

JOHAN VAN OLDENBARNEVELT STICHTING
Centrum voor bestuurlijk schadevergoedingsrecht



Planschaderisicoanalyse
JVO 23-75
Vlietland Noorddoost
Leidschendam (gemeente
Leidschendam - Voorburg)



Rapport in opdracht van

Gemeente Leidschendam - Voorburg

Inzake: advies planschaderisicoanalyse

Vlietland Noordboost te Leidschendam

Gemeente Leidschendam - Voorburg

KENMERK: 023-75-MJ-JM JVO



Inhoudsopgave

Conclusie

1. Advies planschaderisicoanalyse
2. De ontwikkellocatie van het project en directe omgeving
3. Planologische regimes en scenario's
4. Vergelijking planologische regime en scenario's
5. Voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planologische wijziging
6. Berekening van planschade
7. Conclusie

Bijlagen:

1. Relevante regels BP Vlietland noordoost 2005
2. Relevante regels BP Doorontwikkeling Vlietland Noord
3. Inrichtingsschets BP Vlietland noordoost 2005



Conclusie

De JOHAN VAN OLDENBARNEVELT STICHTING

De stichting is van oordeel, dat in elk van de door de gemeente Leidschendam-Voorburg benoemde scenario's er sprake is van directe planschade voor eigenaren / exploitant van het gebied in het noordoosten van Vlietland. De hoogte van de planschade verschilt per scenario en is hoger naarmate meer onderdelen / functies uit het geldende bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" worden geschrapt. In onderstaand overzicht is de totale schade per scenario weergegeven. Voor de eigenaren / exploitant wordt ervan uitgegaan dat er geen sprake is van een beperking van het bedrag op grond van het normaal maatschappelijk risico.

Scenario's	Directe schade
Scenario 1: Vlietland noordoost blijft groen	€ 8.810.000 *
Scenario 2: Recreatiecomplex met gestapelde recreatiewoningen	€ 5.060.000 *
Scenario 3: Recreatiecomplex met vrijstaande recreatiewoningen	€ 5.000.000 *
Scenario 4: Vlietland noordoost zonder nachtverblijf	€ 6.810.000 *

Overzicht directe schade alle scenario's

Geadviseerd wordt om rekening te houden met een tegemoetkoming in schade als gevolg van het aanpassen van het geldende planologische regime op grond van een van de beschreven scenario's.

- * Hierbij wordt nadrukkelijk aangegeven dat dit advies betrekking heeft op het onderdeel tegemoetkoming in planschade in de vorm van vermogensschade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro, waarbij de berekening is gestoeld op de onderdelen/functies afzonderlijk. Kortom het gaat om de waardevermindering van het onroerend goed op grond van de afzonderlijke onderdelen. Maar de complexwaarde van het geheel is meer dan de optelling van de individuele mogelijkheden. Daarvoor kan rekening worden gehouden met 15-20% additionele schade, waarbij nadrukkelijk wordt gesteld dat dit niet op een berekening of taxatie is gestoeld.

Daarnaast kan er bij planschade naast vermogensschade ook nog sprake zijn van inkomensderving. Deze moet dan ook direct worden veroorzaakt door de aanpassing van het planologisch regime. Inkomensderving kan in deze casus ook aan de orde zijn. Echter moet bij de bepaling van de schade bij de scenario's worden geacht dat de inkomensschade in de schade is verdisconteerd. Dit maakt dus onderdeel uit van de waardevermindering van de vermogensschade. Mogelijk kan worden onderbouwd dat de erfpachtgever additioneel schade lijdt door het mislopen van toekomstige canonopbrengsten, waarbij wordt opgemerkt dat ons geen vergelijkbare casus in de jurisprudentie bekend is waarbij schade in deze vorm is vergoed. De canon bedraagt € 200.000 per jaar. Bij bepaling van toekomstige inkomensschade wordt gebruik van een kapitalisatiefactor. In dit geval kan worden uitgegaan van een factor 10 dat in de jurisprudentie niet ongebruikelijk is. In dat geval moet rekening worden gehouden met een schade voor de erfpachtgever van € 2.000.000.

Bovendien wordt opgemerkt dat er mogelijk ook schade op grond van het niet nakomen van eerdere afspraken met eigenaren/exploitant aan de orde kunnen zijn. Dat kan alleen via het civielrecht worden verhaald en maakt geen onderdeel uit van deze risicoanalyse over planschade.



1. Advies planschaderisicoanalyse

Op 16 juni 2023 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg de Johan van Oldenbarnevelt Stichting (hierna: de stichting) gevraagd om een risicoanalyse voor directe planschade op te stellen voor het gebied Vlietland Noordoost in Leidschendam. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen in het gebied verschillende recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Deze zijn nog er nu niet. Voor het gebied heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarin is een aanpassing/verruiming van de bouw en gebruiksmogelijkheden voor het noordoostelijk gebied van Vlietland opgenomen. Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling heeft de gemeenteraad van Leidschendam - Voorburg gevraagd om een viertal scenario's te bezien. In de scenario's worden delen van de op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijke recreatieve voorzieningen geschrapt. Gevraagd is om in de vorm van een risicoanalyse de gevolgen van de vier scenario's te beschrijven en te adviseren of er sprake is van planschade en zo ja wat de te verwachten hoogte van deze planschade zal zijn.

Scenario 1

Dit scenario is het 'worst-case-scenario', waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herziet dat alle in het huidige plan mogelijk gemaakte nieuwe voorzieningen (recreatieappartementen, vrijstaande recreatiewoningen, centrale voorziening, bedrijfswoning, horeca, driving range, etc.) volledig worden geschrapt. De bestaande bestemmingsregelingen worden vervangen door een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt. Een bestemming die vergelijkbaar is met de bestemmingsregeling die voor de overige, niet te ontwikkelen delen van recreatiegebied Vlietland geldt.

Scenario 2

Dit scenario is een variant waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herziet dat met een (relatief) beperkt ruimtebeslag toch het realiseren van een deel van de in het huidige plan beoogde verblijfsrecreatieve voorzieningen, namelijk de 120 recreatieappartementen en de centrale voorziening, mogelijk blijft. De vrijstaande recreatiewoningen en overige nieuwe voorzieningen worden geschrapt en vervangen door een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt.

Scenario 3

Dit scenario is een variant waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herziet dat met een groter ruimtebeslag dan in scenario 2 toch het realiseren van een deel van de in het huidige plan beoogde verblijfsrecreatieve voorzieningen, namelijk de 102 vrijstaande recreatiewoningen en de centrale voorziening, mogelijk blijft. De recreatieappartementen en overige nieuwe voorzieningen worden geschrapt en vervangen door een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt.



Scenario 4

Dit scenario is een variant waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herzielt dat de verblijfsrecreatieve voorzieningen (120 recreatieappartementen, 102 vrijstaande recreatiewoningen en de centrale voorziening) worden geschrapt maar realisatie van de horeca, de driving range en de bedrijfswoning mogelijk blijft. Voor het overige krijgen de gronden een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt.

De risicoanalyse dient de raad voor elk van de bovenstaande scenario's inzicht te geven ten aanzien van de volgende vragen:

1. Leidt het betreffende scenario tot het ontstaan van planschade?
2. Wat is de te verwachten omvang van de planschade als gevolg van het betreffende scenario?
3. In hoeverre is aannemelijk dat de gemeente een tegemoetkoming in de planschade als gevolg van het betreffende scenario verschuldigd is?

Ter uitvoering van de opdracht heeft overleg met de griffie van de gemeente plaatsgevonden en heeft de gemeente de vindplaats van relevante documenten overgelegd. De stichting is in haar onderzoek uitgegaan van de verstrekte informatie.

Ontvangen informatie en overleg

Ten behoeve van het opstellen van het advies heeft de Stichting de volgende informatie ontvangen:

- Het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005"
- Verwijzing naar vindplaats van de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg" waarin het bestemmingsplan onveranderd is opgenomen in www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Verwijzing naar vindplaats van het momenteel in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan "Doorontwikkeling Vlietland Noord" in www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Een overzichtstekening met de verschillende aanduidingen en bestemmingsgrenzen van de plankaart van het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005"

Met de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de contouren van het gebied van het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" afgesproken dat in de risicoanalyse wordt betrokken.

Op 30 juni 2023 is de risicoanalyse aan de gemeente Leidschendam toegezonden.

Inhoud advies

In het advies wordt kort ingegaan op de locatie en het doel van de planontwikkeling van het gebied Vlietland Noordoost. Vervolgens wordt voor het gebied een vergelijking gemaakt van het geldende en het voorgenomen planologisch regime. Vervolgens worden de vier scenario's beschreven en wordt een vergelijking gemaakt van de bestaande planologische situatie en het planologisch regime dat ontstaat als aan de scenario's uitwerking wordt gegeven. De vergelijkingen worden gemaakt teneinde te kunnen vaststellen of sprake is van een planologische wijziging en, zo ja, of als gevolg



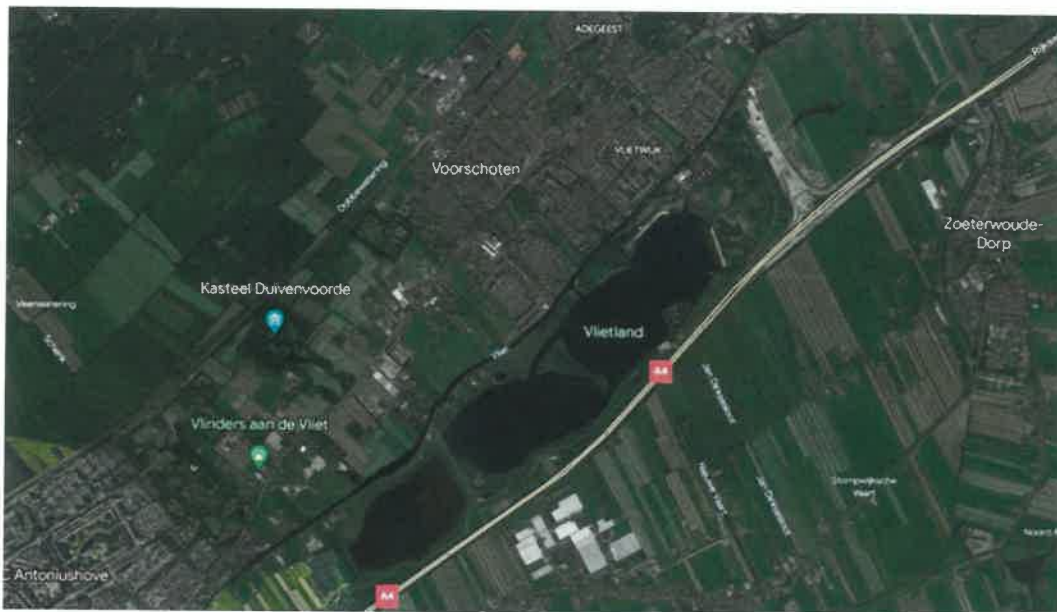
van deze wijziging sprake is van een planologische verslechtering ten gevolge waarvan schade zal worden geleden. Voor zover sprake is van een planologische verslechtering, zal de begroting van de planschade aan de orde komen. Het advies wordt afgesloten met een conclusie.



2. De ontwikkellocatie van het project en directe omgeving

Watersport- en recreatiegebied Vlietland ligt tussen Leiden en Den Haag en vormt een blauwgroene long in het Randstedelijk gebied. Vlietland ligt op de overgang van het stedelijk gebied in het westen en noorden en het Groene Hart in het oosten. Het gebied ligt direct ten zuiden van Voorschoten. Ten zuiden van het recreatiegebied Vlietland ligt het natuurgebied Vogelplas Starrevaart. Vlietland liggen tussen de Vliet aan de noordzijde en de E19/A4 aan de zuidzijde. Door het zuiden van Vlietland en door de Vogelplas Starrevaart loopt een ecologische verbingszone tussen de duinen en het Groene Hart.

Vlietland presenteert zich naar de omgeving als een groen en waterrijk gebied. Het gebied is ingericht rondom en gericht op twee langgerekte plassen en kleinere plas in het noordoosten. Deze meren worden gebruikt voor allerlei vormen van waterrecreatie zoals onder meer zwemmen, zeilen, surfen, vissen, motorbootvaren, kanoën en roeien.



Afbeelding 1: Vlietland met omgeving

Op het land rond het meest noordelijke grote meer in Vlietland zijn allerlei voorzieningen voor recreatie zoals een camping, een restaurant, een klimpark, horeca uitgiftepunten, stranden, ligweiden en parkeerplaatsen. Rond en door Vlietland lopen voetpaden-, fietspaden en ruiterspaden. De bebouwing in het gebied is zeer beperkt en concentreert zich in de noordwesthoek van Vlietland. Van oudsher staan er in het zuiden en noorden buiten Vlietland enkele woningen langs de Vliet. De bebouwing in Vlietland bestaat voornamelijk uit recreatieve voorzieningen rond de jachthavens. Het overige gebied bestaat uit een afwisseling van hoog opgaande beplantingselementen met open ruimten ertussen die een parkachtig landschap vormen. Het noorden van Vlietland is bestemd voor intensieve recreatie, het midden van Vlietland is bestemd als overgangsgebied en het zuiden van Vlietland is bestemd voor extensieve recreatie en natuur.

Het gebied waarop deze planschaderisicoanalyse betrekking heeft, is gelegen in het noordoostelijk deel van het recreatiegebied. In dit deel van het gebied liggen een jachthaven



een camping, zwemstrand en een aquapretpark. Met uitzondering van het zwemstrand maken deze functies geen onderdeel uit van het gebied waarop de risicoanalyse betrekking heeft. Het gebied dat in de risicoanalyse is meegenomen is ruimer dan het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan “Doorontwikkeling Vlietland Noord”. De in de scenario’s meegenomen voorzieningen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan namelijk buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan gelegen. Dat ontwerpplan betreft twee deelgebieden in het noordoostelijke deel van Vlietland. In afbeelding 2 is met een rode omlijning het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Het gebied waarop de risicoanalyse betrekking heeft is blauw omkaderd.

Het gebied in de risicoanalyse is momenteel ingericht als parkachtig landschap met grote ligweiden en bosschages. Er is geen bebouwing aanwezig. De Rietpolderweg vormt de interne ontsluitingsweg en loopt door één van deze deelgebieden. In afbeelding 2 is het gebied roodomrand aangegeven.



Afbeelding 2: Noordoostelijk deel van Vlietland in ontwerpplan (rood) en risicoanalyse (blauw)

De Rietpolderweg sluit aan de zuidoostzijde en noordoostzijde aan op de Hofvlietweg. Via de Hofvlietweg kan het gemotoriseerd verkeer in oostelijke richting de E19/A4 bereiken. Het fiets- en bromfietsverkeer kan via het Zwetpad, via de Vlietweg in noordelijke richting de Vlietlandbrug over de Vliet oversteken.



3. Planologische regimes en scenario's

In dit hoofdstuk worden de planologische regimes beschreven die gelden dan wel worden voorbereid ter plaatse van het gebied waarvoor de planschaderisicoanalyse wordt opgesteld. Het geldende planologisch regime is opgenomen in de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg". Voor een deel van het gebied van de beheersverordening is het ontwerpbestemmingsplan "Doorontwikkeling Vlietland Noord" in procedure gebracht. Het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan is voor de risicoanalyse van minder belang, maar het geeft wel de voorgestelde aanpassing weer. Daarnaast wordt als gevolg van de procedure van dit plan gevraagd om de mogelijke financiële gevolgen van de scenario's in beeld te brengen. In het hoofdstuk wordt schematisch de aanpassing in het ontwerpplan beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de verschillende scenario's en worden deze vergeleken met de bestaande mogelijkheden in het geldend planologisch regime.

De gemeente Leidschendam heeft gebruik gemaakt van een beheersverordening toen verschillende bestemmingsplannen "te oud" dreigden te worden. Zo ook het voor het betreffende gebied in de risicoanalyse. Gemeenten waren niet meer gerechtigd om bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar leges te heffen. Voor het gebied waarop de risicoanalyse betrekking heeft, was het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" van toepassing voordat de beheersverordening is vastgesteld op 30 mei 2017. Dit bestemmingsplan is voor de locatie onveranderd in de beheersverordening overgenomen. In de beheersverordening zijn de bestemmingen onverkort van toepassing verklaard. Voor de planvergelijking wordt daarom uitgegaan van dit bestemmingsplan.

3.1 Bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005"

Het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" maakt onderdeel uit van voornoemde beheersverordening dat is vastgesteld op 30 mei 2017 en in werking is getreden op 22 juni 2017. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Leidschendam - Voorburg vastgesteld op 23 augustus 2005, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 30 juni 2009 en na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden op 21 juli 2010. Gedeputeerde staten van Zuid-Holland hebben aan een deel van het bestemmingsplan goedkeuring onthouding. Dat deel heeft geen betrekking op het gebied van de risicoanalyse. In afbeelding 3 is het gebied op de verbeelding van het bestemmingsplan rood omkaderd.

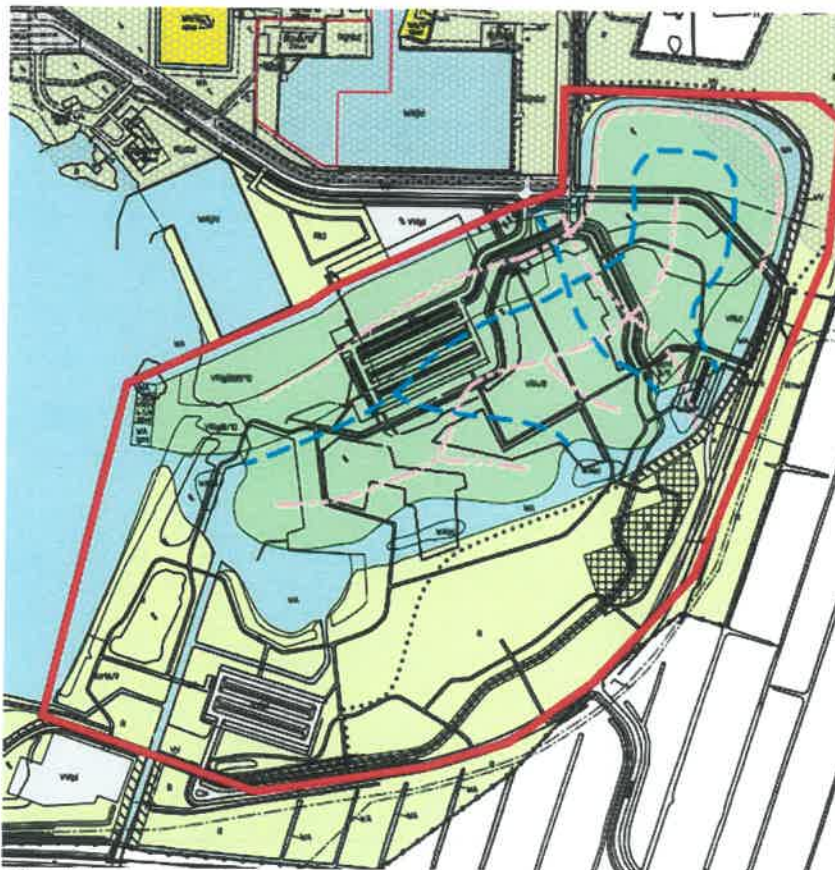
In het rood omkaderde gebied gelden in het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" de bestemmingen "Verblijfsrecreatieve doeleinden", "Recreatieve doeleinden", "Water" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". In het noordelijke deel heeft het overgrote deel van de gronden de verblijfsrecreatieve bestemming, met daaromheen de waterbestemming en voor een beperkt deel daaromheen de verkeersbestemming. De recreatieve bestemming betreft de terreinen die om de verblijfsrecreatieve bestemming liggen. Voor het gebied van de risicoanalyse gaat het om een strook aan de oostzijde en in zuiden van het gebied. Dit is op afbeelding 3 weergegeven.

Binnen de **verblijfsrecreatieve bestemming** is verblijfsrecreatie toegestaan in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van maximaal 102 vrijstaande en 120 gestapelde recreatiewoningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en daarbij behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden en ruiterspaden, groenvoorzieningen,



parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn met een specifieke aanduiding ook toegestaan:

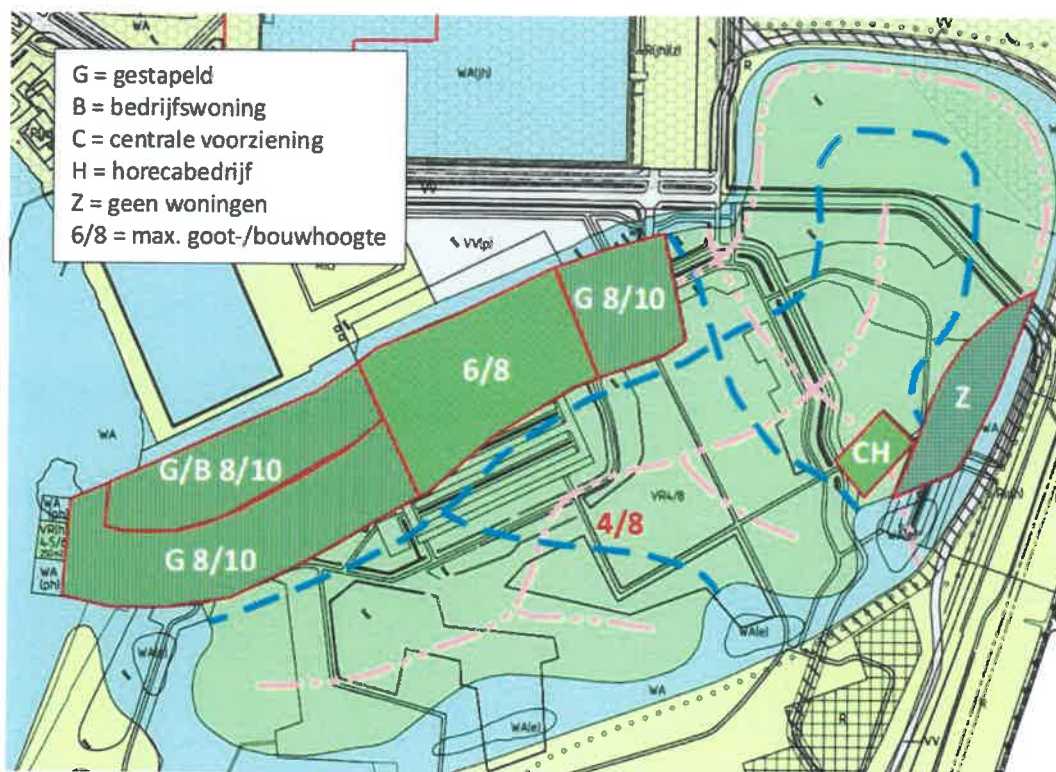
- één horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 400 m² ter plaatse van de aanduiding (h);
 - een watergang met een breedte van minimaal 10 m en een totaal oppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1:3 bij ter plaatse of binnen een afstand van 30 m van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn;
 - wegen voor verkeer en verblijf met een breedte van ten hoogste 5 m ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "verkeer en verblijf", gemeten uit het hart van de lijn;
 - maximaal één bedrijfswoning ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "verkeer en verblijf", gemeten uit het hart van de lijn;
 - een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 600 m² ter plaatse van de aanduiding (ch), waarbij ook centrale voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie, zijnde:
 - voorzieningen ten behoeve van de verhuur en exploitatie van de verblijfsrecreatie, zoals receptie-, verblijfs-, kantoor- en dienstruimten;
 - detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, en publieksgerichte dienstverlening, voorzover beide zijn gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie;
 - recreatieve voorzieningen gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie.
- en bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden en ruiterspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding BP "Vlietland noordoost 2005" met het risicoanalyse gebied



De 102 vrijstaande recreatiewoningen mogen ieder een maximaal grondoppervlak hebben van 80 m², een maximale inhoud van 500 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van zoals aangeven op de verbeelding. Voor het grootste deel geldt een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Voor een beperkt gebied mag de goot maximaal 6 meter zijn (zie in afbeelding 4 met rode cijfers aangeduid). Maximaal 10 recreatiewoningen mogen een groter grondoppervlak krijgen, voorzover het totale grondoppervlak van de recreatiewoningen niet groter is dan 8.160 m². Daarnaast mag in afwijking van de op de verbeelding aangeduide maximale goothoogte voor maximaal 25 recreatiewoningen de goothoogte maximaal 6 m bedragen. Bij een vrijstaande recreatiewoning zijn aan- en uitbouwen, veranda's en dakkapellen toegestaan als de maximale grondoppervlakte en inhoudsmaat niet wordt overschreden. Per recreatiewoning mogen maximaal 2 veranda's met een totaal oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale goothoogte van 4 m worden gerealiseerd. Dakkapellen hebben een totale breedte per dakvlak van maximaal 50% van het dakvlak en een hoogte van maximaal 1,5 meter gemeten vanaf de voet van de dakkapel. Daarnaast is er per recreatiewoning één aanlegsteiger toegestaan van maximaal 6 m², waarbij deze aanlegsteiger wordt gebouwd binnen de loodrechte projectie van het grondoppervlak van de recreatiewoning op de dichtstbijzijnde oever.



Afbeelding 4: Bouwmogelijkheden in de bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden"

Voor de 120 gestapelde woningen en de bedrijfswoning geldt een inhoud van maximaal 650 m³ met tezamen een totaal grondoppervlak van ten hoogste 6.500 m². Waar de aanduiding (z) op de verbeelding is opgenomen, zijn geen woningen toegestaan. Per gestapelde woning is één aanlegsteiger toegestaan van ten hoogste 6 m², met dien verstande dat de aanlegsteiger uitsluitend mag worden gebouwd binnen de loodrechte projectie van het grondoppervlak van het gebouw op de dichtstbijzijnde oever. Binnen de verblijfsrecreatieve bestemming zijn overige aanlegsteigers verboden.



Waar de aanduiding (h) op de verbeelding is opgenomen mag naast vrijstaande recreatiewoningen een horecabedrijf van maximaal 400 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) worden gerealiseerd. Waar de aanduiding (ch) is opgenomen mogen naast vrijstaande recreatiewoningen een centrale voorziening en een horecabedrijf komen van maximaal 600 m² bvo. Voor totale oppervlakte voor de gebouwen voor de aanduidingen horecabedrijf en centrale voorziening en horecabedrijf mogen de gebouwen maximaal 800 m² grondoppervlak bedragen.

Tussen gebouwen moet een onderlinge afstand van 15 meter worden aangehouden waarbij veranda's bij recreatiewoningen niet worden meegenomen en minimaal 6 meter afstand waarbij veranda's bij recreatiewoningen wel meetellen.

In de waterbestemming is wateraanvoer en -afvoer en de waterberging, verkeer te water, waterrecreatie alsmede bruggen ten behoeve van het langzaam verkeer toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding (ph) is tevens een passantenhaven voor pleziervaartuigen toegestaan. In de waterbestemming is op diverse plekken de aanduiding (e) op de verbeelding opgenomen. Daar mogen tevens eilanden voor dagrecreatieve doeleinden met een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m² per eiland komen. Ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "verkeer en verblijf" zijn tevens bruggen en wegen voor verkeer en verblijf met een breedte van ten hoogste 5 meter mogelijk. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Aanlegsteigers zijn toegestaan voorzover de gronden grenzen aan de gronden met de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR), waarbij grenzend aan een horeca-aanduiding de breedte maximaal 2,5 meter mag bedragen.

Binnen de verkeersbestemming zijn verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding (p), wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water voor wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater en bruggen toegestaan. Binnen de verkeersbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. Het is specifiek verboden om aanlegplaatsen en aanlegsteigers voor vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Binnen de recreatieve bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen, daarbij inbegrepen sanitaire voorzieningen, maximaal twee horecabedrijven behorende tot categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 100 m² per bedrijf toegestaan. Dagrecreatieve voorzieningen zijn voorzieningen voor ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder overnachtingsmogelijkheid. Bij de aanduiding (cr) is een horecabedrijf met maximaal 1.000 m² bvo uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, met tevens zalenverhuur uit categorie 2 van deze staat toegelaten, alsmede sanitaire voorzieningen voor de dagrecreatie. Binnen de recreatieve bestemming mogen maximaal twee gebouwen voor horecabedrijven en sanitaire voorzieningen van 100 m² bvo per gebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 meter en 7 meter als de gebouwen binnen een afstand van 200 m vanaf de aanduiding (cr) worden gebouwd. Dat betekent dat gebouwen alleen in het zuidelijk deel van de in deze risicoanalyse betrokken gronden kunnen worden gerealiseerd. Op de gronden met de aanduiding (cr) mogen gebouwen tot een totaal bebouwd oppervlak van 425 m² mogen hebben, maar in combinatie met de twee gebouwen mag het bebouwd oppervlak maximaal 525 m² worden.



Het is specifiek verboden om aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Onder categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten behoren bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend vooral voor het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Er zijn drie subcategorieën onderscheiden.

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Voor alle bestemming geldt dat voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde dezelfde maximale bouwhoogten gelden voor onderstaande bouwwerken.

- van lichtmasten 9 meter;
- van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 meter;
- van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 5 meter;
- van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes 5 meter;
- van schotelantennes 3 meter;
- van tuinmeubilair 2 meter;
- van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 meter;
- van erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

In **bijlage 1** zijn de betreffende regels voor de locatie - voor zover relevant - opgenomen. In tabel 1 zijn de bebouwingsmogelijkheden schematisch weergegeven.

	BP Vlietland noordoost 2005
Bestemming	Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR)



Functie	Verblijfsrecreatie in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van maximaal 102 vrijstaande en 120 gestapelde recreatiewoningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en daarbij behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden en ruiterspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen. - één horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten van maximaal 400 m² bvo aanduiding (h); - een watergang met een breedte van minimaal 10 meter en een totaal oppervlak van 1,9 ha, met voorwaarde helling taluds; - wegen voor verkeer en verblijf met maximale breedte 5 meter bij of binnen een afstand van 10 meter van aanduiding "verkeer en verblijf"; - maximaal één bedrijfswoning bij of binnen een afstand van 10 meter van de aanduiding "verkeer en verblijf"; - een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten van maximaal 600 m² bvo aanduiding (ch), met centrale voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie en aan de verblijfsfunctie gerelateerde detailhandel (niet volumineus), publieksgerichte dienstverlening en recreatieve voorzieningen.
Bebouwing Vrijstaande recreatiewoningen	Maximaal 102 woningen met ieder een maximaal grondoppervlak van 80 m², een maximale inhoud van 500 m³. Maximaal 10 woningen met een groter grondoppervlak, maar totale grondoppervlak maximaal 8.160 m². Maximale goot- en bouwhoogte op verbeelding. Veelal goot- maximaal 4 meter en bouwhoogte 8 meter en klein gebied goothoogte maximaal 6 meter. Voor maximaal 25 woningen goothoogte maximaal 6 meter. Aan- en uitbouwen, veranda's en dakkapellen toegestaan als maximale grondoppervlakte en inhoudsmaat niet wordt overschreden. Per woning 2



Gestapelde recreatiewoningen + bedrijfswoning	veranda's met maximaal 50 m² en maximale goothoogte van 4 meter. Dakkapellen met breedte maximaal 50% van het dakvlak en hoogte maximaal 1,5 meter. Maximaal 120 gestapelde woningen en 1 bedrijfswoning met inhoud maximaal 650 m³ en samen maximaal 6.500 m². Tussen gebouwen minimaal 15 meter afstand zonder veranda's en minimaal 6 meter afstand met veranda's.
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Per woning één aanlegsteiger van maximaal 6 m², loodrechte op oever. (+ algemene lijst onderaan tabel)
Bestemming	Water (WA)
Functie	Verblijfsgebied met functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding (p), wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water voor wateraanvoer en - afvoer, waterberging en sierwater en bruggen. Een passantenhaven voor pleziervaartuigen bij aanduiding (ph). Eilanden voor dagrecreatieve doeleinden van maximaal 1.500 m² per eiland bij aanduiding (e).
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Steigers waar aan verblijfsrecreatieve bestemming aansluit met maximaal 2,5 meter breed bij horeca-aanduiding. (+ algemene lijst onderaan tabel)
Bestemming	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)
Functie	Verblijfsgebied met verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding (p), wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water voor wateraanvoer en - afvoer, waterberging en sierwater en bruggen.
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Algemene lijst onderaan tabel.



Bestemming	Recreatieve doeleinden (R)
Functie	Dagrecreatieve voorzieningen, daarbij inbegrepen sanitaire voorzieningen, maximaal twee horecabedrijven behorende tot categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten van maximaal 100 m² bvo per bedrijf. Een horecabedrijf van maximaal 1.000 m² bvo uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten met zalenverhuur uit categorie 2 van die Staat bij aanduiding (cr), alsmede sanitaire voorzieningen voor de dagrecreatie van maximaal 425 m² en twee gebouwen samen maximaal 525 m² bebouwd oppervlak. Een driving range bij aanduiding (dh) met overkapping maximaal 600 m² en 5 meter hoog.
Gebouwen	Twee gebouwen voor horecabedrijven en sanitaire voorzieningen van 100 m ² per gebouw met goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter en 7 meter als de gebouwen binnen afstand van 200 meter vanaf de aanduiding (cr) komen.
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Algemene lijst onderaan tabel.
Bouwwerken geen gebouwen zijnde voor alle bestemmingen	- lichtmasten 9 meter; - vrijstaande antenne-installaties voor telecommunicatie zonder techniekkast 15 meter; - vrijstaande antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie 5 meter; - antenne-installaties op bouwwerken worden 5 meter; - schotelantennes 3 meter; - tuinmeubilair 2 meter; - erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 meter; - erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Tabel 1 Schematische weergave bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005"

3.2 Ontwerpbestemmingsplan "Doorontwikkeling Vlietland Noord"

Het ontwerpbestemmingsplan "Doorontwikkeling Vlietland Noord" heeft vanaf ter inzage gelegen. Het plan moet nog worden vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam -



Voorburg. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de deelgebieden zoals aangegeven in afbeelding 3.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor beide gebieden een recreatieve bestemming opgenomen. Het noordelijk deel heeft de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie” en het zuidelijk deel heeft de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” gekregen. In afbeelding 5 zijn de gebieden met R-D voor dagrecreatie en R-Vb voor verblijfsrecreatie aangegeven.



Afbeelding 5: De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan “Doorontwikkeling Vlietland Noord”

In de verblijfsrecreatieve bestemming zijn 222 recreatiewoningen, één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 650 m³, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingswegen, aan het recreatiepark gerelateerde centrale voorzieningen zoals een receptie, milieustraat, opslag, sanitaire voorzieningen en ondergeschikte horeca en detailhandel en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, steigers en voet-, fiets en ruiterspaden toegestaan.

De recreatiewoningen mogen vrijstaand of twee aaneen worden gebouwd. Een vrijstaande recreatiewoning mag maximaal een inhoud van 500 m³ hebben. Een recreatiewoning is maximaal 80 m² groot, heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter en ligt op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Maximaal 10 recreatiewoningen mogen een groter grondvlak hebben, maar het totale grondvlak voor de recreatiewoningen is maximaal 17.760 m². Per recreatiewoning zijn maximaal twee veranda's met een totaal oppervlak van maximaal 50 m² toegestaan. Op een recreatiewoning zijn twee dakkapellen mogelijk als de maximale inhoud niet worden overschreden en de breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak zijn met een maximale hoogte van 1,5 meter. Bij een recreatiewoning een steiger van maximaal 10 m² worden gerealiseerd.



Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan als de maximale inhoud en het maximale grondoppervlak niet wordt overschreden en de goothoogte maximaal 4 meter is.

Voor de centrale voorziening mogen maximaal 2 gebouwen worden gebouwd. Eén van 350 m² met een maximale goothoogte van 4 meter en één van 500 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter.

Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van:

- lichtmasten 9 meter;
- vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 meter;
- vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 5 meter;
- antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes 5 meter;
- schotelantennes 3 meter;
- tuinmeubilair 2 meter;
- erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 meter;
- erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Binnen de dagrecreatieve bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen, één gebouw voor horeca uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede zalenverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen en kantoor- en dienstruimten en ondersteunende detailhandel en dienstverlening van maximaal 2.000 m² bvo, verhuur van watersportartikelen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, aanlegsteigers, steigers en voet-, fiets en ruiterspaden toegestaan. De bebouwing mag in totaal een grondoppervlak van maximaal 900 m² en een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 9 meter hebben.

Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van:

- lichtmasten 9 meter;
- vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 meter;
- vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 5 meter;
- antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes 5 meter;
- schotelantennes 3 meter;
- tuinmeubilair 2 meter;
- erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 2 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

In tabel 2 zijn schematisch de mogelijkheden voor de gronden met bedrijfsbestemming opgenomen. Daarbij zijn de onderdelen over parkeren en duurzaamheid achterwege gelaten.



OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord	
Bestemming	Recreatie - Verblijfsrecreatie
Functionies	Recreatiewoningen, één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 650 m ³ , kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingswegen, aan het recreatiepark gerelateerde centrale voorzieningen zoals een receptie, milieustraat, opslag, sanitaire voorzieningen en ondergeschikte horeca en detailhandel en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, steigers en voet-, fiets en ruiterspaden.
Bebouwing	Maximaal 222 recreatiewoningen vrijstaand of twee aaneen. Inhoud vrijstaande recreatiewoning maximaal 500 m³. Grondoppervlak recreatiewoning maximaal 80 m² groot, met maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 8 meter op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Maximaal 10 recreatiewoningen met een groter grondvlak hebben, maar totale grondoppervlak maximaal 17.760 m². Per recreatiewoning maximaal twee veranda's met een totaal oppervlak van maximaal 50 m². Per recreatiewoning maximaal 2 dakkapellen binnen maximale inhoud en breedte dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak.
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Per woning één aanlegsteiger van maximaal 10 m². Bouwwerken met maximale bouwhoogte van: - lichtmasten 9 meter; - vrijstaande antenne-installaties voor telecommunicatie zonder techniekast 15 meter; - vrijstaande antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie 5 meter; - antenne-installaties op bouwwerken worden 5 meter; - schotelantennes 3 meter; - tuinmeubilair 2 meter; - erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 meter; - erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter;



	- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.
Bestemming	Recreatie - Dagrecreatie
Functies	Dagrecreatieve voorzieningen, één gebouw voor horeca uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede zalenverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen en kantoor- en dienstruimten en ondersteunende detailhandel en dienstverlening van maximaal 2.000 m ² bvo, verhuur van watersportartikelen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, aanlegsteigers, steigers en voet-, fiets en ruiterspaden.
Bebouwing	Gebouwen maximaal grondoppervlak 900 m ² en max. goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Bouwwerken met maximale bouwhoogte van: - lichtmasten 9 meter; - vrijstaande antenne-installaties voor telecom. zonder techniekkast 15 meter; - vrijstaande antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie 5 meter; - antenne-installaties op bouwwerken worden 5 meter; - schotelantennes 3 meter; - tuinmeubilair 2 meter; - erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 2 meter; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Tabel 2 Schematische weergave ontwerpbestemmingsplan "Doorontwikkeling Vlietland Noord"

3.3 Conclusie planvergelijking met ontwerpplan

Vergelijking van het bestaande planologisch regime in het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" en het ontwerpbestemmingsplan "Doorontwikkeling Vlietland Noord", leert dat in het ontwerpplan gestapelde bouw van recreatiewoningen niet meer mogelijk is, alleen nog grondgebonden recreatiewoningen. Het aantal recreatiewoningen blijft gelijk op 222. De inhoud en oppervlak van de woningen, de mogelijkheden voor het realiseren van veranda's en dakkapellen wijzigt ook nagenoeg niet. De totale oppervlakte voor de woningen wordt groter 3.100 m² (van 14.660 naar 17.760 m²). De steiger bij de woning mag 4 m² groter met 10 m². De centrale voorziening kan 250 m² groter worden bestaande uit 2 gebouwen van 500 en 350 m². Tevens vervalt de mogelijkheid om een horecabedrijf te realiseren van 400 m² bvo. Samen mochten die 1.000 m² bvo en 800 m² grondoppervlak hebben, waardoor het grondoppervlak voor de totale bebouwing met 50 m² toeneemt. In tabel 3 zijn de veranderingen van het planologisch regime schematisch weergegeven.



	BP Vlietland noordoost 2005	OBP Doorontwikkeling Vlietland
Bestemming	Verblijfsrecreatieve doeleinden	Recreatie - Verblijfsrecreatie
Recreatiewoningen	102 vrijstaande en 120 gestapelde van max 80 m ² en 500 m ³ met totaal max 14.660 m ² grondoppervlak. Goothoogte max 4 of 6 meter Steiger max 6 m ²	222 vrijstaand of twee aaneen van max 80 m ² en 500 m ³ met totaal max 17.7600 m ² grondoppervlak Goothoogte max 6 meter Steiger max 10 m ²
Centrale voorziening (cv) en horeca (h)	cv: cv + 1 horecabedrijf max 600 m ² bvo goot- 6 en hoogte 9 meter. h: 1 horecabedrijf van max 400 m ² bvo samen max 800 grondoppervlak	cv: cv met ondergeschikte horeca en detailhandel max 850 m ² grondoppervlak in 2 gebouwen van max 500 m ² goot- 6 en hoogte 8 meter en max 350 m ² met hoogte 4 meter
Bestemming	Recreatieve doeleinden	Recreatie - Dagrecreatie
Horeca	- 2 horecabedrijven max 100 m² bvo per bedrijf. - 1 horecabedrijf max 1.000 m² bvo uit + zalenverhuur aanduiding (cr), alsmede sanitaire voorzieningen max 425 m². Samen maximaal 525 m ² bebouwd oppervlak. Driving range bij aanduiding (dh) met overkapping maximaal 600 m ² en 5 meter hoog.	1 horecagebouw + alsmede zalenverhuur, ondersteunende detailhandel en dienstverlening max 2.000 m ² bvo en max 900 m ² grondoppervlak verhuur van watersportartikelen, water en

Tabel 3: schematische weergave verschil in planologische regimes

3.4 De 4 scenario's

In hoofdstuk 1 zijn de vier scenario's beschreven. Daarbij worden een aantal onderdelen in verschillende samenstelling gezien. Het gaat daarbij om de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005". De mogelijkheden voor bebouwing van de verschillende functies zijn weergegeven in afbeelding 4. Daarnaast is er in §3.2.3 van de toelichting een inrichtingsschets opgenomen op basis waarvan de planologische regeling in het bestemmingsplan is opgesteld.¹ Dat geeft een goed overzicht van de verschillende functies die nog niet zijn gerealiseerd. Een grotere versie van de overzichtsschets is in **bijlage 3** opgenomen.

¹ §2.3 toelichting bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005", pag. 8.



LEGENDA INRICHTINGSSCHETS VLIETLAND

- | | |
|---|---|
| 1. receptie en centrumvoorzieningen
waaronder restaurant | 14. evenemententerrein |
| 1a. parkeren t.b.v. receptie en
centrumvoorzieningen | 15. kampeerterein groepen |
| 2. restaurant op de kop van het verdicht
te bouwen eiland | 16. adventure-terrein |
| 3. recreatieappartementen | 17. barbecueplek |
| 3a. parkeren recreatieappartementen | 18. ligplaats historische boot en parkeerplaats |
| 4. centrale voorzieningen | 19. vissteiger met parkeerplaats |
| 4a. parkeerplaats t.b.v. centrale voorzieningen | 20. spelevaren en spartelvijver |
| 5. golfclubhuis | 21. kantoor t.b.v. exploitatie van Vlietland |
| 5a. parkeerplaats t.b.v. golfclubhuis | 22. watersportfaciliteiten, horeca en toiletten |
| 6. recreatiewoningen verdicht | 24. paviljoen, restaurant, snackbar,
receptie camping, zeilschool, bootverhuur |
| 6a. recreatiewoningen | 25. aanlegplaats rondvaartboot |
| 7. tennisbanen | 26. sanitaire voorzieningen camping |
| 8. horeca, botenverhuur, midgetgolf
jeu de boules en toiletten | 27. binnenhaven |
| 9. parkeren t.b.v. zwembad en spartelvijver | 28. camping |
| 10. drivingrange | 29. parkeerplaats camping en dagrecreatie |
| 11. openbare golfvoorzieningen | 30. buitenhaven |
| 11a. parkeren t.b.v. golfvoorzieningen | 31. watersportvereniging |
| 12. paviljoen (restaurant/snackbar en toiletten) | 32. jachtwerf, haven en watersportwinkel |
| 13. strand en ligweide | 33. roeivereniging |

Afbeelding 6: inrichtingsschets met legenda

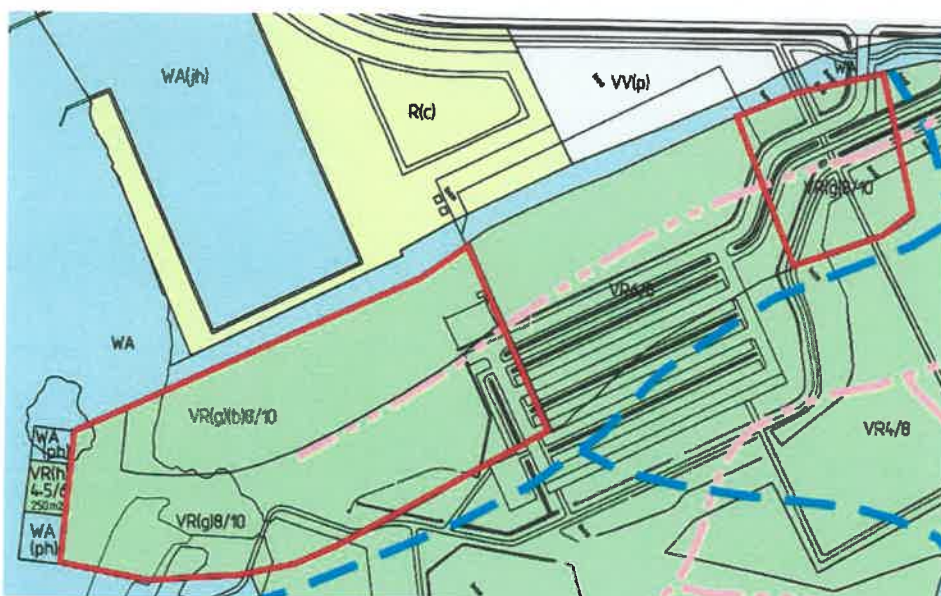
In de bijgevoegde legenda zijn de in het schetsplan voorziene ontwikkelingen uit het geldende bestemmingsplan met rood omkaderd die binnen het gebied van de risicoanalyse vallen. Deze voorzieningen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Per voorziening wordt beschreven wat de ontwikkelmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn. De onderdelen 4 centrale voorziening (met 4a parkeren), 5 golfclubhuis (met 5a parkeren) en 7 tennisbanen zijn niet opgenomen, omdat deze niet rechtstreeks mogelijk zijn. Daarvoor moet eerst de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden gebruikt.



Gestapelde recreatiewoningen

In het bestemmingsplan kunnen 120 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Het grondoppervlak van de 120 woningen en de bedrijfswoning mag tezamen maximaal 6.500 m² grondoppervlak beslaan. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 8 en 10 meter bedragen. Per gebouw mag één steiger van maximaal 6 m² worden gerealiseerd loodrecht geprojecteerd op de dichtstbijzijnde oever.

Met een hoogte van maximaal 10 meter kunnen gestapelde recreatiewoningen in maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd. Met een maximaal grondoppervlak van 6.500 m² en woningen in 3 lagen betekent dat 40 gebouwen met 3 woningen kunnen worden gerealiseerd. Per woning betekent dat een grondvlak van 162,5 m² mogelijk is. Dat is bij een hoogte van circa 3 meter ongeveer 500 m³. In afbeeldingen 7 en 8 is het gebied aangeven waar de gestapelde woningen mogen worden gebouwd.



Afbeeldingen 7 en 8: locatie gestapelde recreatiewoningen op verbeelding en schets





Vrijstaande recreatiewoningen

In het bestemmingsplan kunnen 102 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het grondoppervlak van een vrijstaande woning mag 80 m² bedragen. Aan- en uitbouwen moeten binnen de 80 m² blijven.² Daarnaast mogen 2 veranda's met maximaal 50 m² en maximaal 4 meter hoog worden gerealiseerd. Een veranda is een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping voorzien van een gesloten dak, welke slechts aan de aan het bijbehorende hoofdgebouw grenzende zijde is voorzien van een gesloten wand. Het totale grondoppervlak van de vrijstaande woningen mag maximaal 8.160 m² bedragen. Een vrijstaande recreatiewoning mag een inhoud van 500 m³ hebben inclusief dakkapellen. Per woning mag één steiger van maximaal 6 m² worden gerealiseerd loodrecht geprojecteerd op de dichtstbijzijnde oever.

De vrijstaande woningen mogen in de gehele verblijfsrecreatieve bestemming worden gerealiseerd. Dus ook in het gebied waar de gestapelde woningen kunnen worden gebouwd. In de inrichtingsschets in de toelicht is wel onderscheid gemaakt tussen de gestapelde en vrijstaande woningen (zie afbeelding 9). De recreatiewoningen zijn op eilanden gesitueerd. De locatie waar ook gestapelde woningen mogen komen is op het noordwestelijk gelegen eiland aangegeven (vergelijk ook afbeelding 8)



Afbeelding 9: Inrichtingsschets met vrijstaande recreatiewoningen op eilanden

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in goothoogte voor de vrijstaande recreatiewoningen. In het gedeelte gelegen tussen de twee delen waar gestapelde recreatiewoningen kunnen komen, is een goothoogte opgenomen van 6 meter. Voor het overige deel is de goothoogte op 4 meter begrenst.

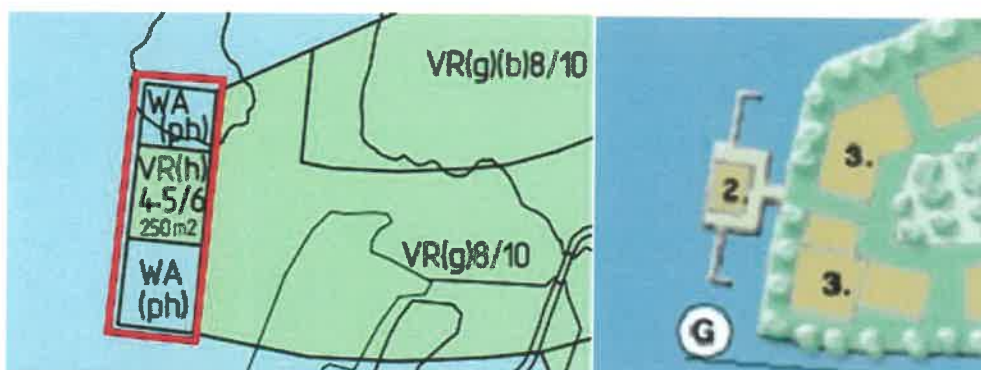
² Er mogen 10 recreatiewoningen een groter grondoppervlak krijgen. Aangezien met 102 woningen van 80 het maximale totale grondoppervlak van 8.160 m² is bereikt, wordt deze mogelijkheid hier buiten beschouwing gelaten.



Centrale voorziening en horecavoorzieningen

In de **verblijfsrecreatie bestemming** is bij de aanduiding (ch) een centrale voorziening mogelijk voor de verhuur en exploitatie van de verblijfsrecreatie, zoals receptie-, verblijfs-, kantoor- en dienstruimten. Daarbij is ook aan de verblijfsrecreatieve functie gerelateerde detailhandel en publieksgerichte dienstverlening mogelijk. Tevens is één horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk van 600 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Daarnaast kan één horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten bij de aanduiding (h) komen van 400 m² bvo. Dat gebouw mag een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 6 meter hebben. Tezamen met de bebouwing bij de aanduiding (ch) mag het grondoppervlak van de gebouwen maximaal 800 m² zijn.³ In de naastgelegen waterbestemming kan aan zowel de zuid- als noordzijde van de bestemming een passantenhaven komen. Hierdoor kan men met een bootje direct bij deze horecavoorziening aanleggen. In afbeelding 10 en 11 zijn de verbeelding en inrichtingsschets voor deze voorzieningen in de verblijfsrecreatie bestemming opgenomen.



Afbeelding 10: Horecabedrijf met aan weerskanten passantenhavens (ph)



Afbeelding 11: Centrale voorziening voor het recreatiecomplex (ch)

Naast deze horecavoorzieningen zijn er ook horecavoorzieningen uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk in de **recreatieve bestemming**. Dat is in algemene zin en bij de aanduiding (cr) mogelijk. In de bestemming is het mogelijk om 2 horecabedrijven van ieder 100 m² bvo met sanitaire voorzieningen te realiseren.

³ Op de verbeelding met de aanduiding (h) is een getal van 250 m² opgenomen. Aangezien noch in de legenda noch in de planregels naar deze aanduiding is verwezen, komt daaraan geen betekenis toe en kan buiten beschouwing blijven.



Daarnaast mogen er 2 gebouwen ten behoeve van horecabedrijven en sanitaire voorzieningen van maximaal 100 m² samen worden gebouwd. Voorwaarde is deze niet verder dan 200 meter van de aanduiding (cr) zijn gelegen. Door deze voorwaarde moeten deze gebouwen ook in de buurt van het gebied met de aanduiding (cr) worden gerealiseerd.

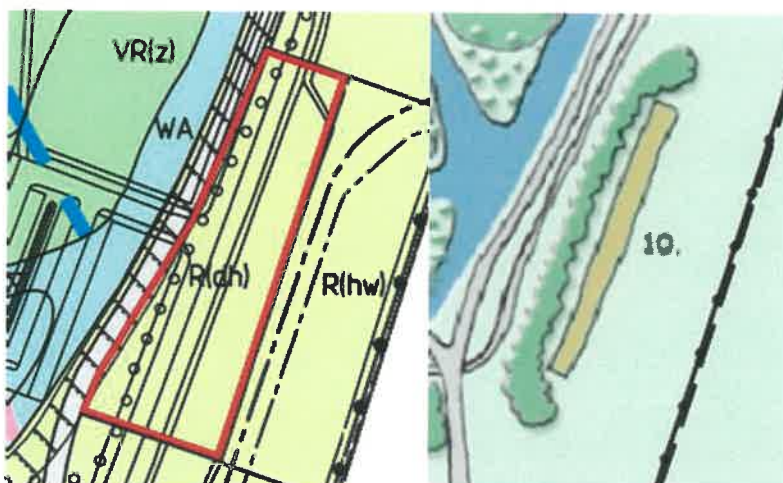
Bij de aanduiding (cr) kan één horecabedrijf met maximaal een bedrijfsvloeroppervlak van 1.000 m² uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten met zalenverhuur uit categorie 2 van deze staat komen. Daarbij zijn ook sanitaire voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie toegestaan. Het totaal bebouwd oppervlak mag 425 m² zijn en in combinatie met de 2 gebouwen ten behoeve van horecabedrijven en sanitaire voorzieningen 525 m².



Afbeelding 12: Aanduiding (cr) op uitsnede verbeelding bestemmingsplan en inrichtingsschets

Driving range

In de **recreatieve bestemming** kan bij de aanduiding (dh) een overkapping voor de golfsport (driving range) worden gerealiseerd. De overkapping mag maximaal een oppervlak van ten hoogste 600 m² van maximaal 5 m hoog. Op afbeelding 13 is de locatie aangegeven.



Afbeelding 13: Aanduiding (dh) op uitsnede verbeelding en inrichtingsschets



Naast deze bebouwing is er voor de golfsport geen andere bebouwing rechtstreeks mogelijk. Eerst na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan een clubhuis met voorzieningen worden gerealiseerd zoals op de inrichtingsschets is aangegeven.

Bedrijfswoning

Binnen de verblijfsrecreatieve bestemming is het mogelijk om één bedrijfswoning van maximaal 650 m³ te realiseren in het gebied waar de aanduiding (b) op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen. Dat is geprojecteerd in een deel van het westelijk gebied waar ook gestapelde recreatiewoningen mogelijk zijn. In de regels is aangegeven dat de bedrijfswoning moet passen in het totale grondoppervlak van 6.500 m² voor gestapelde recreatiewoningen en de bedrijfswoning. In afbeelding 14 is de locatie van de aanduiding (d) voor de bedrijfswoning weergegeven. De bedrijfswoning is niet op de inrichtingsschets verbeeld.



Afbeelding 14: Aanduiding bedrijfswoning (b) op plankaart bestemmingsplan

3.4.1 Scenario 1: Vlietland noordoost blijft groen

Dit scenario is het 'worst-case-scenario', waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herzielt dat alle in het huidige plan mogelijk gemaakte nieuwe voorzieningen (recreatieappartementen, vrijstaande recreatiewoningen, centrale voorziening, bedrijfswoning, horeca, driving range, etc.) volledig worden geschrapt. De bestaande bestemmingsregelingen worden vervangen door een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt. Een bestemming die vergelijkbaar is met de bestemmingsregeling die voor de overige, niet te ontwikkelen delen van recreatiegebied Vlietland geldt.

Zonder de nog niet gerealiseerde voorzieningen blijven alleen de kleinschalige dagrecreatieve en groenvoorzieningen overeind. Volgens artikel 1 lid 42 van de begripsbepaling gaat het bij kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen om activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken. In deze



vorm is het ook niet mogelijk om bijvoorbeeld een golfbaan aan te leggen zoals aangegeven op de inrichtingsschets in het geldende bestemmingsplan. Deze wordt hierbij niet nader beschreven. In tabel 4 zijn de gevolgen schematisch weergegeven.

	BP Vlietland noordoost 2005	Scenario 1
Bestemming	Verblijfsrecreatieve doeleinden	Recreatie – Dagrecreatie ⁴
Recreatiewoningen	102 vrijstaande en 120 gestapelde van max 80 m ² en 500 m ³ met totaal max 14.660 m ² grondoppervlak. Steiger max 6 m ²	Geen recreatie woningen, maar kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur.
Bedrijfswoning	1 bedrijfswoning van 650 m ³	Geen bedrijfswoning
Centrale voorziening (cv) en horeca (h)	cv: cv + 1 horecabedrijf max 600 m ² bvo goot- 6 en hoogte 9 meter. h: 1 horecabedrijf van max 400 m ² bvo Samen max 800 grondoppervlak	Geen centrale voorziening en geen horecavoorzieningen, maar kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur.
Bestemming	Recreatieve doeleinden	Recreatie - Dagrecreatie
Horeca	- 2 horecabedrijven max 100 m ² bvo per bedrijf. - 1 horecabedrijf max 1.000 m ² bvo uit + zalenverhuur aanduiding (cr), alsmede sanitaire voorzieningen max 425 m ² . Samen maximaal 525 m ² bebouwd oppervlak.	Geen horecavoorzieningen, maar kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur.
Driving range	Driving range bij aanduiding (dh) met overkapping maximaal 600 m ² en 5 meter hoog.	Geen driving range, maar kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur.

Tabel 4: Vergelijking bestemmingsplan “Vlietland noordoost 2005” en scenario 1

3.4.2 Scenario 2: Recreatiecomplex met gestapelde recreatiewoningen

Dit scenario is een variant waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herzielt dat met een (relatief) beperkt ruimtebeslag toch het realiseren van een deel van de in het huidige plan beoogde verblijfsrecreatieve voorzieningen, namelijk de 120 recreatieappartementen en de centrale voorziening, mogelijk blijft. De vrijstaande recreatiewoningen en overige nieuwe voorzieningen worden geschrapt en vervangen

⁴ Voor de nieuwe bestemmingen wordt uitgegaan van de systematiek zoals nu voorgeschreven voor het weergeven van bestemmingen in bestemmingsplannen volgens de SVBP 2012. Gekozen is voor een bestemming Recreatie met de aanvulling Dagrecreatie. Dat sluit beter aan bij de insteek van de vier scenario's. Dit wordt in de tabellen 4 t/m 7 op deze wijze weergegeven.



door een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt.

Binnen de huidige verblijfsrecreatieve bestemming zijn kleinschalige dagrecreatieve en groenvoorzieningen toegestaan. In tabel 5 zijn de gevolgen schematisch weergegeven.

	BP Vlietland noordoost 2005	Scenario 2
Bestemming	Verblijfsrecreatieve doeleinden	Recreatie – Dagrecreatie
Recreatiewoningen	102 vrijstaand van max 80 m ² en 500 m ³ met totaal max 8.160 m ² grondoppervlak. 120 gestapeld met totaal 6.500 m ² grondoppervlak Steiger max 6 m ²	Geen vrijstaande woningen. 120 gestapeld met totaal 6.500 m ² grondoppervlak Steiger max 6 m ²
Bedrijfswoning	1 bedrijfswoning van 650 m ³	Geen bedrijfswoning
Centrale voorziening (cv) en horeca (h)	cv: cv + 1 horecabedrijf max 600 m ² bvo goot- 6 en hoogte 9 meter. h: 1 horecabedrijf van max 400 m ² bvo Samen max 800 grondoppervlak	cv: cv + 1 horecabedrijf max 600 m ² bvo goot- 6 en hoogte 9 meter. Geen horecavoorzieningen, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.
Bestemming	Recreatieve doeleinden	Recreatie - Dagrecreatie
Horeca	- 2 horecabedrijven max 100 m ² bvo per bedrijf. - 1 horecabedrijf max 1.000 m ² bvo uit + zalenverhuur aanduiding (cr), alsmede sanitaire voorzieningen max 425 m ² . Samen maximaal 525 m ² bebouwd oppervlak.	Geen horecavoorzieningen, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.
Driving range	Driving range bij aanduiding (dh) met overkapping maximaal 600 m ² en 5 meter hoog.	Geen driving range, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.

Tabel 5: Vergelijking bestemmingsplan “Vlietland noordoost 2005” en scenario 2

3.4.3 Scenario 3: Recreatiecomplex met vrijstaande recreatiewoningen

Dit scenario is een variant waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herzielt dat met een groter ruimtebeslag dan in scenario 2 toch het realiseren van een deel van de in het huidige plan beoogde verblijfsrecreatieve voorzieningen, namelijk de 102 vrijstaande recreatiewoningen en de centrale voorziening, mogelijk blijft. De recreatieappartementen en overige nieuwe voorzieningen worden geschrapt en vervangen door een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt.



Zonder de nog niet gerealiseerde voorzieningen blijven alleen de kleinschalige dagrecreatieve en groenvoorzieningen overeind. In tabel 6 zijn de gevolgen schematisch weergegeven.

	BP Vlietland noordoost 2005	Scenario 3
Bestemming	Verblijfsrecreatieve doeleinden	Recreatie – Dagrecreatie
Recreatiewoningen	102 vrijstaand van max 80 m ² en 500 m ³ met totaal max 8.160 m ² grondoppervlak. 120 gestapeld met totaal 6.500 m ² grondoppervlak Steiger max 6 m ²	102 vrijstaand van max 80 m ² en 500 m ³ met totaal max 8.160 m ² grondoppervlak. Geen recreatiewoningen, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.
Bedrijfswoning	1 bedrijfswoning van 650 m ³	Geen bedrijfswoning
Centrale voorziening (cv) en horeca (h)	cv: cv + 1 horecabedrijf max 600 m ² bvo goot- 6 en hoogte 9 meter. h: 1 horecabedrijf van max 400 m ² bvo Samen max 800 grondoppervlak	cv: cv + 1 horecabedrijf max 600 m ² bvo goot- 6 en hoogte 9 meter. Geen horecavoorzieningen, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.
Bestemming	Recreatieve doeleinden	Recreatie - Dagrecreatie
Horeca	- 2 horecabedrijven max 100 m ² bvo per bedrijf. - 1 horecabedrijf max 1.000 m ² bvo uit + zalenverhuur aanduiding (cr), alsmede sanitaire voorzieningen max 425 m ² . Samen maximaal 525 m ² bebouwd oppervlak.	Geen horecavoorzieningen, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.
Driving range	Driving range bij aanduiding (dh) met overkapping maximaal 600 m ² en 5 meter hoog.	Geen driving range, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.

Tabel 6: Vergelijking bestemmingsplan “Vlietland noordoost 2005” en scenario 3

3.4.4 Scenario 4: Vlietland noordoost zonder nachtverblijf

Dit scenario is een variant waarbij de raad het vigerende bestemmingsplan zodanig herzielt dat de verblijfsrecreatieve voorzieningen (120 recreatieappartementen, 102 vrijstaande recreatiewoningen en de centrale voorziening) worden geschrapt maar realisatie van de horeca, de driving range en de bedrijfswoning mogelijk blijft. Voor het overige krijgen de gronden een groen-recreatieve bestemming die slechts kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur mogelijk maakt.



De nieuwe bestemming voor de huidige locatie van de woningen is vergelijkbaar met de bestemming “Recreatieve doeleinden”. Zonder de nog niet gerealiseerde voorzieningen blijven alleen de kleinschalige dagrecreatieve en groenvoorzieningen overeind. In tabel 7 zijn de gevolgen schematisch weergegeven.

	BP Vlietland noordoost 2005	Scenario 4
Bestemming	Verblijfsrecreatieve doeleinden	Recreatie – Dagrecreatie
Recreatiewoningen	102 vrijstaand van max 80 m ² en 500 m ³ met totaal max 8.160 m ² grondoppervlak. 120 gestapeld met totaal 6.500 m ² grondoppervlak Steiger max 6 m ²	Geen recreatie woningen, maar kleinschalige dagrecreatie en groen.
Bedrijfswoning	1 bedrijfswoning van 650 m ³	1 bedrijfswoning van 650 m ³
Centrale voorziening (cv) en horeca (h)	cv: cv + 1 horecabedrijf max 600 m ² bvo goot- 6 en hoogte 9 meter. h: 1 horecabedrijf van max 400 m ² bvo Samen max 800 grondoppervlak	Geen centrale voorziening, maar kleinschalige dagrecreatie en groen. h: 1 horecabedrijf van max 400 m ² bvo
Bestemming	Recreatieve doeleinden	Recreatieve doeleinden
Horeca	- 2 horecabedrijven max 100 m ² bvo per bedrijf. - 1 horecabedrijf max 1.000 m ² bvo uit + zalenverhuur aanduiding (cr), alsmede sanitaire voorzieningen max 425 m ² . Samen maximaal 525 m ² bebouwd oppervlak.	- 2 horecabedrijven max 100 m ² bvo per bedrijf. - 1 horecabedrijf max 1.000 m ² bvo uit + zalenverhuur aanduiding (cr), alsmede sanitaire voorzieningen max 425 m ² . Samen maximaal 525 m ² bebouwd oppervlak.
Driving range	Driving range bij aanduiding (dh) met overkapping maximaal 600 m ² en 5 meter hoog.	Driving range bij aanduiding (dh) met overkapping maximaal 600 m ² en 5 meter hoog.

Tabel 7: Vergelijking bestemmingsplan “Vlietland noordoost 2005” en scenario 4



4. Vergelijking planologische regime en scenario's

In dit hoofdstuk zal in worden ingegaan op de vraag in hoeverre eigenaren van de percelen binnen het gebied waarop de risicoanalyse betrekking heeft als gevolg van de beschreven vier scenario's in een nadeliger positie komen te verkeren ten gevolge waarvan zij schade lijden of zullen lijden. Daarbij wordt alleen ingegaan op het onderdeel directe planschade. Opgemerkt wordt dat bij wijziging van het planologische regime sprake kan zijn van planologische nadelen alsmede planologische voordelen. Dergelijke planologische voor- en nadelen, voortkomende uit één en dezelfde planmaatregel, kunnen in beginsel met elkaar worden gecompenseerd. De planologische vergelijking wordt per scenario behandeld.

4.1 Vergelijking planologische regimes voor de vier scenario's algemeen

Directe schade

Bij de vergelijking in dit hoofdstuk worden de van belang zijnde aspecten beoordeeld. In § 3.4 is gebleken dat het verschil in de planologische regimes gelegen is in verandering van bebouwingsmogelijkheden en aanpassing van het toegestane gebruik van de eigen gronden. Andere aspecten kunnen buiten beschouwing worden gelaten. Per perceel wordt in algemene zin bezien of deze veranderingen leiden tot een nadeliger positie voor de grondeigenaren. Daarbij wordt niet specifiek gekeken naar wie de eigenaren van de percelen zijn of welke gebruiks- of zakelijk rechten op de percelen zijn gevestigd. Dat wordt veroorzaakt doordat ook niet exact is bepaald waar bepaalde voorzieningen worden geplaatst als er onderdelen van het complex van het recreatiepark wegvallen. Als een deel van de recreatiewoningen wegvalt is het wellicht logischer om een centrale voorziening op een andere locatie dan voorzien in het geldende planologisch regime te realiseren. Daarnaast is het in beginsel ook niet van belang voor de vraag of er sprake is van een directe schade als gevolg van het schrappen van bepaalde functies of bouwmogelijkheden. Onderstaand wordt daarom uitgegaan van eigenaren / exploitant.

4.2 Scenario 1: Vlietland noordoost blijft groen

In §3.4.1 is scenario 1 beschreven. In tabel 4 zijn de planologische veranderingen schematisch weergegeven. Daaruit volgt dat het recreatiepark met recreatiewoningen, centrale voorziening van het park, bedrijfswoning en alle horeca- en andere



ondersteunende voorzieningen worden geschrapt. Daar komt kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur voor in de plaats. Als gevolg daarvan komen de eigenaren / exploitant van het recreatiepark in een zeer fors negatieve planologische situatie te verkeren. De aanpassing ten aanzien van de inrichtingsschets in het geldende bestemmingsplan is in afbeelding 15 weergegeven.

Afbeelding 15: Veranderingen als gevolg van scenario 1



4.3 Scenario 2: Recreatiecomplex met gestapelde recreatiewoningen

In §3.4.2 is scenario 2 beschreven. In tabel 5 zijn de planologische veranderingen schematisch weergegeven. Daaruit volgt dat het recreatiepark alleen nog bestaat uit gestapelde recreatiewoningen en een centrale voorziening van het park met een horeca- en andere ondersteunende voorzieningen. De vrijstaande recreatiewoningen, overige horecavoorzieningen, bedrijfswoning en driving range worden geschrapt. Daar komt



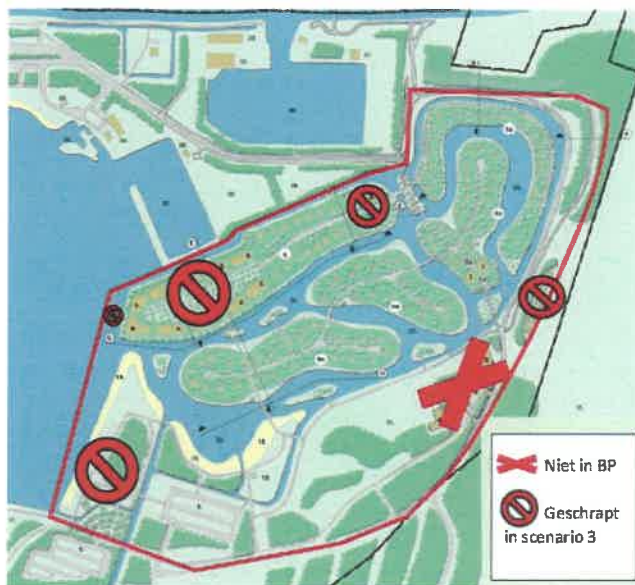
kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur voor in de plaats. Daarvan betreft alleen de functie natuur een aanvulling. Als gevolg daarvan komen de eigenaren / exploitant van het recreatiepark in een fors negatieve planologische situatie te verkeren. De aanpassing ten aanzien van de inrichtingsschets opgenomen in het geldende bestemmingsplan is vertaald in afbeelding 16.

gevolg van scenario 2

Afbeelding 16: Veranderingen als

4.4 Scenario 3: Recreatiecomplex met vrijstaande recreatiewoningen

In §3.4.3 is scenario 3 beschreven. In tabel 6 zijn de planologische veranderingen schematisch weergegeven. Daaruit volgt dat het recreatiepark alleen nog bestaat uit vrijstaande recreatiewoningen en een centrale voorziening van het park met een horeca- en andere ondersteunende voorzieningen. De gestapelde recreatiewoningen, overige horecavoorzieningen, bedrijfswoning en driving range worden geschrapt. Daar komt



kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur voor in de plaats. Daarvan betreft alleen de functie natuur een aanvulling. Als gevolg daarvan komen de eigenaren / exploitant van het recreatiepark in een fors negatieve planologische situatie te verkeren. De aanpassing ten aanzien van de inrichtingsschets opgenomen in het geldende bestemmingsplan is vertaald in afbeelding 17.

Afbeelding 17: Veranderingen als gevolg van scenario 3



4.5 Scenario 4: Vlietland noordoost zonder nachtverblijf

In §3.4.4 is scenario 4 beschreven. In tabel 7 zijn de planologische veranderingen schematisch weergegeven. Daaruit volgt dat het recreatiepark alleen nog bestaat uit horecavoorzieningen, bedrijfswoning en driving range. De recreatiewoningen en centrale voorziening met ondersteunende functies worden geschrapt. Daar komt



kleinschalige dagrecreatie, groen en natuur voor in de plaats. Daarvan betreft alleen de functie natuur een aanvulling. Als gevolg daarvan komen de eigenaren / exploitant van het recreatiepark in een fors negatieve planologische situatie te verkeren. De aanpassing ten aanzien van de inrichtingsschets opgenomen in het geldende bestemmingsplan is vertaald in afbeelding 18.

Afbeelding 18: Veranderingen als gevolg van scenario 4

4.6 Conclusie

Als gevolg van de planologische verandering beschreven in de vier scenario's waarbij de in het geldende bedrijfsbestemming mogelijke functies in verschillende samenstelling worden geschrapt, treedt er voor de eigenaren van de omliggende percelen een forse tot zeer forse planologische verslechtering op.



5. Voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planologische wijziging

Bij bepaling van mogelijke schade moet nagegaan worden of sprake is van feiten en omstandigheden die rechtvaardigen dat de schade, die een belanghebbende lijdt of zal lijden, redelijkerwijs voor rekening van deze belanghebbende dient te worden gelaten. Indien de schadeveroorzakende wijziging voor een belanghebbende was te voorzien, kan dit er toe leiden dat deze schade redelijkerwijs voor rekening van de belanghebbende dient te komen.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling⁵ is de planschade voorzienbaar en dient deze voor rekening van de koper te worden gelaten, indien ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. In dat geval is van belang wanneer een perceeleigenaar de percelen heeft verworven.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft gevraagd om scenario's in beeld te brengen. Of één van die scenario's ook werkelijkheid wordt, moet blijken. Wel is duidelijk dat die gebeurtenis in de toekomst ligt. Gelet hierop geldt dat er voor eigenaren en zakelijk gerechtigden geen sprake kan zijn van voorzienbaarheid.

⁵ Bijvoorbeeld AbRS van 15 oktober 2014, 201400773/1/A2 (Uithoorn).



6. Berekening van de planschade

Inleiding

Bij de vaststelling van de omvang van mogelijke planschade geldt de vergelijking van planologische regimes als basis. Het dient hierbij te gaan om een voor een belanghebbende nadelige wijziging van het planologische regime. Indien moet worden geconcludeerd dat wijziging van het planologische regime leidt tot schade, dient het schadebedrag te worden bepaald naar het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische wijzigingen.

Directe schade

Uit de vergelijking van het geldende planologische en de vier scenario's in § 5.1 is gebleken dat voor de eigenaren / exploitant een zeer ernstige verslechtering aan de orde is. Er is sprake van directe schade. De schade wordt veroorzaakt door aanpassingen aan het planologisch regime op eigen terrein.

Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro blijft de binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van aanvrager. Bij directe schade - dat in dit geval aan de orde is - is het normaal maatschappelijk risico nihil van de vermindering van de waarde van de eigen onroerende zaak (artikel 6.2 sub 2. onder b. sub 1° Wro). In sommige gevallen moet worden aangenomen dat ook schade boven deze drempelwaarde van 0% onder het maatschappelijk risico moet worden gerekend.⁶ Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn (voor directe schade) de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.⁷

Gelet op deze jurisprudentie is het volgende van belang. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft voor het gebied Vlietland en specifiek voor het noordoostelijk deel daarvan een bestendig stedenbouwkundig beleid gevoerd. In het bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 is het stedenbouwkundig beleid voor het gebied vastgelegd. Dit plan is op 23 augustus 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is dit bestemmingsplan in zijn geheel overgenomen in de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg die door de gemeenteraad op 30 mei 2017 is vastgesteld. Er zijn geen publicaties bekend waarbij van dit stedenbouwkundig beleid is aangepast. Sterker nog de gemeente heeft voor het gebied het ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord in procedure gebracht. In dat plan wordt er niet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten in het bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" getornd. De bestaande functies zijn overeind gebleven. Alleen voor de recreatiewoningen is een aanpassing voorzien waarbij het aantal van 222 woningen overeind blijft, maar het type wordt aangepast van gestapeld naar grondgebonden.

⁶ AbRS 10 juli 2013, nr. 201207038/1/A2 (Horst a/d Maas).

⁷ AbRS 21 november 2012, nr. 201204333/1/T1/A2.



Geconcludeerd wordt dat de schade in dit geval in de vorm zoals deze kan optreden als één van de scenario's in een nieuw planologisch regime wordt opgenomen voor de eigenaren / exploitant niet in de lijn der verwachtingen kan worden beoordeeld. Het maatschappelijk risico wordt als nihil beoordeeld.

Peilmoment schade

Het peilmoment van de schade ligt in de toekomst.

Tegemoetkoming in schade

Om een exacte bepaling van de directe planschade te maken is het maken van een taxatie op basis van de planvergelijking de aangewezen methode. Het betreffende gebied behelst een oppervlakte van circa 38 ha. In dit gebied zijn diverse takken van sport op het gebied van recreatie mogelijk die elkaar versterken. Bijvoorbeeld een horecagebouw in het gebied zal altijd omzet draaien, maar deze omzet zal ongetwijfeld toenemen als er in de nabijheid ruim 200 recreatiewoningen worden gerealiseerd. De complexwaarde van het geheel is dus meer dan de optelling van de individuele mogelijkheden. Echter, het is onmogelijk om in deze korte tijdsspanne hier een onderbouwd oordeel over te geven. Zaken zoals de aanwezigheid van voldoende nutsvoorzieningen etc. zijn ook niet in beeld en kunnen ook nog een flink - financieel - verschil maken. Het gehele gebied is door de provincie Zuid-Holland in erfpacht uitgegeven en is door de erfpachter deels weer in ondererfpacht uitgegeven. Dit laatste betreft een oppervlakte van ca. 21 hectare alwaar ook (volgens de inrichtingsschets) vrijwel alle geplande bouwmogelijkheden gerealiseerd gaan worden. De erfpacht is uitgegeven voor de duur van 100 jaar en de jaarlijkse canon bedraagt ca. € 200.000,--. Gezien de duur van de canon is er geen verschil tussen de waarde van het perceel in volledig eigendom en de waarde van het erfpachtrecht.

Wel kan per scenario worden aangegeven wat de consequenties kunnen zijn, wanneer bepaalde mogelijkheden geschrapt worden. Daartoe wordt achtereenvolgens bekeken wat het schrappen van de navolgende zaken voor financieel negatieve gevolgen heeft. Deze bedragen zijn beredeneerd vanuit de vergelijkingsmethode waarbij vergeleken wordt - zo goed als dat kan - met transacties in den lande welke ongeveer van gelijke strekking zijn. Dit betreft aldus 'maagdelijke' gebieden welke nog ontwikkeld moeten worden tot een totaal recreatiegebied (aanleg infra etc.). Daartoe is er een transactie bekeken in Zeeland en een transactie in Groningen. De transactie in Zeeland sluit op circa € 35.000 per recreatie-eenheid, de transactie in Noord Nederland op circa € 25.000 per recreatie-eenheid. Aangaande de waarde van 'ruwe bouwgrond' voor horeca is een waarde van ca. € 1.250 per m² bvo te destilleren. In totaliteit ziet dit er als volgt uit:

1. **Vrijstaande recreatiewoningen:** het vervallen van een bouwtitel voor een vrijstaande recreatiewoning kost per eenheid ca. € 30.000,--. Daarbij is het midden gehouden tussen de waarde in Groningen en Zeeland (ingeschat wordt dat Vlietland een hogere waarde heeft dan Groningen, maar een lagere dan Zeeland).
2. **Gestapelde recreatiewoningen:** het vervallen van een bouwtitel voor een gestapelde recreatiewoning kost per eenheid ca. € 25.000,--. Daarbij is er een correctie ten aanzien van de grondgebonden eenheden in acht genomen van 20%, omdat deze eenheden een mindere huuropbrengst gaan genereren.



3. **Bedrijfswoning:** het wel of niet hebben van de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning in het gebied heeft mijn idee, het totale complex bekijkende, geen substantiële meer- of minderwaarde.
4. **Horecavoorzieningen:** het schrappen van bvo voor horecavoorziening kost circa € 1.250 / m².
5. **Driving range:** het wel of niet hebben van de mogelijkheid tot het exploiteren van een driving range heeft mijn idee, het totale complex bekijkende, geen substantiële meer- of minderwaarde.

Schade per onderdeel

Op basis van de uitkomsten van de taxatie kan per onderdeel / functie worden aangegeven wat de directe planschadekosten zijn als dat onderdeel uit het geldende bestemmingsplan wordt geschrapt. In onderstaande tabel 8 is dat per onderdeel aangegeven.

Onderdeel / functie	Eenheid	Waardeverlies per eenheid	Directe planschade
Gestapelde recreatiewoningen	120	€ 25.000	€ 3.000.000
Vrijstaande recreatiewoningen	102	€ 30.000	€ 3.060.000
Centrale voorziening met horeca	600 bvo	€ 1.250	€ 750.000
Horeca in Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR)	400 bvo	€ 1.250	€ 500.000
Bedrijfswoning	1	€ 0	nihil
Horeca in Recreatieve doeleinden (R)	1.200 bvo	€ 1.250	€ 1.500.000
Driving range	1	€ 0	nihil

Tabel 8: Directe schade afzonderlijke onderdelen / functies

Op basis van de verschillende onderdelen / functies wordt per scenario aangegeven wat de totale te verwachten kosten voor directe planschade is voor het schrappen van de onderdelen in de vier scenario's. Daarnaast geeft het ook een inzicht als er naast de genoemde scenario's nog andere invalshoeken moeten worden belicht. Hierbij wordt wel de opmerking gemaakt dat door het schrappen van verschillende onderdelen tegelijk een verhogend effect van de afzonderlijke onderdelen / functies kan optreden. In dat soort gevallen kan de zogenaamde complexprijs hoger liggen dan de afzonderlijke onderdelen. Als een specifiek scenario wordt gekozen, kan dat nog verder worden bepaald.

Scenario 1: Vlietland noordoost blijft groen

In scenario 1 worden alle functies geschrapt. Het gaat om het hele complex van het recreatiepark met recreatiewoningen, bedrijfswoning, horeca- en sportvoorzieningen. Daarvoor komen kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur voor terug. Het bedrag aan directe planschade in scenario 1 is berekend op € 8.810.000. In tabel 9 is dit weergegeven.



Onderdeel / functie	Directe schade
Gestapelde recreatiewoningen	€ 3.000.000
Vrijstaande recreatiewoningen	€ 3.060.000
Centrale voorziening (ch) met horeca	€ 750.000
Horeca naast ch in VR-bestemming	€ 500.000
Bedrijfswoning	nihil
Horeca in R-bestemming	€ 1.500.000
Driving range	nihil
Totale schade	€ 8.810.000

Tabel 9: Directe schade scenario 1

Scenario 2: Recreatiecomplex met gestapelde recreatiewoningen

In scenario 2 worden alle functies geschrapt met uitzondering van de 120 gestapelde recreatiewoningen en de centrale voorziening met ondersteunende functies. Het gaat om de vrijstaande recreatiewoningen, bedrijfswoning, de overige horeca- en sportvoorzieningen. Daarvoor komen kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur voor terug. Het bedrag aan directe planschade in scenario 2 is berekend op € 5.060.000. In tabel 10 is dit weergegeven.

Onderdeel / functie	Directe schade
Vrijstaande recreatiewoningen	€ 3.060.000
Horeca naast (ch) in VR-bestemming	€ 500.000
Horeca in R-bestemming	€ 1.500.000
Totale schade	€ 5.060.000

Tabel 10: Directe schade scenario 2

Scenario 3: Recreatiecomplex met vrijstaande recreatiewoningen

In scenario 3 worden alle functies geschrapt met uitzondering van de 102 vrijstaande recreatiewoningen en de centrale voorziening met ondersteunende functies. Het gaat om de gestapelde recreatiewoningen, bedrijfswoning, de overige horeca- en sportvoorzieningen. Daarvoor komen kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur voor terug. Het bedrag aan directe planschade in scenario 3 is berekend op € 5.000.000. In tabel 11 is dit weergegeven.

Onderdeel / functie	Directe schade
Gestapelde recreatiewoningen	€ 3.000.000
Horeca naast (ch) in VR-bestemming	€ 500.000
Horeca in R-bestemming	€ 1.500.000
Totale schade	€ 5.000.000

Tabel 11: Directe schade scenario 3



Scenario 4: Vlietland noordoost zonder nachtverblijf

In scenario 4 worden alle recreatiewoningen en centrale voorziening met ondersteunende functies geschrapt. Daarvoor komen kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen en natuur voor terug. De bedrijfswoning, overige horeca- en sportvoorzieningen blijven wel mogelijk. Het bedrag aan directe planschade in scenario 4 is berekend op € 6.810.000. In tabel 12 is dit weergegeven.

Onderdeel / functie	Directe schade
Gestapelde recreatiewoningen	€ 3.000.000
Vrijstaande recreatiewoningen	€ 3.060.000
Centrale voorziening (ch) met horeca	€ 750.000
Totale schade	€ 6.810.000

Tabel 12: Directe schade scenario 4

Conclusie

In alle vier scenario's is sprake van directe planschade als gevolg van het schrappen van functies in het gebied waarop de risicoanalyse betrekking heeft. Elke vorm van het verwijderen van functies heeft directe planschade tot gevolg. Het is wel mogelijk om te voorkomen dat planschade moet worden uitgekeerd door de eigenaren / exploitant de tijd (begunstigingstermijn) te geven om de bestaande mogelijkheden te realiseren voordat de een planologisch regime van kracht wordt. Daarbij wordt opgemerkt dat het dan alleen om de schade als gevolg van planschade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Of er ook een schade in het kader van afgebroken onderhandelingen op grond van het privaatrecht aan de orden kunnen zijn, is hierin niet meegenomen.



7. Conclusie

De stichting is van oordeel, dat in elk van de door de gemeente Leidschendam-Voorburg benoemde scenario's er sprake is van directe planschade voor eigenaren / exploitant van het gebied in het noordoosten van Vlietland. De hoogte van de planschade verschilt per scenario en is hoger naarmate meer onderdelen / functies uit het geldende bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005" worden geschrapt. In tabel 13 is de totale schade per scenario weergegeven. Voor de eigenaren / exploitant wordt ervan uitgegaan dat er geen sprake is van een beperking van het bedrag op grond van het normaal maatschappelijk risico.

Scenario's	Directe schade
Scenario 1: Vlietland noordoost blijft groen	€ 8.810.000 *
Scenario 2: Recreatiecomplex met gestapelde recreatiewoningen	€ 5.060.000 *
Scenario 3: Recreatiecomplex met vrijstaande recreatiewoningen	€ 5.000.000 *
Scenario 4: Vlietland noordoost zonder nachtverblijf	€ 6.810.000 *

Tabel 13: Directe schade alle scenario's

Geadviseerd wordt om rekening te houden met een tegemoetkoming in schade als gevolg van het aanpassen van het geldende planologische regime op grond van een van de beschreven scenario's.

- * Hierbij wordt nadrukkelijk aangegeven dat dit advies betrekking heeft op het onderdeel tegemoetkoming in planschade in de vorm van vermogensschade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro, waarbij de berekening is gestoeld op de onderdelen/functies afzonderlijk. Kortom het gaat om de waardevermindering van het onroerend goed op grond van de afzonderlijke onderdelen. Maar de complexwaarde van het geheel is meer dan de optelling van de individuele mogelijkheden. Daarvoor kan rekening worden gehouden met 15-20% additionele schade, waarbij nadrukkelijk wordt gesteld dat dit niet op een berekening of taxatie is gestoeld.

Daarnaast kan er bij planschade naast vermogensschade ook nog sprake zijn van inkomensderving. Deze moet dan ook direct worden veroorzaakt door de aanpassing van het planologisch regime. Inkomensderving kan in deze casus ook aan de orde zijn. Echter moet bij de bepaling van de schade bij de scenario's worden geacht dat de inkomensschade in de schade is verdisconteerd. Dit maakt dus onderdeel uit van de waardevermindering van de vermogensschade.

Mogelijk kan worden onderbouwd dat de erfpachtgever additioneel schade lijdt door het mislopen van toekomstige canonopbrengsten, waarbij wordt opgemerkt dat ons geen vergelijkbare casus in de jurisprudentie bekend is waarbij schade in deze vorm is vergoed. De canon bedraagt €200.000 per jaar. Bij bepaling van toekomstige inkomensschade wordt gebruik van een kapitalisatiefactor. In dit geval kan worden uitgegaan van een factor 10 dat in de jurisprudentie niet ongebruikelijk is. In dat geval moet rekening worden gehouden met een schade voor de erfpachtgever van € 2.000.000.



Bovendien wordt opgemerkt dat er mogelijk ook schade op grond van het niet nakomen van eerdere afspraken met eigenaren/exploitant aan de orde kunnen zijn. Dat kan alleen via het civielrecht worden verhaald en maakt geen onderdeel uit van deze risicoanalyse over planschade.

Johan van Oldenbarnevelstichting

Dordrecht, 29 juni 2023.

Mr. E.G.J.M. Meijer
Directeur



Bijlage 1 Relevante regels bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005



Artikel 1 Begripsbepalingen

5. aanlegsteiger

bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

13. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

27. dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting

36. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

43. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

56. publiekgerichte dienstverlening

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten en bij dienstverlening behorende en/of daaraan verwante dienstverlening met overwegend een baliefunctie en aan detailhandel verwante dienstverlening zoals botenverhuur.

65. veranda

een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping voorzien van een gesloten dak, welke slechts aan de aan het bijbehorende hoofdgebouw grenzende zijde is voorzien van een gesloten wand.

Artikel 4 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor:
 - a. dagrecreatieve voorzieningen, daarbij inbegrepen sanitaire voorzieningen ten hoogste twee horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 100 m² per bedrijf; alsmede:
 - b. ...
 - c. ter plaatse van de aanduiding (b) een bedrijfswoning;
 - d. ...
 - e. ter plaatse van de aanduiding (cr): een horecabedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat tevens zalenverhuur zoals genoemd in



categorie 2 van deze staat is toegelaten, alsmede sanitaire voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie;

- f. ...
 - g. ...
 - h. ...
 - i. ter plaatse van de aanduiding (dh): sportrecreatieve voorzieningen, zijnde een overkapping ten behoeve van de golfsport (driving range);
 - j. ...
 - k. ...
 - l. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "langzaamverkeersverbinding" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een langzaamverkeersverbinding;
- alsmede bijbehorende:
- m. wegen voor verkeer en verblijf;
 - n. voet- en fietspaden en ruiterspaden;
 - o. groenvoorzieningen;
 - p. water;
 - q. nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

- 2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. voorzover op de kaart een oppervlaktemaat is aangeduid geldt dit voor het desbetreffende bestemmingsvlak als maximaal met gebouwen te bebouwen oppervlak;
 - b. ...
 - c. ter plaatse van de aanduiding (cr) mogen gebouwen tot een totaal bebouwd oppervlak van 425 m² worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwen zoals genoemd in dit lid en in lid 3 onder e tezamen een bebouwd oppervlak van ten hoogste 525 m² mogen hebben;
 - d. ...
 - e. binnen de bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduiding (z), mogen ten hoogste twee gebouwen ten behoeve van horecabedrijven en sanitaire voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - per gebouw het bebouwd oppervlak ten hoogste 100 m² mag bedragen;
 - de gebouwen zoals genoemd in dit lid en in lid 3 onder c tezamen een bebouwd oppervlak van ten hoogste 525 m² mogen hebben;
 - de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 3 m en 7 m bedragen;
 - de gebouwen op een afstand van ten minste 95 m, gemeten vanaf de bestemming Leidingen, worden gebouwd;
 - de gebouwen binnen een afstand van 200 m vanaf de aanduiding (cr) worden gebouwd;
 - f. voorzover op de kaart geen oppervlaktemaat is aangeduid en geen toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde onder b tot en met e, mogen op de desbetreffende gronden geen gebouwen worden gebouwd.



4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

5. Ter plaatse van de aanduiding (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend op de gronden met de aanduiding (k) mag een klimtoren met een hoogte van ten hoogste 15 m worden gebouwd;
- b. uitsluitend op de gronden met de aanduiding (dh) mag een overkapping worden gebouwd ten behoeve van de sportvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m en een oppervlak van ten hoogste 600 m².

...

Bijzonder verbod

11. Het is verboden op gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Artikel 5 Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen;
- b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding (h): tevens voor één horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 400 m²;
- d. ter plaatse of binnen een afstand van 30 m van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 m en een totaal oppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1:3;
- e. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "verkeer en verblijf", gemeten uit het hart van de lijn: tevens voor wegen voor verkeer en verblijf met een breedte van ten hoogste 5 m;
- f. ter plaatse van aanduiding (b): ten hoogste één bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding (ch): tevens voor een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 600 m² en centrale voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie, zijnde:
 - voorzieningen ten behoeve van de verhuur en exploitatie van de verblijfsrecreatie, zoals receptie-, verblijfs-, kantoor- en dienstruimten;
 - detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, en publieksgerichte dienstverlening, voorzover beide zijn gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie;
 - recreatieve voorzieningen gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie;



- h. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden en ruiterpaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

bouwvoorschriften vrijstaande recreatiewoningen

 - a. het aantal vrijstaande recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 102;
 - b. de grondoppervlak per recreatiewoning bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - c. voor maximaal 10 recreatiewoningen is een groter grondoppervlak toegestaan, voorzover het totale grondoppervlak van de recreatiewoningen van 8.160 m² niet wordt overschreden;
 - d. de inhoud van een vrijstaande recreatiewoning bedraagt ten hoogste 500 m³;
 - e. in afwijking van de op de kaart aangeduide maximale goothoogte mag voor ten hoogste 25 recreatiewoningen de goothoogte ten hoogste 6 m bedragen;
 - f. aan- en uitbouwen en veranda's aan de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
 - de maximale grondoppervlakte en de inhoudsmaat zoals genoemd onder sub b, c en d niet mogen worden overschreden door het bouwen van aan- en uitbouwen;
 - per recreatiewoning maximaal 2 veranda's voor een totaal oppervlakte van ten hoogste 50 m² zijn toegestaan;
 - de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
 - g. dakkapellen op de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
 - de maximale inhoudsmaat zoals genoemd in lid d niet mag worden overschreden door het bouwen van de dakkapel;
 - de totale breedte van dakkapellen per dakvlak ten hoogste 50% van het desbetreffende dakvlak mag bedragen;
 - de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
 - h. per recreatiewoning is de bouw van één aanlegsteiger toegestaan van ten hoogste 6 m², met dien verstande dat deze aanlegsteiger uitsluitend mag worden gebouwd binnen de loodrechte projectie van het grondoppervlak van de recreatiewoning op de dichtstbijzijnde oever;

bouwvoorschriften gestapelde recreatiewoningen en bedrijfswoning

 - i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (g) mogen ten hoogste 120 gestapelde recreatiewoningen worden gebouwd;
 - j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b) mag een bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 650 m³;
 - k. de gestapelde recreatiewoningen en de bedrijfswoning hebben tezamen een totaal grondoppervlak van ten hoogste 6.500 m²;
 - l. per gebouw is ten behoeve van de gestapelde recreatiewoningen de bouw van één aanlegsteiger toegestaan van ten hoogste 6 m², met dien verstande dat de aanlegsteiger uitsluitend mag worden gebouwd binnen de loodrechte projectie van het grondoppervlak van het gebouw op de dichtstbijzijnde oever;



- bouwvoorschriften horecabedrijven en voorzieningen
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h) mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van een horecabedrijf;
 - n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ch) mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van centrale voorzieningen en een horecabedrijf;
 - o. de onder sub m en n genoemde gebouwen hebben tezamen een grondoppervlak van ten hoogste 800 m²;
bouwvoorschriften afstand tussen gebouwen
 - p. binnen de bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduidingen (h), (g) en (rh), gelden de volgende afstanden tussen gebouwen;
 - de gemiddelde afstand tussen gebouwen dient ten minste 15 m te bedragen, waarbij geldt dat veranda's bij recreatiewoningen buiten beschouwing worden gelaten;
 - de minimale afstand tussen gebouwen is ten minste 6 m, waarbij geldt dat veranda's bij recreatiewoningen als onderdeel van deze gebouwen moeten worden gezien.
4. Ter plaatse van de aanduiding (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

Bijzonder verbod

6. Uitzonderd de in lid 3 sub h en l toegestane aanlegsteigers is het verboden op gronden met de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden om aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Artikel 7 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor:
- a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
 - b. verkeer te water;
 - c. waterrecreatie;
- alsmede voor:
- d. bruggen ten behoeve van het langzaam verkeer;
 - e. ter plaatse van de aanduiding (jh): tevens een jachthaven voor in totaal ten hoogste 900 ligplaatsen binnen het plangebied;
 - f. ter plaatse van de aanduiding (ph): tevens een passantenhaven voor pleziervaartuigen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding (ap): tevens een aanlegplaats voor vaartuigen ten behoeve van recreatief gebruik, zoals een rondvaartboot;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "brug": tevens voor verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in artikel 8;
 - i. ter plaatse van de aanduiding (e) tevens bestemd voor eilanden ten behoeve van dagrecreatieve doeleinden met een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m² per eiland;
 - j. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "verkeer en verblijf", gemeten vanuit het hart van de lijn, tevens voor bruggen en voor wegen voor verkeer en verblijf met een breedte van ten hoogste 5 m;
 - k. aanlegsteigers voorzover:
 - de gronden grenzen aan de gronden met de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR); of
 - ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteigers".

**Bouwvoorschriften**

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming;
 - b. bruggen, zoals bedoeld in lid 1 sub d, h en j.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart, het bepaalde in artikel 3 lid 3 en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de aanduiding (jh) mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:
 - aanlegsteigers;
 - overkappingen ten behoeve van herstel en onderhoud van pleziervaartuigen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt en het oppervlak onder de overkappingen in totaal ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - b. ter plaatse van de aanduiding (ph) mogen aanlegsteigers worden gebouwd;
 - c. voor de aanlegsteigers zoals bedoeld in lid 1 sub k gelden de volgende bepalingen:
 - voorzover deze aanlegsteigers worden gebouwd op de gronden die grenzen aan de gronden met de aanduiding (h) of (c) binnen de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR), is de breedte van deze steigers ten hoogste 2,5 m;
 - voorzover deze aanlegsteigers worden gebouwd op de gronden die grenzen aan de overige gronden met de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) is het bepaalde in artikel 5 lid 3 sub h en k van overeenkomstige toepassing;
 - ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteigers" mogen aanlegsteigers worden gebouwd met een breedte van ten hoogste 2,5 m en een lengte van ten hoogste 6 m.

Bijzonder verbod

4. Het is verboden op gronden met de bestemming Water om aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben, uitgezonderd de gronden, bestemd overeenkomstig lid 1 sub e, f, g en k.

Artikel 8 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) zijn bestemd voor:
 - a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding (p): een parkeerterrein;alsmede voor:
 - c. wegen;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. geluidswerende voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
 - i. bruggen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

**Bijzonder verbod**

4. Het is verboden op gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden om aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Bijlage 2. Staat van Horeca-activiteiten**Categorie I "lichte horeca"**

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca
 - automatiek;
 - broodjeszaak;
 - cafetaria;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - ijssalon;
 - snackbar;
 - tearoom;
 - traiteur.
- 1b. Overige lichte horeca
 - bistro;
 - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - hotel.
- 1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
 - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).



Bijlage 2 Relevante regels ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord



Artikel 1 Begrippen

1.3 aanlegsteiger

bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.6 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

1.15 centrale voorzieningen

voorzieningen ter ondersteuning van verblijfsrecreatie waaronder receptie met ondergeschikte voorzieningen, technische dienst en opslag.

1.16 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat

daarbij sprake is van overnachting.

1.18 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.20 horecabedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.22 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.28 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.31 veranda

een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping voorzien van een gesloten dak, welke slechts aan de aan het bijbehorende hoofdgebouw grenzende zijde is voorzien van een gesloten wand.

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Dagrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [dagrecreatieve voorzieningen](#);
- ten hoogste 1 gebouw ten behoeve van:



- horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede zalenverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen;
- kantoor- en dienst ruimten en ondersteunende detailhandel en dienstverlening;
- verhuur van [watersportartikelen](#);
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, aanlegsteigers, steigers en voet-, fiets en ruiterspaden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- de maximum goothoogte en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- het grondoppervlak van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum grondoppervlak (m2)' aangegeven grondoppervlak;
- het grondoppervlak als genoemd in dit lid onder b mag worden overschreden ten behoeve van een gebouw ten behoeve van de verhuur van watersportartikelen, met dien verstande dat het grondoppervlak ten hoogste 25 m2 bedraagt, waarbij een maximale bouwhoogte van 5 m geldt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- van lichtmasten 9 m;
- van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 m;
- van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 5 m;
- van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes 5 m;
- van schotelantennes 3 m;
- van tuinmeubilair 2 m;
- van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 2 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het genoemde in lid [3.1](#) onder b, is ten hoogste 2.000 m2 bedrijfs[vloeroppervlakte](#) ten behoeve van horeca toegestaan.



Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- ten hoogste één bedrijfswoning;
- kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ontsluitingswegen;
- aan het recreatiepark gerelateerde centrale voorzieningen zoals een receptie, milieustraat, opslag, sanitaire voorzieningen en ondergeschikte horeca en detailhandel;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, steigers en voet-, fiets en ruitpaden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting water

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' ten behoeve van de functie verblijfsrecreatie in recreatiewoningen is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming het totale grondoppervlak voor minimaal 2,6 hectare uit water bestaat.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Recreatiewoningen en bedrijfswoning

- het aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 222;
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1;
- recreatiewoningen worden vrijstaand of twee-aan-een gebouwd;
- de inhoud van een vrijstaande recreatiewoning bedraagt ten hoogste 500 m³;
- de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 650 m³;
- de grondoppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 80 m²;
- voor maximaal 10 recreatiewoningen is een groter grondoppervlak toegestaan, voorzover het totale grondoppervlak van de recreatiewoningen van 17.760 m² niet wordt overschreden;
- de maximum goothoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- de maximum bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 8 m;
- de afstand van een vrijstaande recreatiewoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 1 m;
- per recreatiewoning zijn maximaal 2 veranda's voor een totaal oppervlakte van ten hoogste 50 m² toegestaan;
- de afstand van twee-aan-een gebouwde recreatiewoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt aan de niet twee-aan-een gebouwde zijde ten minste 1 m;
- dakkapellen op de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
 - de maximale inhoudsmaat zoals genoemd in dit lid onder d en e niet mag worden overschreden door het bouwen van de dakkapel;
 - de totale breedte van dakkapellen per dakvlak ten hoogste 50% van het desbetreffende dakvlak mag bedragen;



- de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
- per recreatiewoning is de bouw van één aanlegsteiger toegestaan van ten hoogste 10 m².

Centrale voorzieningen

- de grondoppervlakte ten behoeve van centrale voorzieningen zoals bedoeld in artikel [4.1](#) onder f bedraagt ten hoogste 850 m²;
- voor de centrale voorzieningen mogen maximaal twee gebouwen worden gebouwd, waarvan:
 - een gebouw van maximaal 500 m² met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter;
 - een gebouw van maximaal 350 m² met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning

Bijbehorende bouwwerken aan de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

- de inhoudsmaat en de grondoppervlakte zoals genoemd in lid [4.2.2](#) onder sub d, e en f niet mogen worden overschreden door het bouwen van bijbehorende bouwwerken;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- van lichtmasten 9 m;
- van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 m;
- van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 5 m;
- van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes 5 m;
- van schotelantennes 3 m;
- van tuinmeubilair 2 m;
- van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m;
- van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.



Bijlage 3 Inrichtingsschets Vlietland noordoost 2005

