gebruik*
  recreatief gebruik niet zijnde eigen recreatief gebruik.

Om misverstanden te voorkomen worden de leden a en b van artikel 11.1 samengevoegd en verduidelijkt. De tekst komt als volgt te luiden:

- Het bepaalde in artikel 11.1 onder a wordt dan vervangen door:
  a. verblijfsrecreatieve voorzieningen met bestaande bijbehorende ondersteunende horeca, met dien verstande dat:
     1. het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan 133; en
     2. de recreatiewoningen uitsluitend mogen worden opgericht en gebruikt voor eigen recreatief gebruik; en
     3. uitsluitend via één en dezelfde gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer in gebruik gegeven mogen worden aan derden ten behoeve van wisselend recreatief gebruik.

- lid 11.1 onder b komt te vervallen en is niet meer van toepassing voor dit bestemmingsplan Buitengebied – Het Verscholen Dorp.

Harderwijk, oktober 2022

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied - Het Verscholen Dorp' met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00268-0002 van de gemeente Harderwijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestemmingsplan Buitengebied 2014

het bestemmingsplan Buitengebied 2014 van de gemeente Harderwijk, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 30 april 2015, met identificatienummer NL.IMRO. 0243.BP00054.0003;

1.4 bestemmingsplan Veegplan Buitengebied

het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied van de gemeente Harderwijk, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 9 januari 2020, met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00192-0002;

1.5 gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer

het in het kader van de uitoefening van een recreatiebedrijf centraal exploiteren en beheren van centrale voorzieningen en recreatiewoningen en –verblijven, uitsluitend ten behoeve van wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden, zodanig dat de ingebruikgeving aan derden van alle tot het recreatieterrein behorende recreatiewoningen en -verblijven is ondergebracht bij één centrale exploiterende organisatie;

1.6 recreatief gebruik

Gebruik primair gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding;

1.7 eigen recreatief gebruik

recreatief gebruik van een recreatiewoning door uitsluitend de eigenaar dan wel groep personen waarmee de eigenaar een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert en die zijn/haar/hun sociaal maatschappelijk leven en hoofdwoonverblijf elders hebben. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

1.8 wisselend recreatief gebruik

recreatief gebruik niet zijnde eigen recreatief gebruik.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Aanpassingen regels bestemmingsplan Buitengebied 2014

Voor dit plan geldt dat het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 met identificatienummer NL.IMRO. 0243.BP00054-0004 en het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00192-0002 van toepassing is, met dien verstande dat in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 de volgende aanvullingen en wijzigingen zijn aangebracht:

- Het bepaalde in artikel 11.1 onder a wordt vervangen door:

a. verblijfsrecreatieve voorzieningen met bestaande bijbehorende ondersteunende horeca, met dien verstande dat:
    1. het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan 133; en
    2. de recreatiewoningen uitsluitend mogen worden opgericht en gebruikt voor eigen recreatief gebruik; en
    3. uitsluitend via één en dezelfde gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer in gebruik gegeven mogen worden aan derden ten behoeve van wisselend recreatief gebruik.

- Van het bepaalde in artikel 11.1 vervalt het volgende tekstdeel :

"Ten aanzien van het doel 'bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie' gelden de volgende regels:

- het doel is beperkt tot een bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven, indien en voor zover de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bedrijfsmatige exploitatie';
- recreatiewoningen mogen uitsluitend worden opgericht en gebruikt voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik."

- Artikel 11.4.1 komt te luiden als volgt:

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen ten behoeve van permanente bewoning, alsmede ingebruikgeving van recreatieve voorzieningen aan derden, anders dan via gecentraliseerde bedrijfsmatige exploitatie en beheer.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Het Verscholen Dorp'.