



De Gemeenteraad
van de gemeente Harderwijk
Postbus 149

Wethouder Jansenlaan 80
3844 DG Harderwijk
T 0341 - 767 050
F 0341 - 410 601
info@kuiperoprecht.nl
www.kuiperoprecht.nl
KvK 08186491

Op voorhand per fax: 0341 - 425895

Datum: 28 juli 2017
Inzake: Dennenhoek – functiewijziging
Ons kenmerk: 2017286
Uw kenmerk: Zienswijze ontwerp-structuurvisie Vitale Vakantieparken

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens besloten vennootschap **Vakantiecentrum Dennenhoek B.V.**, gevestigd te Hierden en kantoorhoudende te Hierden aan de Parallelweg 25 (3849 ML) en de vereniging **Belangenvereniging van Eigenaren Dennenhoek**, gevestigd te Hierden aan de Parallelweg 25 ten deze vertegenwoordigend haar leden,

hierna nader gezamenlijk aan te duiden als “belanghebbenden” en afzonderlijk als “Dennenhoek” en “Vereniging”,

te dezer zake woonplaats kiezende te (3844 DG) Harderwijk aan de Wethouder Jansenlaan 80, ten kantore van mr. M. Kuiper die als gemachtigde wordt gesteld, met het recht van substitutie,

dien ik hierbij een zienswijze in op de Ontwerp Structuurvisie Vitale Vakantieparken te Harderwijk

1. Inleiding

Op 21 juni 2017 maakte u bekend dat u met ingang van 22 juni 2017 inspraak verleent op de ontwerp Structuurvisie Vitale Vakantieparken.

Belanghebbenden dienen deze zienswijze hierbij tijdig in.

Belanghebbenden merken voorafgaand aan deze zienswijze op dat vanaf eind 2014 intensief met het bestuur van de gemeente en de ambtelijke diensten is gewerkt aan een voor alle partijen adequate planologische invulling voor vakantiecentrum Dennenhoek.

Belanghebbenden zijn blij met de door het gemeentebestuur gekozen strategie waarbij de vertegenwoordigers van de terreinen de gelegenheid is gegeven een duurzame oplossing voor een zinvol gebruik van de verouderde verblijfsrecreatieterreinen aan te bieden.

De (ontwerp-)structuurvisie is een logische vervolgstap in dit proces.

Belanghebbenden beogen met deze zienswijze een inhoudelijke bijdrage te leveren aan de voltooiing van het transformatieproces; een proces dat uiteindelijk moet uitmonden in juridisch-planologisch verantwoorde bestemmingsplannen, waarbij maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

2. Besloten vennootschap De Dennenhoek.

Besloten vennootschap Vakantiecentrum Dennenhoek B.V., is, met uitzondering van ca 30 uitgeponde percelen, eigenaar van het verblijfsrecreatieterrein, de infrastructuur, de centrumvoorzieningen en de exploitatie van het verblijfsrecreatieterrein.

Eigenaren van de uitgeponde kavels zijn, uit hoofde van de notariële eigendomsakte en de met door de Dennenhoek met de eigenaren afgesloten service-overeenkomst, gehouden de recreatiewoningen recreatief te gebruiken.

Het grootste deel van de eigenaren van de uitgeponde percelen wenst dat hun recreatiewoning wordt her-bestemd tot woning.

Dennenhoek is, onder voorwaarden dat de kosten die moeten worden gemaakt om de bestemming te kunnen wijzigen mede worden gedragen door de eigenaren wiens recreatiewoning wordt her-bestemd, bereid mee te werken aan de herbestemming.

Indien eigenaren van de uitgeponde percelen de recreatieve bestemming wensen te behouden, zal de besloten vennootschap deze wens respecteren en een recreatief gebruik zeker stellen door naleving van de contractuele verplichtingen tot recreatief gebruik jegens de besloten vennootschap, zo nodig, af te dwingen.

3. Huisvesting arbeidsmigranten.

Landelijk, regionaal en plaatselijk bestaat grote behoefte aan adequate huisvesting voor arbeidsmigranten.

Om aan de toenemende vraag van huisvesting te voorzien staat de wetgever toe dat, via een reguliere procedure tot afwijken ex artikel 4 onder 9 Bijlage II van het Bor, voor een logiesfunctie ten behoeve van werknemers wordt afgeweken van vigerende bestemmingen.

De herbestemming van vakantiecentrum Dennenhoek biedt een unieke mogelijkheid om structureel concrete plaatsen voor huisvesting van minimaal 150 arbeidsmigranten te realiseren. (Zoals uit de structuurvisie blijkt is hiervan in het tijdvak 2014-2017 geen sprake geweest.)

Door aan de huisvesting van arbeidsmigranten specifieke regels te verbinden wordt een goed woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten door middel van het bestemmingsplan geborgd.

Belanghebbenden onderschrijven het uitgangspunt dat de Dennenhoek een geschikte locatie is voor de huisvesting van arbeidsmigranten, doch ook dat de huisvesting van de

arbeidsmigranten moet worden gescheiden van de andere bestemmingen op het verblijfsrecreatieterrein.

Door, in het kader van de herbestemming van recreatiewoningen naar reguliere woningen, een ingevolge de Wet Geluidhinder noodzakelijke geluidwerende voorziening te realiseren, ontstaat een adequate fysieke afscheiding, die tevens tot gevolg heeft dat het bestaande woon- en leefklimaat van zowel recreanten als (toekomstige) bewoners van recreatiewoningen aanzienlijk wordt verbeterd.

Door moderne huisvesting en adequate centrumvoorzieningen te kunnen realiseren op een afgezonderd deel van het verblijfsrecreatieterrein zal voor arbeidsmigranten eveneens een aangenaam verblijfsklimaat ontstaan, waarbij zij naast huisvesting ook kunnen beschikken over centrumvoorzieningen en leisure faciliteiten.

4. Bijzonder woonklimaat.

Belanghebbenden menen dat door de herbestemming van het verblijfsrecreatieterrein een significante versterking en verbetering van de leefomgeving zal plaatsvinden en dat, na afronding van het transformatieproces, een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu zal ontstaan, dat qua schaalgrootte en woningtypologie naadloos aan zal sluiten op de omgeving.

Dennenhoek heeft voor de realisatie van de nieuwe woningen reeds schetsplannen gepresenteerd waarbij de randvoorwaarden "versterking groene buffer" en "behoud ruimtelijke opzet en woningtypologie" worden gerespecteerd.

Dennenhoek ziet graag dat deze schetsplannen als startpunt dienen voor de ontwikkeling van de nog te bouwen woningen.

5. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling.

5.1 Inleiding:

Belanghebbenden zijn zich er van bewust dat van hen een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling wordt verwacht.

5.2 Wettelijk kader:

- Belangrijk is te vermelden dat de bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling een vrijwillige bijdrage is, die is gebaseerd op artikel 6:24 lid 1 onder a van de Wro.
- Van belang is tevens te melden dat de wetgever betaalplanologie of baatafoming niet toestaat.
- Uit de tekst van de motie "Geluk" op wiens initiatief artikel 6:24 lid 1 onder a van de Wro in de wet is beland, blijkt dat het bij "een ruimtelijke ontwikkeling" niet gaat om rode ontwikkelingen maar om andere belangrijke maatschappelijke functies zoals natuur,

recreatie en sport, waterberging, infrastructuur, culturele voorzieningen en reconstructies in stedelijk of landelijk gebied.

- Als een ruimtelijke ontwikkelingen kan worden aangemerkt:
 - Aanleg van ontsluitingswegen
 - Aanleg van een park
 - Aanleg van ecologische verbindingzones
 - Herinrichting openbare ruimte
 - Aanleg van fietspaden
 - Natuurontwikkeling

- Voorts is het voor de rechtszekerheid van belang dat belanghebbenden bij de start van de planontwikkeling weten dat de gemeente een bijdrage kan vragen en dat zij weten waarom, waaraan en hoeveel betaald moet worden.

- Tot slot is van belang op te merken dat bij de vraag om bij te dragen aan een ruimtelijke ontwikkeling ook de bestaande stad/huidige gemeenschap meebetaald aan de nieuwe ontwikkeling. Immers niet alleen de nieuwe ontwikkeling (herbestemde parken) heeft baat bij de ruimtelijke ontwikkeling. (vide "Vervolgonderzoek bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen d.d. juni 2014 van BVH Ruimte, in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties.)

5.3 Ruimtelijke ontwikkeling:

De ontwerp visie geeft aan dat het een bijdrage betreft in de kosten die betrekking hebben op de kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen.

- In de ontwerp-visie is nader beschreven dat een bijdrage wordt gevraagd voor fysieke projecten, waaronder wordt verstaan; toegangswegen verbeteren, oversteekplaatsen, fietspaden verbreden en aanpassen aan nieuwe fietsontwikkelingen (ebikes, snelfietsen ed), aanleggen en verbeteren openbare parkeerplaatsen. Aanleggen passende en authentieke groenvoorzieningen. Aanleggen van duurzame veiligheidsvoorzieningen aan/langs de openbare wegen en fietspaden.

- Heel concreet wordt beschreven dat het dan bijvoorbeeld bij het onderdeel fietspaden gaat om het aansluiten van de fietspaden van de recreatiegebieden naar de binnenstad en bij het onderwerp toegangswegen om het verbeteren van de oversteek Ceintuurbaan, het verbinden van en toegankelijker maken van de gebieden aan weerszijde van de Leuvenumseweg en toegankelijker maken van gebied rondom A28 tegen de grens met Nunspeet.

- Belanghebbenden menen dat hiermee sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, zoals door de wetgever beoogd, waarvoor een bijdrage van belanghebbenden kan worden verlangd.

5.4 Anterieure overeenkomst.

De gemeente mag ingevolge artikel 6.24 lid 1 Wro een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling vragen.

- Daarbij geldt nadrukkelijk dat de inhoud van de daarvoor te sluiten overeenkomst niet mag neerkomen op het kopen van een planologische wijziging.
- De begrenzing van de contractvrijheid bij de anterieure overeenkomst is gelegen in art 3:14 van het BW en in artikel 3.1, tweede lid, van de Awb, waardoor de afdelingen 3.2 tot en met 3.4 van die wet van toepassing zijn.
- Vanuit de parlementaire geschiedenis speelt ook de redelijkheid van het kostenverhaal, zowel qua hoogte als qua soort, een belangrijke rol.
- Belanghebbenden wensen dat bovenstaande uitgangspunten ten grondslag liggen aan de met belanghebbenden af te sluiten anterieure overeenkomsten.
- Belanghebbenden geven er daarbij de voorkeur aan om op basis van maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid te komen tot het betalen van een redelijke bijdrage aan een kenbare maatschappelijke ontwikkeling.

5.5 Kenbaarheidsvereiste.

De kosten van de hiervoor beschreven investeringen worden voorlopig geraamd op ca. € 4 miljoen.

- Belanghebbenden dienen - uit oogpunt van rechtszekerheid- bij de start van de planontwikkeling te weten dat de gemeente een bijdrage kan vragen, alsook waaraan en hoeveel betaald moet worden.
- Belanghebbenden menen dat bij de start van de planontwikkeling duidelijk(er) moet zijn waaraan zij worden geacht bij te dragen, wat de kosten van deze ruimtelijke ontwikkeling zijn en wie daaraan bijdragen.

5.6. Positieve waardeontwikkeling van recreatiewoningen als basis voor bijdrage.

In de ontwerp-visie is er voor gekozen de positieve waardeontwikkeling van recreatiewoningen, als grondslag voor de berekening van de bijdrage te hanteren.

- Voorkomen moet worden dat sprake is van een planbatenheffing en/of baatafoming.
- Indien er desondanks voor wordt gekozen de positieve waardeontwikkeling van recreatiewoningen als grondslag voor de berekening van de bijdrage te hanteren, dan menen belanghebbenden dat de positieve waardeontwikkeling moet kunnen worden verrekend met de redelijke kosten die moeten worden gemaakt om de positieve waardeontwikkeling te bereiken.

- In de ontwerp-visie is reeds rekening gehouden met de genormeerde kosten per m2 die noodzakelijk zijn voor de aanleg van geluidsbescherming, hetgeen belanghebbenden juist voorkomt.
- Doch ook zou, gelet op de systematiek van afdeling 6.4 Wro, rekening gehouden moeten worden met de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen het akoestisch onderzoek, evt. ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, de kosten van planvorming, de aanleg van voorzieningen (uit oogpunt van milieu-hygiëne), de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, de legeskosten en evt. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;

5.7 Bepalen van de positieve waardeontwikkeling:

In het ontwerp wordt beschreven om per object een taxatie uit te laten voeren teneinde de waardeontwikkeling per object vast te stellen.

- Belanghebbenden zijn geen voorstander van de voorgestelde systematiek.
- De procedure vergt veel tijd (alle taxaties moeten uitgevoerd zijn voor het sluiten van de anterieure overeenkomst) en veel geld (geschat enkele honderden euro's per object) welke beiden beter kunnen worden gestoken in het project zelf. Bovendien kunnen belanghebbenden de taxatiewaarde vanaf enig moment beïnvloeden bijvoorbeeld door wel of juist geen onderhoud meer te plegen.
- Zo de waarden moeten worden bepaald aan de hand van een taxatie per object, bepleiten belanghebbenden om een meer objectieve taxatie-methode te hanteren. De WOZ biedt daarvoor een goede grondslag. Belanghebbenden bepleiten dat alsdan de waardestijging wordt bepaald aan de hand van de WOZ waarde per object op de peildatum 1 januari 2015 en een datum die zo dicht mogelijk ligt bij de datum van sluiten anterieure overeenkomst.

5.8 Vereveningspercentage.

In het ontwerp wordt aangegeven dat het vereveningspercentage wordt bepaald op basis van de getaxeerde waardestijging. Bij een grotere absolute waardestijging dient men meer bij te dragen aan het fonds.

- Belanghebbenden menen dat deze systematiek op gespannen voet staat met het verbod op planbatenheffing en baatafroming.
- Indien de systematiek desondanks wordt gehandhaafd menen belanghebbenden dat de gepresenteerde percentages niet gemotiveerd en onderbouwd zijn.
- In de visie van belanghebbenden zou de hoogte van te hanteren percentages eerst kunnen worden bepaald als vaststaat welke ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, wat de kosten hiervan zijn en wie daaraan bijdragen.

- Zo er al percentages van de waardestijging worden gehanteerd, menen belanghebbenden dat er in het huidige voorstel sprake is van rechtsongelijkheid. Belanghebbenden bepleiten de systematiek van een "schijven-systeem", zoals dat ook door de belastingdienst wordt gehanteerd. Een ieder betaalt dan een gelijk percentage over de "eerste schijf" van waardestijging en zo vervolgens.

5.9 Betrokkenen die bijdragen.

- Belanghebbenden merken op dat de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling die meer inhouden dan een bovenwijkse voorziening, ingevolge de wet, mede moeten worden gedragen door de "bestaande stad" en niet uitsluitend mogen worden verdeeld over die parken binnen het gebied waar sprake is van positieve waardeontwikkeling als gevolg van de transformatie.

5.10 Afdracht van de bijdrage via één rechtspersoon.

Voorgesteld wordt de anterieure overeenkomst en de daarmee samenhangende afdracht te laten verlopen via één rechtspersoon per park.

- Concreet betekent dit voor de Dennenhoek dat de besloten vennootschap vervolgens met de individuele belanghebbenden overeenkomsten moet sluiten teneinde de voor hen aan de gemeente betaalde bijdrage terug te kunnen vorderen.

5.11 Wijze van betaling : in termijnen of bij verkoop.

- Dennenhoek bepleit een gespreide betaling / betaling in termijnen en/of een betaling bij verkoop van een recreatiewoning. De voorziene waardeontwikkeling zal zich namelijk eerst manifesteren bij verkoop van de woning. Zolang daarvan geen sprake is, is het denkbaar dat eigenaren niet de financiële draagkracht hebben om, naast de gelden die moeten worden afgedragen vanwege de investering in (geluids-)voorzieningen en het planproces, bij aangaan van de anterieure overeenkomst ook nog af te dragen aan de ruimtelijke ontwikkeling.

6. Éen park, één plan

- Belanghebbenden zijn voorstander van het uitgangspunt dat per verblijfsrecreatieterrein één (bestemmings-) plan wordt gemaakt opdat het herbestedingsproces niet afhankelijk is van de specifieke omstandigheden die zich op één van de terreinen kunnen voordoen.
- Dit uitgangspunt dient evenwel ook te gelden als zich op één verblijfsrecreatieterrein een ontwikkeling voordoet die een zelfstandige planologische betekenis heeft en daarmee valt buiten het bereik van de herbesteding van recreatiewoningen. In dat geval moet het mogelijk zijn voor deze zelfstandige ontwikkeling een eigen plan te maken opdat de herbesteding van het ene onderdeel niet afhankelijk is en/of daardoor niet wordt vertraagd door het andere onderdeel.

7. 100% verkleuring.

Het gemeentebestuur is voorstander van een 100 % verkleuring van de recreatiewoning naar de bestemming "wonen".

- Ook belanghebbenden zijn hier voorstander van, evenwel worden zij geconfronteerd met eigenaren die er, om hen moverende redenen, de voorkeur aan geven de recreatiebestemming te behouden.
- In veel gevallen is dit standpunt onbegrijpelijk, omdat deze eigenaren, anders dan het gebruik dat zij kennelijk voorstaan, willen blijven wonen in hun recreatiewoning.
- Evenwel; indien het gaat om minder dan 10 % van de percelen op de Dennenhoek, bepleiten belanghebbenden om de eis van 100 % verkleuren van recreatiewoningen naar wonen te laten varen en voor maximaal 10% van de percelen de bestaande recreatiebestemming ongewijzigd in stand te laten.
- Het percentage van 10 % is aanvaardbaar. De financiële uitvoerbaarheid van de herbestemming komt immers daarmee niet op de tocht te staan.
- Vasthouden aan 100 % verkleuring, terwijl een kleine groep eigenaren niet wil verkleuren, zal inhouden dat ook op de percelen van de groep "recreanten" een woonbestemming moet worden gelegd. Deze groep krijgt dan een bestemming waartegen zij mogelijk zal opkomen in de bestemmingsplanprocedure.
- Bovendien ontstaat het risico dat er een groep van free-riders zal ontstaan. Immers zonder enige inspanning te leveren bestaat de mogelijkheid een woonbestemming te krijgen.
- Belanghebbenden onderkennen het bezwaar van het gemeentebestuur, dat in een situatie dat er per park mogelijk sprake is van een klein aantal recreatiebestemmingen, moet worden gehandhaafd.
- Dennenhoek meent evenwel dat aan dit bezwaar tegemoet kan worden gekomen door in de privaatrechtelijke verhouding die Dennenhoek heeft met deze eigenaren van deze eigenaren naleving te eisen van de jegens de Dennenhoek geldende verplichting de recreatiewoning recreatief te gebruiken.
- Indien een toekomstige nieuwe eigenaar de bestemming van recreatiewoning alsnog wil omzetten in de bestemming "wonen" bestaan hiertegen op voorhand geen planologische bezwaren, doch dienen aan die latere herbestemming wel voorwaarden te worden verbonden.
- Belanghebbenden bepleiten dat alsdan een evt. wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien:
 - o wordt voldaan aan alle voorwaarden voor herbestemmen van recreatiewoningen zoals opgenomen in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, inclusief het, leveren van een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling.

- met de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen';
- alle bestaande bebouwing die niet in overeenstemming is met de bouwregels voor woningen, wordt verwijderd en verwijderd wordt gehouden;
- een significante bijdrage wordt geleverd aan versterking van het woon- en leefklimaat in het plangebied;
- de met de wijziging gepaard gaande toename van het aantal woningen in het plangebied in overeenstemming is met het alsdan geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;

8. Geluid buiten:

- Dennenhoek treft maatregelen om de ingevolge de Wgh geldende maximaal te ontheffen waarde van 53 decibel te bereiken. De investeringen zijn fors en vormen een belangrijke financiële last voor Dennenhoek. Daar staat tegenover dat geluidsbescherming een significante bijdrage levert aan de verbetering van het woon- en leefklimaat en de kosten mede, naar rato, zullen worden gedragen door de eigenaren van de recreatiewoningen die worden her-bestemd.

9. Geluid binnen:

- Belanghebbenden bepleiten de norm voor binnen-niveau van 33 dB los, bij bestaande woningen, te laten als voorwaarde voor de toepassing van de hogere waarde procedure (maximaal te ontheffen waarde van 53 dB.)
- Inmiddels is gebleken dat het onderzoek om per woning te bepalen of al dan niet aan de 33 dB norm voor het binnen-niveau wordt voldaan omvangrijk en duur is. Hetzelfde geldt overigens voor de handhaving van die norm.
- De kosten van het onderzoek rechtvaardigen in veel gevallen niet de kosten die vervolgens moeten worden gemaakt om aan de norm te voldoen bv. het toepassen van dubbel glas, kierafdichting of het veranderen van luchtroosters.
- Bepleit wordt daarom voor bestaande woningen een middelvoorschrift in plaats van een doelvoorschrift te introduceren als voorwaarde voor de maximaal te ontheffen waarde van 53 decibel.
- Daar waar er sprake is van bestaande recreatiewoningen die transformeren naar logiesverblijven ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bepleit de voorgestelde systematiek te hanteren voor de slaapkamers van de logiesverblijven.
- Het middelvoorschrift kan er uit bestaan dat alle bestaande her-bestemde woningen moeten worden voorzien van dubbel glas, kierafdichting en aangepaste luchtroosters. Op deze wijze worden de (bespaarde) kosten van duur onderzoek direct omgezet in effectieve middelen om een goed binnenklimaat te bereiken. Bovendien wordt met de inzet van deze middelen naast geluidsbescherming een energiebesparing bereikt.

- Belanghebbenden menen dat een middelvoorschrift ook redelijk is gelet op de overwegingen die in 2014 zijn geïntroduceerd bij de implementatie van de Crisis- en Herstelwet en ook thans ten grondslag liggen aan toekomstig geluidbeleid zoals neergelegd in het Aanvullingsbesluit geluid (van de nieuwe Omgevingswet) .
- In het aanvullingsbesluit Geluid wordt beschreven dat geluidnormen worden aangepast om bepaalde gewenste maatschappelijke ontwikkelingen en verbeteringen niet te blokkeren.

Voor transformatie gelden de volgende overwegingen:

Transformatie van kantoren en andere leegstaande gebouwen: hier is sprake van een nieuwe woonfunctie of andere geluidgevoelige functie in een bestaand gebouw, waardoor sturen op de locatiekeuze – waarmee normaliter het geluidniveau op de gevel van een nieuw object te beïnvloeden is – niet meer mogelijk is. Omdat het bovendien vaak ingewikkeld en kostbaar is om de bestaande gevel bouwkundig aan te passen, zal voor deze categorie bovendien de binnenwaarde van 41 dB voor bestaande situaties gelden.

Naast deze specifieke situaties zullen ook andere bestaande mogelijkheden uit de huidige geluidwetgeving in deze regeling worden geïntegreerd, bijvoorbeeld bij de toepassing van bijzondere bouwkundige constructies (dove gevels, vliesgevels etc.).

10. Concluderend:

Belanghebbenden juichen het toe dat het gemeentebestuur van Harderwijk hen de gelegenheid heeft geboden om een door hen gewenste en duurzame oplossing voor de bebouwing en het gebruik van de Dennenhoek te realiseren.

Belanghebbenden zijn zich er van bewust dat van hen wordt verwacht dat zij, al dan niet rechtstreeks, een bijdrage leveren aan een ruimtelijke ontwikkeling die ten voordele strekt van de gehele gemeente en dat de structuurvisie hiervoor de grondslag moet bieden.

Belanghebbenden menen dat het bepalen van de bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling moet worden afgestemd op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

Belanghebbenden zijn geen voorstander van een ingewikkelde methodiek voor het bepalen van de bijdrage. Daar waar enerzijds concreet zou kunnen worden bepaald welke ruimtelijke ontwikkeling moet worden bekostigd en wie daaraan moet bijdragen, kan anderzijds met de belanghebbenden worden afgesproken welke redelijke en financieel uitvoerbare bijdrage zij moeten leveren.

Belanghebbenden zien graag het beleid om medewerking te verlenen aan een hogere waarde procedure gewijzigd. Zij verwijzen u hiervoor naar de beschreven relevante omstandigheden die een wijziging rechtvaardigen en bieden u een constructieve alternatieve oplossing aan.

Tot slot is het streven er op gericht dat ook op de Dennenhoek alle belanghebbenden meedoen in en bijdragen aan het herbestemmingsproces. De praktijk is evenwel weerbarstig. Voorkomen moet worden dat een kleine groep eigenaren het transformatieproces kan vertragen, blokkeren of kan

bepalen dat alle inspanningen om te komen tot een duurzame oplossing voor de Dennenhoek voor niets zijn geweest.

Belanghebbenden hopen met deze zienswijze een bijdrage te hebben geleverd aan een toekomstbestendige Structuurvisie Vitale Vakantieparken en de daarop te baseren bestemmingsplannen en zijn tot nadere toelichting vanzelfsprekend bereid.

Hoogachtend,

Mr. M. Kuiper

