MB-ALL

Plan van Aanpak brandveiligheid drie recreatie- en/of verblijfsgebieden

Recreatie- en/of verblijfsgebieden De Groene Liede, Klein België, De Zonnehoek

Gemeente Haarlemmermeer

2026

Collegevergadering 18 augustus 2026 (versie 4 augustus 2026)


MB-ALL

Samenvatting 5
1. Inleiding 7
2. Doel van het plan van aanpak 8
3. De recreatie- en/of verblijfsgebieden 8
4. Resultaten sinds het eerste advies van de brandweer 9
5. Quick scan 2026 10
6. Procesbeschrijving traject 12
6.1 Reikwijdte 12
6.2 Minnelijk traject 12
6.3 Verantwoordelijkheid betrokkenen 13
7. Handhavingsstrategie 13
7.1 Minnelijk traject (fase 1) 13
7.2 Toezicht (fase 2) 14
7.3 Handhaving (fase 3) 14
7.4 Periodiek toezicht (fase 4) 15
8. Juridisch kader 16
9. Randvoorwaarden, maatregelen, risico's van de aanpak en impact 16
9.1 Voldoen aan brandveiligheidsregels en het omgevingsplan 16
9.2 Maatregelen 17
9.3 Restrisico beperking in Brandbestrijding 18
9.4 Impact op betrokkenen 19
9.5 Randvoorwaarden 19
9.6 Juridische risico’s 21
10. Voortgang en evaluatie 22
10.1 Voortgangsbewaking 22
10.2 Evaluatie 22
11. Capaciteit 23
12. Financieel 23
13. Advies brandweer 24
14. Afsluiting 25
Bijlagen: 26


MB-ALL

Samenvatting

De gemeente Haarlemmermeer is voornemens brandgevaarlijke situaties op drie recreatie- en/of verblijfsgebieden, namelijk De Groene Liede, Klein België en De Zonnehoek in Vijfhuizen, te beëindigen. De brandweer stelde in 2025 vast dat op de gebieden niet wordt voldaan aan de brandveiligheidsvoorschriften en er sprake is van een (brand)onveilige situatie. De door de gemeente uitgevoerde quickscan in 2026 bevestigde dit beeld.

Op de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden bevinden zich 318 tuinhuizen, waarvan een deel permanent wordt bewoond, hetgeen in strijd is met het omgevingsplan.

Tegen De Groene Liede aan, liggen nog vijf percelen (ook wel kavels genoemd) met dezelfde bestemming, die alleen via dit recreatie- en/of verblijfsgebied te bereiken zijn. De (brand-)veiligheidsrisico's zijn groot. Het is daarbij ook niet uitgesloten dat tussen de aanwezige bebouwing meer tuinhuizen staan.

Er kan onvoldoende worden voorkomen dat er bij een brand slachtoffers vallen. Daarnaast wordt onvoldoende voorkomen dat in het geval van brand, deze zich uitbreidt naar andere bouwwerken of percelen. In de huidige situatie kan een brand zich zodanig uitbreiden dat meerdere bouwwerken afbranden. Er kunnen dan slachtoffers vallen, doordat gebruikers niet tijdig gealarmeerd worden, niet altijd veilig kunnen vluchten of niet beschermd zijn tegen brandoverslag door onvoldoende of onjuiste brandscheidingen tussen de tuinhuizen en op vluchtwegen. De uitbreiding van brand wordt onvoldoende beperkt doordat de tuinhuizen dicht op elkaar staan en veel gebruik gemaakt wordt van brandbare materialen. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is beperkt door onder andere te smalle wegen en paden. Ook is de bluswatervoorziening ontoereikend. Daarnaast is de nummering van de tuinhuizen op meerdere locaties onduidelijk of geheel afwezig. Door het ontbreken van voldoende brandwerendheid en de beperkte bereikbaarheid en bluswatervoorziening heeft de brandweer onvoldoende mogelijkheden om een brand beheersbaar te houden.

In de afgelopen periode zijn er al diverse maatregelen getroffen, de zogenaamde 'quick wins'. Dat zijn maatregelen zoals: het zorgen dat bij brand tijdig gealarmeerd wordt en gevlucht kan worden, aanbrengen van huisnummers, snoeiwerk, het vrijmaken van wegen en paden zoals opstelplaatsen, en het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten. Daarnaast is er een inventarisatie uitgevoerd om de situaties en risico's in beeld te brengen.

Het doel van het project Aanpak Brandveiligheid drie recreatie- en/of verblijfsgebieden (hierna: *het project*) is toe te werken naar een situatie waarin de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden voldoen aan de geldende brandveiligheidsvoorschriften en overige toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder de regels uit het omgevingsplan met

betrekking tot bebouwing en gebruik. De brandweer onderstreept dat het van belang is dat zo snel mogelijk wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften.

In dit plan van aanpak wordt het proces beschreven naar het beëindigen van de brandgevaarlijke situatie op de betreffende recreatie- en/of verblijfsgebieden.

Er wordt gewerkt met een handhavingsstrategie in een traject met vier fases. Betrokkenen (besturen en vertegenwoordigers van de recreatie- en/of verblijfsgebieden, eigenaren en gebruikers) zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen en financieren van maatregelen en krijgen eerst zelf de ruimte om dit te realiseren (fase 1). Vervolgens houdt de gemeente toezicht (fase 2). Handhaving wordt ingezet wanneer minnelijke medewerking uitblijft (fase 3). Als aan de (brandveiligheids-)regels wordt voldaan volgt periodiek toezicht (fase 4).

De aanpak bestaat uit een minnelijk deel (fase 1), waarin betrokkenen een redelijke termijn (tot 1 april 2027) krijgen om te voldoen aan de brandveiligheidsregels. De brandveiligheidsregels bestaan uit regels met betrekking tot voorkomen van brandoverslag en de bereikbaarheid van hulpdiensten. De gemeente zet vervolgens toezicht in (fase 2). Als uit toezicht blijkt dat niet voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels, dan volgt handhaving op de brandveiligheidsregels, bebouwing en gebruik. Dit wordt gedaan in een handhavingstraject, waar wordt aangesloten op het reguliere handhavingsbeleid (fase 3). Zodra wordt voldaan aan de brandveiligheidsnormen volgt periodiek toezicht (fase 4).

De gemeente benadrukt dat handhaving geen doel op zich is, maar een middel om een brandveilige situatie te realiseren wanneer een minnelijk traject onvoldoende resultaat oplevert. Blijkt uit toezicht in fase 2 dat voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels, dan wordt ook periodiek toezicht (fase 4) ingezet en hebben de betrokkenen tot 1 augustus 2031 om ook te voldoen aan de regels ten aanzien van bebouwing en gebruik.

1. Inleiding

In de jaren ’70 zijn de gebieden, bekend als De Groene Liede, Klein België en De Zonnehoek in Vijfhuizen, opgericht als volkstuinen. In 2001 waren deze gebieden nog steeds aangewezen voor volkstuinen en seizoensgebonden recreatief verblijf.

De gemeente heeft in 2002 besloten om de toen bestaande gevallen van permanente bewoning in de tuinhuizen onder voorwaarden te gedogen. Hierbij is 31 oktober 2003 als peildatum genomen. Deze situatie is in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' dat sinds 2013 in werking is getreden, nu onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan, neergelegd. Het gebruik van de tuinhuizen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Uit de ontwikkelingen afgelopen jaren komt het beeld naar voren dat er vele bouwwerken zijn bijgebouwd en door verkaveling is het beeld en het gebruik in deze gebieden veranderd. Deze veranderingen zijn niet altijd volgens de regelgeving geweest. In het huidige omgevingsplan zijn deze gebieden, zoals uitgelegd in bijlage 6 bij dit plan van aanpak, sinds 2013 bestemd als recreatie- en/of verblijfsgebied.

De brandweer heeft op 11 juni 2025 vastgesteld dat de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden De Groene Liede, Klein België en De Zonnehoek in Vijfhuizen, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer (hierna: de recreatie- en/of verblijfsgebieden) niet voldoen aan de wettelijke brandveiligheidseisen. Zo voldoen de recreatie- en/of verblijfsgebieden niet aan de eisen die gelden voor de bereikbaarheid en inzetbaarheid van de brandweer. Daarnaast voldoen de recreatie- en/of verblijfsgebieden niet aan de voorschriften ter voorkoming van brand- en rookoverslag en zijn bij de bouwwerken installaties en materialen aangetroffen die het brandrisico vergroten. De brandweer heeft geconcludeerd dat de brandveiligheidssituatie als gevolg hiervan zo spoedig mogelijk moet worden verbeterd. De overige conclusies uit het advies van de brandweer zijn opgenomen in bijlage 2a.

Op 16 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) besloten om op basis van een inventarisatie van de feitelijke en juridische situatie een plan van aanpak op te stellen om de brandgevaarlijke situatie op de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden te beëindigen. De gemeenteraad heeft hiervoor budget beschikbaar gesteld. Parallel aan deze inventarisatie zijn op advies van de gemeente relatief eenvoudige maatregelen ter bevordering van een brandveilige situatie getroffen en gestimuleerd.

Op 15 juni 2026 heeft de brandweer opnieuw advies uitgebracht. Het uitgangspunt van de brandweer is de primaire doelstelling: het creëren van een situatie waarin alle genoemde recreatie- en/of verblijfsgebieden voldoen aan de brandveiligheidsregels.

Omdat dit een langdurig traject is, ondersteunt de brandweer de tijdelijke maatregelen ten aanzien van veilig vluchten, bereikbaarheid en bluswater. Hiermee ligt de focus op

het op een zo kort mogelijk termijn voorkomen van slachtoffers. Er wordt dringend geadviseerd dat gebruikers van de percelen (ook wel kavels genoemd) zorgen voor een tweede vluchtweg en plaatsen van een gekoppelde brandmeldinstallatie, zoals beschreven in het advies (bijlage 2b).

De gemeente doet een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van de gebruikers/ eigenaren. De gemeente heeft de gebruikers/eigenaren hierover per brief geïnformeerd (bijlage 10).

De brandweer onderstreept de urgentie in de brandgevaarlijke situaties ook in hun meest recent advies van 29 juli 2026 (bijlage 2c). In het advies geeft de brandweer aan dat de aanwezige risico's zo snel mogelijk opgeheven moeten worden.

De inventarisatie van de feitelijke en juridische situatie heeft het beeld van de brandweer bevestigd. Dit plan van aanpak beschrijft het proces van de aanpak om te komen tot een brandveilige situatie op de recreatie- en/of verblijfsgebieden.

2. Doel van het plan van aanpak

Het doel van het project is toe te werken naar een situatie waarin de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden voldoen aan de geldende brandveiligheidsvoorschriften en aan de overige toepasselijke wet- en regelgeving uit het omgevingsplan met betrekking tot bebouwing en gebruik. We willen de brandgevaarlijke situatie op de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden (laten) beëindigen en beëindigd houden. In het proces wordt nadrukkelijk een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van de gebruikers en eigenaren van de percelen. Het uitgangspunt is dan ook dat in eerste instantie de gebruikers en eigenaren zelf hun eigen verantwoordelijkheid nemen en zelf aan de slag gaan om de brandgevaarlijke situatie(s) te beëindigen.

Daarnaast dient het plan van aanpak duidelijkheid te schetsen wat nodig is om het project uit te voeren; hiervoor wordt gewerkt in een traject met fases.

3. De recreatie- en/of verblijfsgebieden

Op de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden bevinden zich in totaal 318 tuinhuizen: 97 op De Groene Liede, 188 op De Zonnehoek, 33 op Klein België en vijf tuinhuizen die direct tegen De Groene Liede aan liggen. Deze vijf hebben dezelfde bestemmingsregels als De Groene Liede en zijn alleen via De Groene Liede te bereiken. Voor de in maart 2001 aanwezige bebouwing zijn (persoonsgebonden) gedoogbeschikkingen afgegeven. Dit betekent dat de bebouwing per tuinhuis vanaf maart 2001 niet uitgebreid mag worden en bij vervanging van de opstallen de bebouwing teruggebracht wordt naar 45 m^2. Voor het overgrote deel is te stellen dat de bebouwing per tuinhuis sinds 2001 juist is toegenomen en meer tuinhuizen groter zijn dan 45m^2. Hierdoor zijn de onderlinge

afstanden tussen de gesitueerde bebouwing kleiner geworden. Dit heeft direct negatieve gevolgen voor de brandveiligheid. Het is lastig vast te stellen en te achterhalen of er sprake is van vervanging van de opstallen. Dit vereist aanvullend onderzoek.

De recreatie- en/of verblijfsgebieden hebben een recreatieve bestemming, dit betekent dat permanente bewoning niet is toegestaan. Voor 143 personen, verdeeld over 99 tuinhuizen, die op 31 maart 2001 al op de recreatie- en/of verblijfsgebieden woonden, is destijds een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven. Blijkens de administratieve vergelijking staan hiervan in mei 2026 nog 43 personen verdeeld over 35 tuinhuizen ingeschreven. Daarnaast is volgens artikel 64.3 van het omgevingsplan “Buitengebied Noord” overgangsrecht van toepassing voor de personen die voor 31 oktober 2003 in de gemeentelijke basisadministratie als hoofdbewoner en diens partner stonden ingeschreven. Deze specifieke groep personen mag woonachtig zijn in de betreffende tuinhuizen. In totaal zijn er ten tijde van het schrijven van dit plan van aanpak 331 personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen, verdeeld over 199 adressen. Dit betekent dat in veel meer tuinhuizen mensen ingeschreven staan dan via gedoogbeschikkingen toegestaan is. In bijlage 1 van dit plan van aanpak is aanvullende informatie over de recreatie- en/of verblijfsgebieden opgenomen.

4. Resultaten sinds het eerste advies van de brandweer

Voorafgaand aan dit plan van aanpak zijn diverse resultaten geboekt op het gebied van brandveiligheid. Er is een projectteam samengesteld dat intensief contact onderhoudt met de besturen en vertegenwoordigers van de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden. Deze besturen en vertegenwoordigers hebben aangegeven bereid te zijn om zogenoemde ‘quick wins’ (bijlage 8) door te voeren en hierover actief te blijven communiceren met de gebruikers en/of eigenaren.

Er is een quick scan (hoofdstuk 5) uitgevoerd. Hierbij is het beeld van het brandweeradvies uit juni 2025 (bijlage 2a) bevestigd. Vanwege de brandgevaarlijke situatie heeft het college gekozen om alle betrokkenen door middel van een brief (bijlage 10) te informeren. In deze brief is beschreven welke maatregelen verricht moeten worden om de brandgevaarlijke situatie te beëindigen.

Daarnaast zijn er door de gemeente voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd voor eigenaren en gebruikers van de tuinhuizen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn gebruikers geïnformeerd over eenvoudige maatregelen die ze kunnen nemen. Ook zijn gebruikers meegenomen in het proces dat heeft geleid tot dit plan van aanpak. Daarnaast hebben gebruikers een brief ontvangen met een aankondiging en samenvatting van de

bijeenkomsten. In deze brief zijn ook de te nemen maatregelen op korte termijn ‘quick wins’ beschreven.

Op veel percelen zijn inmiddels huisnummers aangebracht, zodat locaties door de brandweer eenvoudiger kunnen worden gevonden. Daarnaast is met snoeiwerk meer breedte en hoogte gecreëerd op de wegen en paden, zijn obstakels verwijderd, doodlopende paden geopend, extra vluchtwegen gecreëerd en worden opstelplaatsen voor de brandweer niet langer gebruikt als parkeerplaats. Ook heeft de gemeente langs de Vijfhuizerdijk bebording geplaatst, waardoor duidelijker zichtbaar is waar de toegangswegen naar de recreatie- en/of verblijfsgebieden en de bijbehorende adressen zich bevinden. Alle recreatie- en/of verblijfsgebieden communiceren over de brandveiligheid en de te nemen maatregelen met de eigenaren en gebruikers van de tuinhuizen. Ook de door de gemeente gestuurde hand-out met daarin de ‘quick wins’ wordt regelmatig onder de aandacht gebracht.

Klein België heeft geïnvesteerd in twee brandblussers. Daarnaast is de doorgang op de weg verbreed en is door het vrijhouden van een hek de toegankelijkheid van het park verbeterd. Ook is een opstelplaatst binnen 40 meter overal gerealiseerd.

De Groene Liede heeft geïnvesteerd in de jaarlijkse keuring van de aanwezige brandblussers. Ook worden gebruikers, actief aangesproken op de ‘quick wins’ en is men bezig met een bedrijfshulpverleningsplan (BHV-plan).

De Zonnehoek heeft geïnvesteerd in onder andere snoeidagen, reparatie van wegen, oplossingen voor de parkeerdruk, het plaatsen van beveiligingscamera’s. Daarnaast hebben zij offertes opgevraagd voor zaken als parkstroom en overige voorzieningen zoals camerabeveiliging, water en riolering.

5. Quick scan 2026

In opdracht van de gemeente Haarlemmermeer zijn in april 2026 op de recreatie- en/of verblijfsgebieden quick scans uitgevoerd. Dit zijn globale inventarisaties op de terreinen. Het doel hiervan was het in kaart brengen van de brand(on)veiligheid en het identificeren van (brandveiligheids)risico’s.

De onderzoeken bevestigen dat de brandveiligheid op alle drie de recreatie- en/of verblijfsgebieden aandacht behoeft. De belangrijkste knelpunten zijn de beperkte bereikbaarheid voor hulpdiensten, de korte afstanden tussen tuinhuizen waardoor branddoor- en -overslag kan plaatsvinden en het gebruik van brandbare materialen. Daarnaast ontbreken er voldoende veiligheidsvoorzieningen zoals blusmiddelen, verzamelplaatsen en duidelijke bebording.

De situatie is het meest zorgelijk op het recreatie- en/of verblijfsgebied De Zonnehoek, waar de bereikbaarheid voor hulpdiensten ernstig wordt belemmerd door te smalle toegangswegen en paden. De grotendeels houten bebouwing staat dicht op elkaar wat

resulteert in extra (brandveiligheids)risico's. Ook op het recreatie- en/of verblijfsgebied Klein België zijn de bereikbaarheid, vluchtmogelijkheden en onderlinge afstanden tussen de verblijven belangrijke aandachtspunten.

Op het recreatie- en/of verblijfsgebied De Groene Liede kan de brandweer een aanzienlijk aantal percelen niet bereiken. Met relatief eenvoudige maatregelen, zoals het verwijderen van obstakels, het openen van afgesloten paden, het verbeteren van toegangen en het realiseren van zogenoemde 'quick wins', kan de bereikbaarheid en brandveiligheid op korte termijn worden verbeterd. Daarnaast zijn er ook maatregelen die niet eenvoudig te realiseren zijn, maar aanzienlijke aanpassingen en investeringen vragen. Hiervoor wensen de betrokkenen vooraf zekerheid te krijgen.

Uit de quickscan is gebleken dat het merendeel van de bouwwerken op de recreatie- en/of verblijfsgebieden niet voldoet aan de maximale toegestane oppervlakte van 45 m^2, zoals vastgelegd in het omgevingsplan. Als alle bebouwing hieraan voldoet en er geen personen verblijven gelden minder strakke tot geen regels ten aanzien van de bereikbaarheid hulpdiensten, opstelplaatsen en bluswatervoorziening. Vanuit het omgevingsplan mag het tuinhuis alleen gebruikt worden voor recreatieve doeleinden of recreatief verblijf. In de praktijk worden de tuinhuizen nog, vaak in strijd met het omgevingsplan, veelvuldig gebruikt om permanent te bewonen.

Daarnaast is geconstateerd dat op diverse kavels meerdere bouwwerken aanwezig zijn. Dit terwijl het omgevingsplan slechts één tuinhuis per kavel en maximaal 45 m^2 aan bebouwing toestaat. Binnen de 45 m^2 mag maximaal 12 m^2 aan bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals een erfafscheiding of overkapping), aanwezig zijn. Ook blijkt dat veel bouwwerken ogenschijnlijk niet voldoen aan de eisen ten aanzien van weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO), zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Verder is vastgesteld dat de toegangswegen op de recreatie- en/of verblijfsgebieden niet voldoen aan de gestelde eisen in lengte, breedte, hoogte en draaglast.

Bouwwerken dienen te voldoen aan de technische brandveiligheidseisen uit het Bbl. Dit betekent dat elk tuinhuis een afzonderlijk brandcompartiment moet vormen, waarbij er een WBDBO-norm van ten minste 20 minuten geldt voor bestaande bouw, 30 minuten voor verbouw en uitbreiding en 60 minuten voor nieuwbouw. Alle bouwwerken die na 1 januari 2003 zijn gebouwd, vallen onder nieuwbouw. De aanpassingen worden onder andere bekeken vanuit spiegelsymmetrie. Dit houdt in dat dit berekend wordt voor ieder individueel bouwwerk tot aan de perceel of tuingrens.
Dit heeft tot gevolg dat aanzienlijke investeringen nodig kunnen zijn om bouwwerken technisch aan de eisen te laten voldoen. Om aan de brandveiligheidseisen te voldoen, is een richtlijn opgesteld waarbij tussen tuinhuizen een minimale vrije afstand van vijf meter dient te worden aangehouden, of dient te worden voorzien in een brandwerende constructie. Dit is echter afhankelijk van het gebruikte materiaal, de buitengevel, de sterkte van de constructie en het aantal doorvoeren zoals ramen en

deuren. Onder vrije afstand wordt verstaan dat zich binnen deze afstand geen bebouwing of andere objecten of begroeiing bevinden.

De volledige resultaten van de quick scan zijn te lezen in bijlage 4, 4a, 4b en 4c.

6. Procesbeschrijving traject

Het project aanpak brandveiligheid drie recreatie- en/of verblijfsgebieden is gestart met het collegebesluit in december 2025 en stopt als de situatie bereikt is waarin overal op de drie recreatie- en/of verblijfsgebieden voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels. Hierna dient structureel toezicht binnen reguliere werkzaamheden geborgd te worden. Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten en werkwijze van de gemeente Haarlemmermeer bij het (laten) beëindigen en beëindigd houden van de brandgevaarlijke en illegale situaties op de betrokken recreatie- en/of verblijfsgebieden. Daarbij wordt ingegaan op de reikwijdte van het project, de gekozen aanpak en de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen.

6.1 Reikwijdte

Dit plan van aanpak beschrijft het traject naar het beëindigen van de brandgevaarlijke situaties en het voldoen aan de overige geldende wet- en regelgeving uit het omgevingsplan ten aanzien van bebouwing en gebruik. In dit nieuwe project geldt het uitgangspunt dat vanaf 2031 er volledig moet worden voldaan aan alle regelgeving.

De eigenaren en gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het nemen en bekostigen van de maatregelen. De gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving. De gemeente zet communicatie in om de betrokkenen te bewegen tot naleving. Waar nodig wordt overgegaan tot handhaving.

Het realiseren van een situatie waarbij alle gebruikers en eigenaren volledig voldoen aan alle wet- en regelgeving is een tijdrovend en impactvol proces. Dit betekent voor de betrokkenen dat de aanpassingen die nodig zijn ingrijpend zullen zijn en eventuele handhavingstrajecten meerdere jaren kunnen duren. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de in het verleden verleende gedoogbeschikkingen. Deze uitzonderingssituaties kunnen resulteren in een langere looptijd van procedures.

6.2 Minnelijk traject

De gemeente Haarlemmermeer kiest voor een aanpak waarin de betrokkenen eerst zelf de ruimte krijgen om de nodige aanpassingen te doen. Hierbij staat samenwerking met de besturen, eigenaren en gebruikers van tuinhuizen in de recreatie- en/of verblijfsgebieden centraal.

De gemeente erkent dat de huidige situatie in de recreatie- en/of verblijfsgebieden in de loop der jaren is ontstaan. Hoewel de gemeente als bevoegd gezag in principe moet handhaven, krijgen betrokkenen eerst de kans om brandgevaarlijke situaties binnen een

redelijke termijn zelf op te lossen. Daarbij worden tijdens het minnelijk traject niet direct bestuursrechtelijke dwangmiddelen ingezet. Handhaving wordt gezien als ultimum remedium. Er wordt als redelijke termijn ingezet op de datum van 1 april 2027. Als na deze datum betrokkenen niet voldoen aan de brandveiligheidsnormen, kan de gemeente gebruik maken van de bevoegdheid om handhavend op te treden.

6.3 Verantwoordelijkheid betrokkenen

Het voldoen aan de genoemde wet- en regelgeving is de verantwoordelijkheid van de betrokkenen zelf. De bijkomende kosten van de te nemen maatregelen om te gaan voldoen aan de genoemde wet- en regelgeving liggen ook bij de betrokkenen.

De besturen en vertegenwoordigers van de recreatie- en/of verblijfsgebieden worden zoveel als mogelijk betrokken als aanspreekpunt en organisator voor maatregelen aan de algemene paden en wegen, plus als eerste contactpersoon namens en voor de communicatie richting de gebruikers en eigenaren.

Daarnaast wordt een dringend beroep gedaan op de betrokkenen om collectief uitvoering te geven aan de quick wins.

7. Handhavingsstrategie

In dit hoofdstuk wordt de toegepaste handhavingsstrategie uiteengezet. De handhavingsstrategie beschrijft hoe de gemeente toewerkt naar het beëindigen van de brandgevaarlijke situaties in de recreatie- en/of verblijfsgebieden. Het traject tot vaststelling van het plan van aanpak wordt beschouwd als fase 0. In fase 0 heeft een inventarisatie van de feitelijke en juridische situaties plaatsgevonden. Daarnaast heeft communicatie plaatsgevonden met de betrokkenen middels gesprekken, brieven en voorlichtingsbijeenkomsten, zodat de betrokkenen meegenomen zijn in het proces. Daarnaast zijn zijzelf aan de slag gegaan met de quick wins. Ook is in juli 2026 een brief verstuurd met de oproep om te voldoen aan de brandveiligheidsregels (bijlage 10). Alle betrokkenen bij de recreatie- en/of verblijfsgebieden zijn dus geïnformeerd en op de hoogte van de brandgevaarlijke situatie. Ook zijn zij in de gelegenheid gesteld om te voldoen aan de genoemde wet- en regelgeving. Ook is in de brief nadrukkelijk verzocht uitvoering te geven aan de quick wins.

Voor het vervolgtraject is het uitgangspunt dat de betrokkenen eerst zelf de gelegenheid krijgen om maatregelen te treffen. Handhaving wordt pas ingezet wanneer vrijwillige medewerking onvoldoende resultaat oplevert. De strategie bestaat uit: het minnelijk traject (fase 1), toezicht (fase 2), handhaving (fase 3) en structureel toezicht (fase 4). Deze fasen zijn visueel gemaakt in een schema (bijlage 11).

7.1 Minnelijk traject (fase 1)

Het minnelijk traject vormt de kern van de aanpak. Het minnelijk traject is nadrukkelijk gericht om de betrokkenen de gelegenheid te bieden om zelf stappen te nemen om aan

de regelgeving te voldoen. Hierbij wordt via communicatie aangestuurd op de eigen verantwoordelijkheid. De verantwoordelijkheid voor het treffen en financieren van maatregelen ligt bij de eigenaren en gebruikers.

De gemeente start dit traject door de brandveiligheidsregels schriftelijk te communiceren aan alle betrokkenen. In juli 2026 zijn deze regels met de betrokkenen gedeeld per brief.

In het najaar 2026 worden informatiebijeenkomsten gehouden waar betrokkenen nadere toelichting en verduidelijking kunnen krijgen over de regels. Hierna zal nogmaals een brief verstuurd worden. Het projectteam is beschikbaar om vragen te beantwoorden.

Binnen dit traject krijgen betrokkenen een redelijke termijn (tot 1 april 2027) om de maatregelen, die nodig zijn om te voldoen aan de brandveiligheidsregels, zelf uit te voeren.

Het minnelijk traject wordt ook gebruikt voor een inhoudelijk onderzoek. Hiervoor wordt toezicht ingezet om per perceel of tuinhuis vast te leggen van welk gebruik sprake is. Ook wordt er een beoordeling gemaakt van de bebouwing die is gesitueerd op de percelen. Daarnaast worden ook de algemene (vlucht)wegen en paden gemonitord. Daarbij wordt geïnventariseerd wie gebruik maakt van het perceel en wie ingeschreven staat in de Basisregistratie Personen. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt om de prioritering te bepalen voor de start van fase 2.

Bij constatering van excesssen zal de gemeente direct gebruik maken van haar handhavende bevoegdheid.

7.2 Toezicht (fase 2)

De gemeente zet toezicht in om te controleren of voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels. Indien nodig, wordt een expert ingezet om de situatie per perceel te beoordelen. Toezicht kan in verband met de beschikbare handhavingscapaciteit niet overal tegelijk ingezet worden. De inschatting is dat gemiddeld 30 zaken tegelijk kunnen lopen. Toezicht wordt geprioriteerd op basis van de veiligheidsrisico’s. Toezicht kan het eerst ingezet worden op de percelen waar uit het inhoudelijk onderzoek blijkt dat het brandveiligheidsrisico het hoogst is.

Wanneer uit toezicht blijkt dat er niet voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels, dan wordt handhaving (fase 3) ingezet. Als uit toezicht blijkt dat voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels, dan wordt tot 1 augustus 2031 periodiek toezicht (fase 4) ingezet.

7.3 Handhaving (fase 3)

Handhaving wordt toegepast in het gehele recreatie- en/of verblijfsgebied. Ook kan handhaving of een ander maatregel op de afzonderlijke percelen worden ingezet. De

gemeente blijft gedurende het traject toezichthouden en beoordeelt of aan de brandveiligheidsregels wordt voldaan. Is dat niet het geval, dan wordt een handhavingstraject gestart. Er wordt dan gehandhaafd op brandveiligheidsregels, gebruiksregels en bebouwingsregels, zoals uiteengezet in hoofstuk 9.

Het handhavingstraject wordt in overeenstemming met het handhavingsbeleid aangevangen met een brief waarin het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom wordt gecommuniceerd. In deze brief wordt aangegeven welke overtredingen zijn geconstateerd en welke maatregelen moeten worden getroffen. Ook wordt in deze brief een begunstigingstermijn beschreven om de overtreding op te heffen. Betrokkenen krijgen vervolgens de mogelijkheid om binnen twee weken een zienswijze in te dienen. Na beoordeling van deze zienswijze wordt een definitief besluit last onder dwangsom genomen.

In het besluit last onder dwangsom wordt een begunstigingstermijn opgenomen.

Wanneer de begunstigingstermijn is verstreken wordt opnieuw een controle uitgevoerd. Blijkt uit dit toezicht dat de vereiste maatregelen niet zijn uitgevoerd, dan wordt de dwangsom verbeurd. Vervolgens kan volgens het gemeentelijk beleid een tweede last onder dwangsom worden opgelegd. Nadat ook de tweede last onder dwangsom niet ertoe leidt dat aan de voorwaarden uit deze last wordt voldaan, wordt een last onder bestuursdwang opgelegd. Hierbij worden de voorwaarden uit de eerdergenoemde last onder dwangsommen door de gemeente zelf uitgevoerd. Hiermee worden de overtredingen beëindigd. De kosten hiervan worden vervolgens op de overtreder verhaald. Omdat formele besluiten openstaan voor bezwaar en beroep, kunnen deze trajecten maanden tot jaren duren.

7.4 Periodiek toezicht (fase 4)

Als in fase 2 (toezicht) of fase 3 (formeel handhavingstraject) wordt vastgesteld dat aan de maatregelen en wet- en regelgeving wordt voldaan, dan wordt periodiek toezicht ingezet om te waarborgen dat dit zo blijft. De percelen die voldoen worden jaarlijks gecontroleerd door middel van toezicht ter plaatse. Als twee jaar achtereenvolgend wordt voldaan kan overwogen worden de toezichtsfrequentie aan te passen.
In het geval van overdracht van eigendom en/of gebruik, dient de situatie naast de brandveiligheidsregels ook direct in overeenstemming worden gebracht met de bebouwingsregels en de gebruiksregels.

8. Juridisch kader

De eisen op het gebied van brandveiligheid, bereikbaarheid van de hulpdiensten, bebouwing en gebruik van de recreatie- en/of verblijfsgebieden vloeien voort uit een breed scala aan wet- en regelgeving op zowel rijks- als gemeentelijk niveau. Gezien de complexiteit hiervan is het juridisch kader dat van toepassing is op de uitvoering van het plan van aanpak opgenomen in bijlage 5.

9. Randvoorwaarden, maatregelen, risico's van de aanpak en impact

In het juridisch kader wordt omschreven welke wet- en regelgeving van toepassing is binnen de scope van dit project. In dit hoofdstuk zijn deze regels onderverdeeld in vier hoofdcategorieën. In de eerste paragraaf worden de brandveiligheidsregels uiteengezet. In de tweede paragraaf staat omschreven wanneer de gemeente toezicht en handhaving in gaat zetten op de brandveiligheidsregels. Ook staat in de tweede paragraaf wat de gevolgen zijn als de betrokkenen wel of niet voldoen aan de brandveiligheidsregels. In de derde paragraaf volgt een uiteenzetting van eventuele (rest)risico's. Tot slot, wordt in de vierde paragraaf ingegaan op de impact die bij dit plan van aanpak wordt verwacht.

9.1 Voldoen aan brandveiligheidsregels en het omgevingsplan

De gemeente heeft geconstateerd dat er sprake is van een brandgevaarlijke situatie, die ontstaan is door diverse overtredingen in de recreatie- en/of verblijfsgebieden. Het opheffen van de overtredingen vraagt om aanpassing, verbouwing en/of verwijdering van de bebouwing en materiaal en eventueel wijziging in gebruik. De overtredingen zijn te verdelen in vier hoofdcategoriën:

Brandveiligheidsregels – brandoverslag voorkomen: De gebouwen in de recreatie- en/of verblijfsgebieden voldoen niet aan de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving ter voorkoming van brand- en rookoverslag. Dit wordt weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) genoemd. Dit wordt beoordeeld aan de hand van spiegelsymmetrie. Ook zijn er bij deze bouwwerken installaties en materialen aangetroffen die het brandrisico vergroten.

Brandveiligheidsregels - bereikbaarheid en bluswatervoorziening hulpdiensten: De wegen en paden in de recreatie- en/of verblijfsgebieden moeten goed bereikbaar zijn voor de brandweer en andere hulpdiensten, als de bebouwing op een perceel meer is dan 50 m^2. Dit betekent dat de verbindingswegen aan een minimale breedte, hoogte en aslast moeten voldoen en er een opstelplaats binnen een bepaalde afstand van bouwwerken moet zijn. Nu zijn wegen te smal, liggen de percelen te ver van de weg en er ontbreken opstelplaatsen.

Overtredingen met betrekking tot bebouwing omgevingsplan: Er staat op 75% van de kavels meer bebouwing dan toegestaan is volgens het omgevingsplan. Bebouwing mag volgens het omgevingsplan niet meer zijn dan 45 m^2 per kavel. Deze maximale 45m^2 bebouwing bestaat uit gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde bij elkaar opgeteld. Daarnaast mag er maximaal één tuinhuis worden gebouwd met de goothoogte niet hoger dan 3 meter, de nokhoogte niet hoger dan 4 meter en maximaal één bouwlaag. De bouwwerken geen gebouw zijnde mogen niet meer dan 12 m^2 per kavel bedragen en maximaal 3 meter hoog zijn. Ook gelden er regels voor de erf- en terreinafscheiding (maximaal 2 meter hoog, met uitzondering van een toegangshek 3 meter hoog en lichtmasten (maximaal 6 meter hoog). Deze 12 m^2 maakt onderdeel uit van de maximale bebouwingsoppervlakte van 45 m^2.

Strijdig gebruik: Volgens de bestemming zijn ter plaatse recreatief verblijf of gebruik voor recreatieve doeleinden toegestaan. Daarnaast is overnachting in een tuinhuis alleen tussen 1 april en 1 oktober toegestaan. Veel tuinhuizen worden gebruikt voor permanente bewoning. Dat is in strijd met het omgevingsplan.

Daarnaast kan er sprake zijn van excessen, in dat geval kan de gemeente altijd handhavend optreden.

9.2 Maatregelen

Betrokkenen hadden al moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en zijn hier zelf verantwoordelijk voor. Van de eigenaren, gebruikers en besturen (betrokkenen) wordt verwacht dat zij de quick wins zo spoedig mogelijk uitvoeren. Het faciliteren van deze maatregelen, zoals beschreven in de handout (bijlage 8), blijft daarbij van groot belang. Ook is het belangrijk dat er in de recreatie- en/of verblijfsgebieden geen sprake is van open vuur om het brandrisico te minimaliseren.

Omdat er nog steeds sprake is van een brandgevaarlijke situatie, is het belangrijk dat zo snel mogelijk voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels.

De betrokkenen krijgen een redelijke termijn, tot 1 april 2027. Daarna wordt toezicht en bij overtreding handhaving ingezet op de brandveiligheidsregels. Ook betrokkenen die recht hebben op een gedoogbeschikking bouwen of wonen moeten voldoen aan de brandveiligheidsregels. Het is aan de gemeente om aannemelijk te maken of er sprake is van een overtreding met betrekking tot de brandveiligheidsregels.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat betrokkenen wachten met maatregelen en aanpassingen tot het toezicht start. Betrokkenen dienen eerder zelf aan de slag te gaan en eventueel een expert in te schakelen als zij niet weten waar zij precies aan moeten voldoen.

Als de betrokkene voldoet aan de brandveiligheidsregels, dan krijgen de huidige gebruikers van de percelen tot en met 1 augustus 2031, voordat toezicht en handhaving ingezet wordt op de overige wet- en regelgeving zoals regels over bebouwing en gebruik.

Er wordt hiermee geen nieuwe gedoogconstructie gekozen, maar prioriteit gesteld waar de toezicht- en handhavingscapaciteit nu als eerst op ingezet gaat worden. Bij wisseling van gebruiker en/of eigenaar moet aan alle regels (dus brandveiligheidsregels, bebouwing en gebruik) voldaan worden en kan toezicht en handhaving direct ingezet worden.

Betrokkenen kunnen met dit duidelijke perspectief zelf kiezen waar zij in investeren, als er sprake is van een overtreding. Is bijvoorbeeld sprake van te veel bebouwing, dan kunnen betrokken zelf ervoor kiezen om in de tijdelijke strijdige situatie te investeren en deze brandveilig te maken – wetende dat zij op 1 augustus 2031 aan alle regels moeten voldoen (met uitzondering van de gebruikers waaraan in 2001 een persoonsgebonden gedoogbeschikking wonen of bouwen is afgegeven).

Als een perceel vanaf 1 april 2027 niet voldoet aan de brandveiligheidsregels, dan wordt door de gemeente handhavend opgetreden ten aanzien van alle wet- en regelgeving, dus de brandveiligheidsregels, bebouwing en gebruik.

Als recht is op een persoonsgebonden gedoogbeschikking ‘bouwen’ uit 2001 en er is sprake van dezelfde gebruiker dan waar de persoonsgebonden gedoogbeschikking aan afgegeven is, dan kan in beginsel qua bebouwing alleen gehandhaafd worden op het deel bebouwing dat sinds 2001 uitgebreid is. Als recht is op een persoonsgebonden gedoogbeschikking ‘wonen’ uit 2001 en er is sprake van dezelfde gebruiker(s) als waar de gedoogbeschikking aan afgegeven is, dan wordt in beginsel niet gehandhaafd op het gebruik van die gebruiker(s). Als uit toezicht blijkt dat voldaan wordt aan de brandveiligheidsregels, dan wordt periodiek toezicht ingezet.

9.3 Restrisico beperking in Brandbestrijding

Gebruikers en eigenaren hebben tot 1 april 2027 de gelegenheid om te voldoen aan de geldende brandveiligheidsregels.

Tot 1 april 2027 wordt via communicatie en informatieverstrekking ingezet op de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaren en gebruikers. Er wordt via informatieavonden gepoogd bij eigenaren en gebruikers de urgentie van de situatie over te brengen. Verder wordt met inzet van beheersmaatregelen zoals realiseren van vluchtwegen en de quick wins (bijlage 8) een overgangsperiode nagestreeft waarin slachtoffers zoveel als mogelijk wordt voorkomen. Er wordt een dringend beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan de regelgeving. Als betrokkenen deze urgentie niet voelen en de situatie niet zelf in overeenstemming brengen met de brandveiligheidsregels, betekent dit een vertraging tot 1 april 2027 ten opzichte van de situatie waarbij wel direct wordt gekozen voor het starten van een handhavingstraject.

Een ander risico is dat in het geval van overtreding van de brandveiligheidsregels, het nog lang (maanden tot jaren) duurt voordat overal een brandveilige situatie bereikt is. Dit komt doordat de gemeente niet overal tegelijk toezicht en handhaving kan inzetten.

En zelfs na inzet van handhaving, kunnen handhavingstrajecten lang duren en kan het zijn dat er veel tijd overheen gaat, voordat alle betrokkenen daadwerkelijk een brandveilige situatie gerealiseerd hebben. Door het ontbreken van voldoende brandwerendheid en brandcompartimentering kan de brand zich snel uitbreiden. Een brand kan zich zodanig uitbreiden dat meerdere bouwwerken afbranden. Ook dan is onvoldoende brandwerendheid of brandcompartimentering waardoor een groot brandoppervlak ontstaat met een hoge vuurlast. Door de beperkte bereikbaarheid en bluswatervoorziening heeft de brandweer onvoldoende mogelijkheden om een brand beheersbaar te houden. Hierdoor bestaat het risico dat bij een brand veel tuinhuizen afbranden.

Hoe meer percelen in de recreatie- en/of verblijfsgebieden voldoen aan de brandveiligheidsregels, des te groter de kans dat de brand beheersbaar blijft en branduitbreiding voorkomen wordt. Dit komt ook in de adviezen van de brandweer naar voren.

9.4 Impact op betrokkenen

De maatregelen die genomen moeten worden, hebben ruimtelijke en financiële impact voor de betrokkenen. Voor veel betrokkenen vragen de maatregelen om aanpassingen aan de percelen en de daarop staande bebouwing. Als dit niet mogelijk is, vraagt dit om (grootschalige) sloop en herbouw van tuinhuizen. Ook kan herverkaveling nodig zijn om een toereikende bereikbaarheid van de hulpdiensten mogelijk te maken (bijvoorbeeld een brede weg te realiseren).

De investeringslast voor de mogelijke bouwkundige maatregelen zijn hoog en er zijn geen gegevens over de draagkracht van de betrokkenen. In gesprekken wordt aangegeven dat het risico bestaat dat betrokkenen onvoldoende financiele middelen en of (tijdelijke) andere huisvestingsmogelijkheden hebben. Uit onderzoek blijkt niet dat door eigenaren en gebruikers een beroep gedaan kan worden op financiële middelen zoals subsidie voor het brandveilig maken van de percelen. In gesprekken in de recreatie- en/of verblijfsgebieden wordt door gebruikers en eigenaren aangegeven dat in deze gebieden ook sprake is van personen die zelfstandig onvoldoende in staat zijn de gevraagde wijzigingen te begrijpen en door te voeren. Ook wordt gesproken over personen die sociaal en emotioneel onvoldoende zelfredzaam zijn.

Uit de eerste analyse van de personen welke nog recht hebben op een gedoogbeschikking wonen uit 2001, blijkt dat er minimaal drie minderjarige personen op minimaal twee adressen ingeschreven staan. Er kan niet worden uitgesloten dat er feitelijk nog meer minderjarigen woonachtig zijn in de recreatie- en/of verblijfsgebieden. Dit vraagt om extra zorgvuldigheid en aandacht voor een passende aanpak. Het betrekken van bijvoorbeeld een adviseur van het Sociaal Domein bij dergelijke casuistiek is voorzienbaar.

9.5 Randvoorwaarden

Hierna volgt een weergave van de impact van de verwachte aanpassingen aan de weg. De huidige wegbreedte varieert per park. Toezichthouders hebben op donderdag 4 juni en vrijdag 5 juni 2026 de huidige wegbreedte opgemeten en ook geregistreerd welke aanpassingen nodig zijn om een minimale wegbreedte van 3,5 meter en opstelplaatsen met een minimale wegbreedte van 4,5 meter te realiseren. Hierbij is de geschiktheid voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram, afwatering en een verharding van minimaal 3,25 meter nog niet voldoende beoordeeld. Dit blijft een inschatting, maar geeft wel een voorlopig beeld.

Verschillende eigenaren en gebruikers zullen aanpassingen moeten doen om het volgende te realiseren;

Minimale breedte 3,5 meter, een hoogte van 4,20 meter;

Op 60 meter van elk tuinhuis dient een opstelplaats te zijn.

De toegangsweg naar Klein België moet op een aantal punten worden verbreed waarbij Klein België afhankelijk is van derde(n);

Het laatste rechte stuk weg tussen het hek en het beton is 3 meter breed, dit moet verbreed worden naar 3,25 meter verharding en 3,5 meter breedte. De 3 meter brede weg is van de eerste perceel van Klein België, het gedeelte waarop uitgebreid moet worden is niet van Klein België. Op basis van de kadastrale gegevens is een digitale meting gedaan. Hieruit volgt dat de breedte varieert van 3,21 aan het begin van de weg, naar 2,70 aan het eind van dezelfde rechte weg aan de kant van Klein België.

Het stuk voor de parkeerplaats wordt op 2,90 meter bestraat gemeten, dit dient te worden uitgebreid naar 3,25 meter. Er lijkt voldoende breedte te zijn. Deze weg is niet van Klein België.

Om op Klein België overal tot een breedte van 3,50 meter te komen, moeten 16 percelen aangepast worden. Twaalf percelen moeten aanpassingen doen met betrekking tot hun schutting, hek, border of tuinafscheiding, drie met betrekking tot bebouwing zoals een schuur en mogelijk één met betrekking tot het tuinhuis. Om tot 60 meter van elke tuinhuis een opstelplaats te realiseren, moet ergens in het midden nog een opstelplaats gerealiseerd worden. Afhankelijk van de precieze plek van deze opstelplaats, is de impact dat een schutting/ hek/ border/ tuinafscheiding of bebouwing/schuur moet worden aangepast of verwijderd. Aan het begin en eind van Klein België is daar namelijk genoeg plaats voor.

De geasfalteerde breedte van de toegangsweg naar de Zonnehoek (dus voordat de Zonnehoek begint) is 3,20 meter, met snoeien en weghalen van borders zou hier meer breedte te behalen zijn. Deze weg is echter geen eigendom van de Zonnehoek en loopt over drie percelen. Dit is in eerste aanleg een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de Zonnehoek en deze drie individuele percelen.

De Zonnehoek bestaat uit één lange weg. Deze weg is mandelige grond, waarbij elke eigenaar van de percelen voor een deel eigenaar is van de weg. Aan deze weg zijn aan weerszijden 71 percelen gesitueerd. Via een online applicatie is de afstand gemeten op basis van de van de percelen (kadasterinformatie); het eerste stuk weg tot de eerste parkeerplaats zou dan minimaal 3,80 breed zijn. Vanaf de eerste parkeerplaats t/m het verenigingsgebouw gevestigd op Zonnehoek 55 is de weg het smalste, tot wel 3,20 meter. Vanaf het Verenigingsgebouw Zonnehoek 55 naar achteren, is de weg overal meer dan 3,50 breed. Opvallend is dat de feitelijke metingen ter plaatse ter hoogte van zo goed als elke perceel een kleinere breedte aangeeft dan met de applicatie-meting online. Dit kan betekenen dat variërend, de weg in werkelijkheid van 0,6 meter tot wel 1,4 meter minder breder is dan de informatie uit het Kadaster.

Op basis van de meting van de toezichthouders moeten op De Zonnehoek 55 percelen aangepast worden om tot een breedte van 3,25 meter te komen, 16 percelen hoeven niet aangepast te worden. Om te komen tot een breedte van 3,50 meter dienen 59 percelen aangepast te worden en om alles naar 4,5 meter breedte te krijgen, moeten 61 percelen aangepast te worden. Deze aanpassingen betreffen veelal het veranderen of verwijderen van een schutting / hek / border / tuinafscheiding/andere bebouwing/schuur/tuinhuis. Om te voldoen aan het minimum van een opstelplaats van minimaal 10 meter op elke 60 meter van ieder tuinhuis, zijn er al 5 mogelijkheden aanwezig waarvan 4 parkeerplaatsen. Daarnaast moeten nog minimaal 6 á 8 opstelplaatsen aangelegd worden, afhankelijk van waar deze gerealiseerd worden.

De toegangsweg van De Groene Liede is ruim 3,55 meter breed. Om op het park te voldoen aan de breedte en de nodige opstelplaatsen, dient het volgende te worden aangepast: bij 11 percelen is de weg 2,60 meter breed, deze moet verbreed worden naar 3,50 meter met een verharding van minimaal 3,25 meter. Deze aanpassingen betreffen veelal het veranderen of verwijderen van een schutting / hek / border / tuinafscheiding en twee tuinhuizen. Aan de noordzijde van het grote parkeerterrein moet bij drie paden de weg doorgetrokken te worden tot en met ongeveer het derde tuinhuis. Verder moet op het uiteinde van deze weg een verbreding plaatsvinden om te komen tot een opstelplaats van 4,5 meter breed. Deze aanpassingen betreffen veelal het veranderen of verwijderen van een schutting / hek / border / tuinafscheiding / bebouwing / een schuur.

9.6 Juridische risico’s

Wij verwachten bij uitvoering van dit PvA een hoog aantal bestuursrechtelijke procedures gezien de grote impact dat het op de betrokkenen heeft. We verwachten dat betrokkenen gebruik maken van hun recht om in bezwaar, beroep en hoger beroep te gaan. Ook verwachten wij dat zij gebruik gaan maken van de mogelijkheid om een voorlopige voorziening in te dienen. Dit vergt capaciteit en zorgt voor een langere doorlooptijd.

Daarnaast bestaat het publiekrechtelijke risico dat handhavingsverzoeken ingediend worden. Enerzijds binnen het project, anderzijds voor locaties die buiten de scope van het project vallen. Verder kunnen handhavingsverzoeken vanwege (brandgevaarlijke) situaties worden ingediend door belanghebbenden binnen de gemeente, waar de gemeente nu nog geen weet van heeft. Ook is het mogelijk dat gebruikers/eigenaren tegen elkaar handhavingsverzoeken indienen.

Verder zijn er privaatrechtelijk juridische risico's. Privaatrechtelijk kan de gemeente aansprakelijk worden gesteld als bij schade of slachtoffers, het causaal verband tussen niet handhavend optreden en geleden schade kan worden aangetoond.

Ten zuiden van Klein België en ten zuiden van De Groene Liede liggen twee terreinen waar ontwikkelingen gaande zijn. De (juridische en/of financiële) gevolgen voor en door deze percelen vallen buiten de scope van dit project.

Daarnaast zijn op rijksniveau ontwikkelingen met betrekking tot de handhaving op permanente bewoning in recreatiewoningen. Deze ontwikkelingen staan los van de aanpak van de brandgevaarlijke situatie, maar kunnen impact hebben op de vervolgaanpak. Als de ontwikkelingen meer uitgekristalliseerd en voldoende duidelijk zijn, kan bezien worden of, en in welke mate gevolg moet worden gegeven aan deze ontwikkelingen in het kader van het gebruik. Van een mogelijkheid om bewoning te legaliseren, lijkt nu geen sprake.

10. Voortgang en evaluatie

10.1 Voortgangsbewaking

De projectleider draagt zorg voor een halfjaarlijkse voortgangsrapportage aan de bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever. De voortgangsrapportage wordt tevens ter kennisgeving aan het college en de raad aangeboden. Tussendoor worden de bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever mondeling op de hoogte gehouden.

De voortgangsrapportage bevat in ieder geval:

- Een overzicht van de stand van zaken betreffende de uitvoering van de aanpak, bijvoorbeeld de aantallen per fase;
- Een planning van de activiteiten voor de komende maanden;
- Een stand van zaken aangaande het budget.

De voortgangsrapportage wordt opgesteld door de projectleider in overleg met het projectteam.

10.2 Evaluatie

Het project wordt periodiek geëvalueerd. Evaluatie van het project vindt in ieder geval plaats op de volgende momenten:

- Na afronding van fase 1
- Na afronding van fase 2
- Na afronding van fase 3
- Na afronding van fase 4 (eindevaluatie juni 2030)

Het evaluatieverslag wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd en ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden.

11. Capaciteit

Op basis van het aantal te controleren percelen is berekend hoeveel uur inzet benodigd is voor het inhuren van (een) projectleider(s), ondersteuner(s), toezichthouder(s), juristen, brandveiligheidsexpert(s), vergunningverlener(s) en overige kosten ten behoeve van communicatie of uitvoering van het project. Deze uren zijn omgerekend naar de formatie.

Om uitvoering te geven aan het traject van het plan van aanpak is **daarom minimaal de volgende bezetting benodigd;**

Functie	Formatie*
Projectleider	1,5
Ondersteuner	1
Brandveiligheidsexpert	0,25
Jurist	2,5
Toezichthouder	2
Vergunningverlener	1,6
KCC/front/backoffice	1

12. Financieel

Intern is geen capaciteit beschikbaar voor dit project. In bijlage 9 wordt een indicatie gegeven van de te verwachten kosten.

In de berekening van de kosten is er rekening mee gehouden dat de inkoop-btw compensabel is. In de berekening is geen rekening gehouden met de mogelijke jaarlijkse prijs-indexatie.

Met de kosten voor het uitvoeren van dit project is geen rekening gehouden in de programmabegroting. Hiervoor wordt een raadsvoorstel ingediend. De uitvoering van dit voorstel kan pas starten nadat de raad dit voorstel en daarmee de dekking van de kosten, heeft vastgesteld.

Het in 2025 beschikbaar gestelde budget voor dit project (raadsvoorstel 12829642) is naar verwachting per januari 2027 besteed. Om uitvoering te geven aan het plan van aanpak is het aangevraagde aanvullend budget noodzakelijk. De noodzaak om dit project uit te voeren volgt uit het volgende. De gemeente heeft kennis van overtredingen en heeft dan een beginselplicht tot handhaving. Daarnaast is de gemeente aansprakelijk als het causaal verband kan worden aangetoond tussen het niet handhaven en eventuele slachtoffers door brand.

De werkzaamheden kunnen niet binnen bestaande budgetten en de bestaande capaciteit worden uitgevoerd. Dit zou ten koste gaan van andere geprogrammeerde werkzaamheden en wettelijke taken. Het aangevraagde budget is bedoeld om dit tekort te ondervangen. Met het aantrekken van nieuwe krachten streven we ernaar de interne capaciteit te verruimen zodat deze werkzaamheden in de toekomst intern opgepakt kunnen worden. Volgend jaar kan worden herzien of er genoeg interne capaciteit beschikbaar is om het team aan te vullen. Zo kunnen de werkzaamheden die volgen uit het PvA, verder in behandeling worden genomen.

Het is noodzakelijk om het plan van aanpak als geheel uit te voeren en af te ronden waaraan begonnen is om te komen tot een legale en brandveilige situatie. Op het moment dat er gestart wordt met het plan van aanpak en dit niet overal volledig uitgevoerd wordt, dan geeft dit onevenredigheid voor de eigenaren en gebruikers.

13. Advies brandweer

De brandweer is betrokken geweest bij het opstellen van het plan van aanpak door de gemeente te voorzien van input en feedback.

In haar laatste advies van 29 juli 2026 (bijlage 2c) geeft de brandweer Kennemerland aan in te stemmen met de laatste versie van het plan van aanpak, dat op 23 juli 2026 in concept ter beoordeling voor inhoudelijk advies is voorgelegd. De aanbevelingen zijn in dit plan van aanpak verwerkt. Brandweer Kennemerland ondersteunt dit plan van aanpak.

De volledige adviezen van de brandweer zijn als bijlagen bij dit plan toegevoegd (bijlagen 2a, 2b en 2c).

14. Afsluiting

Met dit plan zet de gemeente in op een zorgvuldige en gefaseerde aanpak om de brandonveilige situatie te beëindigen. Dit plan van aanpak is ambtelijk tot stand gekomen waarbij bestuurders meegenomen zijn in de opstelling.

Bijlagen:

Bijlage 1 De recreatie- en/of verblijfsgebieden

Bijlage 2a Advies Brandweer 11 juni 2025

Bijlage 2b Advies Brandweer 15 juni 2026

Bijlage 2c Advies Brandweer 29 juli 2026

Bijlage 3 Rapportages 2002 en 2007

Bijlage 3a Overdrachtrapportage 2002

Bijlage 3b Rapportage Yacht 2007

Bijlage 4 Resultaten QuickScan

Bijlage 4a QuickScan Klein België

Bijlage 4b QuickScan De Zonnehoek

Bijlage 4c QuickScan De Groene Liede

Bijlage 5 Juridisch kader

Bijlage 6 Omgevingswet – Besluit bouwwerken leefomgeving

Bijlage 7 Begrippenlijst

Bijlage 8 Quick wins

Bijlage 9 Financieel budget

Bijlage 10 Brief juli 2026

Bijlage 11 Schematisch overzicht