

ECLI:NL:RVS:2022:136

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	19-01-2022
Datum publicatie	19-01-2022
Zaaknummer	202101844/1/R1
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Tussenuitspraak bestuurlijke lus
Inhoudsindicatie	

Bij besluit van 21 januari 2021 heeft de raad van de gemeente Medemblik het bestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in de omzetting van de recreatiebestemming van het Bungalowpark De Kogge Oostwoud (hierna: De Kogge 1) naar een woonbestemming. [appellant] woont aan de [locatie] te Oostwoud naast De Kogge 1. Het recreatiepark bestaat uit vijftien recreatiewoningen en twee stacaravans. De recreatiewoningen worden al jarenlang permanent bewoond door starters en senioren. De twee stacaravans op het park worden nog recreatief gebruikt en dit gebruik is in het plan onder het overgangsrecht gebracht. De infrastructuur op De Kogge 1 bestaat onder meer uit een halfverharde ontsluitingsweg die in eigendom, beheer en onderhoud is bij de Vereniging. [appellant] kan zich niet verenigen met het bestemmingsplan voor zover dat gaat over de locatie van De Kogge 1.

Vindplaatsen	Rechtspraak.nl
--------------	----------------

Uitspraak

202101844/1/R1.

Datum uitspraak: 19 januari 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

[appellant], wonend te Oostwoud, gemeente Medemblik,

en

de raad van de gemeente Medemblik,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 januari 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 november 2021, waar [appellant] en de raad, vertegenwoordigd door mr. W. Smak, zijn verschenen. Verder is ter zitting Vereniging Bungalowpark De Kogge Oostwoud (hierna: de Vereniging), vertegenwoordigd door mr. E. Erkamp en [gemachtigde], als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in de omzetting van de recreatiebestemming van het Bungalowpark De Kogge Oostwoud (hierna: De Kogge 1) naar een woonbestemming. [appellant] woont aan de [locatie] te Oostwoud naast De Kogge 1. Het recreatiepark bestaat uit vijftien recreatiewoningen en twee stacaravans. De recreatiewoningen worden al jarenlang permanent bewoond door starters en senioren. De twee stacaravans op het park worden nog recreatief gebruikt en dit gebruik is in het plan onder het overgangsrecht gebracht. De infrastructuur op De Kogge 1 bestaat onder meer uit een halfverharde ontsluitingsweg die in eigendom, beheer en onderhoud is bij de Vereniging.

[appellant] kan zich niet verenigen met het bestemmingsplan voor zover dat gaat over de locatie van De Kogge 1, omdat het plan volgens hem in strijd is met twee voorwaarden voor bestemmingswijziging uit de op 24 september 2020 door de raad vastgestelde "Structuurvisie Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3" (hierna: de Structuurvisie).

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Gronden van het beroep

3. [appellant] betoogt dat het plan in strijd is met de voorwaarde uit de Structuurvisie dat voor het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming de bestaande infrastructuur moet voldoen. Omdat aan de ontsluitingsweg een straatnaam zal worden toegekend, wordt volgens [appellant] deze ontsluitingsweg een openbare weg en is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Medemblik (hierna: de LIOR) hierop van toepassing. Volgens hem voldoet de halfverharde ontsluitingsweg van De Kogge 1 niet aan één van de uitgangspunten in de LIOR over de verharding van wegen. [appellant] stelt dat op de ontsluitingsweg 30 km/uur zal worden gereden en dat in de LIOR als uitgangspunt is opgenomen dat op zulke wegen de verharding bij voorkeur moet zijn uitgevoerd in klinkers.

[appellant] heeft op de zitting verder aangevoerd dat onduidelijk is of aan het advies van de brandweer over de bereikbaarheid van De Kogge 1 wordt voldaan.

3.1. De raad stelt dat de LIOR een leidraad is met richtlijnen over de inrichting van de openbare ruimte die uitsluitend geldt voor de openbare ruimte die in beheer en onderhoud is bij de gemeente. Volgens de raad is de LIOR in dit geval niet van toepassing, omdat de ontsluitingsweg van De Kogge 1 geen openbare weg wordt. Daarover stelt de raad dat geen besluit is genomen om het recreatiepark in te richten als woonwijk conform de LIOR of om de infrastructuur in eigendom over te nemen en te bestemmen als openbare weg. De ontsluitingsweg blijft privéterrein en het beheer en onderhoud blijft in handen van de Vereniging, aldus de raad. De raad stelt verder dat de ontsluitingsweg voldoet aan de voorwaarde in de Structuurvisie.

3.2. In paragraaf 4.2 van de Structuurvisie staat dat initiatieven voor het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming onder meer moeten voldoen aan voorwaarde dat de bestaande infrastructuur voldoet en de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig is.

3.3. In de Handleiding van de LIOR staat dat de LIOR een leidraad is voor de inrichting van de

openbare ruimte in de gemeente Medemblik. Bij alle herinrichtingen, renovaties en nieuwe ontwikkelingen geeft de LIOR de richtlijnen voor ontwerp en realisatie. De leidraad zelf vormt echter geen aanleiding tot renovaties of herinrichtingen. Dit wordt aan de hand van de bestaande beheerprogramma's bepaald. In de Handleiding staat verder dat de LIOR uitsluitend geldt voor de openbare ruimte in beheer en onderhoud van de gemeente.

In paragraaf 2.3.1 van de LIOR staat dat voor de verharding in de openbare ruimte geldt dat deze duurzaam moet zijn en past bij de functie en inrichting. Eén van de uitgangspunten hierbij is dat de verharding van wegen waarop 30 km/uur mag worden gereden, bij voorkeur wordt uitgevoerd in klinkers.

3.4. Als bijlage 8 bij de plantoelichting is het advies van de Brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord van 4 juni 2020 opgenomen. In dit advies staat dat bij recreatieterrein Kogge 1 en Kogge 3 sprake is van doodlopende einden. De toegangswegen op het eigen terrein voldoen niet aan de bijbehorende minimale wegbreedte. Geadviseerd wordt de toegangswegen te verbreden tot een breedte van meer dan 5 m. Als deze breedte niet haalbaar is, heeft dat negatieve invloed op het snel en adequaat optreden van de brandweer.

3.5. Op de zitting hebben de raad en de Vereniging toegelicht dat de ontsluitingsweg, zoals gezegd, in beheer en onderhoud is bij de Vereniging en niet bij de gemeente. In wat [appellant] aanvoert, ziet de Afdeling geen aanleiding hieraan te twijfelen. Dit betekent dat - anders dan [appellant] veronderstelt - de LIOR en de daarin opgenomen uitgangspunten niet van toepassing zijn op de ontsluitingsweg, zodat de door [appellant] gestelde strijd met de LIOR niet kan leiden tot de conclusie dat niet is voldaan aan de voorwaarde uit de Structuurvisie.

Voor de beoordeling of de ontsluitingsweg van De Kogge 1 voldoet aan de voorwaarde die de Structuurvisie stelt aan de bestaande infrastructuur, moet worden gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse. In paragraaf 4.6.2 van de plantoelichting staat dat de ontsluitingsweg van De Kogge 1 bestaat uit een halfverharding met grind. De raad heeft onweersproken gesteld dat de weg toereikend is om de hoeveelheid aan verkeer op te vangen, zodat er geen aanleiding is voor het oordeel dat de weg op dit punt niet voldoet. Over het betoog van [appellant] dat onduidelijk is of aan het advies van de brandweer over de bereikbaarheid van het park wordt voldaan, merkt de Afdeling op dat in paragraaf 2.3.5 van de plantoelichting staat dat aan de adviezen van de Brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord uitvoering wordt gegeven. De Afdeling ziet geen aanleiding hieraan te twijfelen. Er bestaat dus geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van strijd met de voorwaarde uit de Structuurvisie.

Het betoog slaagt niet.

4. [appellant] betoogt verder dat het plan niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid en dat dat in strijd is met een andere voorwaarde in de Structuurvisie, namelijk dat parkeren op eigen erf moet plaatsvinden. [appellant] voert aan dat de raad ten onrechte niet alle bestaande parkeerplaatsen bij de berekening van de parkeerbehoefte voor de oude situatie heeft betrokken. Volgens hem maken de acht parkeerplaatsen bij de entree die liggen vóór de voormalige slagboom, onderdeel uit van het terrein van De Kogge 1 en waren deze al uitsluitend bestemd voor bewoners en bezoekers van het recreatiepark. [appellant] voert aan dat de raad deze acht parkeerplaatsen ten onrechte beschouwt als nieuwe parkeerplaatsen voor de woningen.

4.1. Artikel 15.1 van de planregels luidt:

"a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;

b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen van 6 maart 2014, dan wel de opvolger dan die regel) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid; [...]."

4.2. In paragraaf 4.2 van de Structuurvisie staat dat initiatieven voor het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming onder meer moeten voldoen aan de voorwaarde dat

parkeren op eigen erf moet plaatsvinden. Voorkomen moet worden dat er langs de (openbare) weg wordt geparkeerd en op deze wijze overlast ontstaat voor omwonenden en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan.

4.3. De Afdeling stelt vast dat op de zitting door partijen is erkend dat er in de huidige situatie geen tekort is aan parkeerplaatsen op De Kogge 1. Dat neemt niet weg dat de raad bij de vaststelling van het plan moet uitgaan van de nieuwe planologische situatie, namelijk 17 woningen in het plangebied. De raad heeft toegelicht dat bij de berekening van de parkeerbehoefte van het plan alleen rekening is gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de wijziging van het recreatieve gebruik naar een woonbestemming. De Afdeling overweegt dat de raad bij de vaststelling van een plan echter rekening moet houden met de totale parkeerbehoefte die het gevolg is van dat plan. De Afdeling wijst bij wijze van voorbeeld naar haar uitspraak van 4 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1756. Dit betekent dat de raad ten onrechte niet heeft onderzocht wat de totale parkeerbehoefte van de 17 in het plan mogelijk gemaakte woningen is en of overeenkomstig de voorwaarde in de Structuurvisie op het eigen terrein kan worden voorzien in die parkeerbehoefte. Het besluit is op dit punt dan ook niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust niet op een deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

4.4. De conclusie is dat het bestreden besluit in zoverre is vastgesteld in strijd is met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Bestuurlijke lus

5. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

6. Met het oog op finale geschilbeslechting zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van wat is overwogen onder 4.3 inzichtelijk te maken of op het eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de 17 in het plan mogelijk gemaakte woningen dan wel een nieuw of gewijzigd besluit te nemen.

De raad dient de Afdeling en [appellant] de uitkomst mee te delen en een eventueel nieuw of gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. De raad hoeft voor een eventueel nieuw besluit geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb. Dit betekent dat niet eerst een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd.

Proceskosten en griffierecht

7. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Medemblik op:

- om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van wat is overwogen onder 4.3 en 6 het daar omschreven gebrek in het besluit van de raad van de gemeente Medemblik van 21 januari 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3" te herstellen, en;

- de Afdeling en [appellant] de uitkomst mee te delen en een eventueel nieuw of gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. D.A. Verburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.J.G. Driessen, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 19 januari 2022

634-970

RAADSVERGADERING d.d. 21 januari 2021

Zaaknummer	Z-20-126224
Voorstelnummer	DOC-20-321238
Onderwerp	Raadvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3"
Agendapunt	C o
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 15 december 2020;

gelet op artikel 3.1 en 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat

het ontwerpbestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en de Kogge 3" van 4 september tot 16 oktober 2020 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0420.BPDeMaarKogge-ON01);

in deze periode een zienswijze van een omwonende van een van de parken is ontvangen;

de zienswijze en een voorstel tot ambtshalve wijzigingen in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3 (DOC-20-320435) zijn opgenomen;

de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen aanleidingen geven om de toelichting, de verbeelding en de planregels aan te passen;

de raad zich kan verenigen met het voorstel van het College van burgemeester en wethouders;

voor de vaststelling de ondergrond Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) is gebruikt;

de gemeente zelf de kosten van het bestemmingsplan en de procedure zelf betaald, waardoor er geen plankosten meer zijn, zodat de raad kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan;

besluit

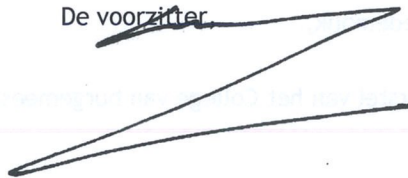
1. Het bestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3" gewijzigd vast te stellen, zoals dat wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPDeMaarKogge-VA01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 21 januari 2021.

De griffier,



De voorzitter,



Ter besluitvorming

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3"

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3" heeft van 4 september tot 16 oktober 2020 ter inzage gelegen. Geurende deze termijn is één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde *Reactienota naar aanleiding zienswijzen*, met kenmerk DOC-20-320435, wordt deze beantwoord. Daarnaast worden in deze Reactienota nog 2 ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De volgende (wettelijke) stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3" gewijzigd vast te stellen, zoals dat wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPDeMaarKogge-VA01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Transformatie van de drie recreatieparken conform de kaders van uw raad.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is een uitwerking van uw raadsbesluit van 10 oktober 2019

Op 10 oktober 2019 heeft uw een besluit genomen over de transformatie van recreatieparken in onze gemeente. Met dit besluit geven wij gevolg aan het raadsbesluit met kenmerk DOC-19-182613.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijke vereiste van een goede ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat het bestemmingsplan is getoetst aan het vigerende beleid van de gemeente, de provincie en het Rijk, en dat het voldoet aan alle wettelijke vereisten die gesteld worden aan een bestemmingsplan.

1.3 Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij vooroverleg gevoerd met onze regionale partners, de provincie en het Hoogheemraadschap. Hun opmerkingen hebben zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Onze overlegpartners zijn geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

1.4 Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 4 september tot 16 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Wij hebben één zienswijze van een omwonende van een van de parken ontvangen.

2.1 Met de eigenaren van de recreatiewoningen worden anterieure overeenkomsten gesloten

Met de vaststelling van de Structuurvisie Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en de Kogge3, is er een wettelijke basis voor het in rekening brengen van een vereveningsbijdrage voor het verlies aan recreatieve voorzieningen. Deze vereveningsbijdrage wordt opgenomen in de anterieure overeenkomsten die wij sluiten met de eigenaren van de recreatiewoningen.

2.2 De gemeente betaalt de plankosten van de procedure

Conform uw raadsbesluit met kenmerk DOC-19-182613 worden de kosten van deze procedure door de gemeente zelf betaald. Daardoor zijn er geen andere kosten die eventueel verhaald kunnen worden op een derde. Daardoor kan uw raad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

1.1 De indiener van de zienswijze kan beroep instellen bij de Raad van State

Een omwonende van een van de parken heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. In deze zienswijze worden zorgen geuit over zakelijke rechten, de adressering, erfafscheidingen en parkeren. In de bijgevoegde reactienota kunt u lezen dat dit zal leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Belanghebbenden die bezwaar hebben tegen de ambtshalve wijzigen kunnen ook nog in beroep gaan bij de Raad van State

Omdat er ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan nog enkele ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd, kunnen belanghebbenden die daarover geen zienswijze hebben ingediend nog beroep instellen bij de Raad van State. Omdat deze wijzigingen in overleg met de VvE's zijn besproken, verwachten wij hier geen verdere bezwaren.

Financiën

De kosten van het bestemmingsplan en de procedure worden door de gemeente zelf betaald. In een anterieure overeenkomst met de eigenaren van de recreatiewoningen wordt o.a. de betaling van de vereveningsbijdrage afgesproken.

Uitvoering/evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan maken wij op grond van de Wet ruimtelijke ordening bekend en leggen wij gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij het besluit in de Staatscourant, in de Medembliker Courant en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State.

De indiener van de zienswijze wordt per brief geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

DOC-20-320435 Bijlage 1- Reactienota naar aanleiding van zienswijzen

DOC-20-310801 Bijlage 2- Zienswijze

DOC-20-296952 Bijlage 3- Ontwerp bestemmingsplan

Raadscommissie d.d. 7 januari 2021



Reactienota zienswijze bestemmingsplan “Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3”

Inhoudsopgave

1. *Inleiding*
2. *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*
3. *Beantwoording zienswijze*
4. *Ambtshalve wijzigingen*

1. INLEIDING

In deze reactienota is de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3” samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

In het tweede hoofdstuk is de procedure omschreven en is aangegeven wie een zienswijze heeft ingediend.

De samenvatting en de beantwoording van de zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPAN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van vrijdag 4 september tot vrijdag 16 oktober 2020 ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant, in de Medemblikker Courant en op de gemeentelijke website. Binnen de termijn is er één zienswijze ingediend.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Bij de beantwoording van de zienswijze geven we eerst het relevante onderdeel van de zienswijze kort weer. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende onderdeel van de zienswijze en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze reclamant 1 (DOC-20-310801)

Zienswijze

Reclamanten wonen in de nabijheid van recreatiepark De Kogg1, maar is niet persoonlijk geïnformeerd door de gemeente over deze ter inzagelegging. Ook is het bestemmingsplan slecht te vinden.

Reactie:

Wij hebben de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in de Medemblikker Courant. Daarnaast hebben wij nog een extra artikel in de krant geplaatst en hebben wij overleg gehad met de dorpsraden. Omdat de bestemmingsplanwijziging vooral een functiewijziging betreft en geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hebben wij er voor gekozen om niet ook nog eens alle omwonenden van de parken te informeren.

Het bestemmingsplan is, zoals wettelijk voorgeschreven, gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Via de unieke IMRO-code is het bestemmingsplan te vinden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Op het perceel van reclamanten rusten rechten van erfdienstbaarheid en van overpad voor een aantal recreatiewoningen. Reclamanten zouden deze rechten graag willen beperken aangezien het eerst gold voor een recreatiepark en nu voor reguliere woningen. Bij uitbreiding of renovatie van kabels en leidingen zouden deze onder de eigen toegang van het park gelegd worden.

Reactie

Deze zakelijke rechten zijn een privaatrechtelijke kwestie tussen reclamanten en de bewoners van de recreatiewoningen. Als gemeente staan wij daar buiten. De suggestie om de kabels en leidingen te verplaatsen als er sprake is van vernieuwing is een interessante suggestie. Daar is echter wel medewerking van de betreffende nutsbedrijven voor vereist. Als gemeente hebben wij daar geen invloed op.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De adressering van het recreatiepark is onduidelijk en zorgt voor veel verwarring. Zou het recreatiepark niet bijvoorbeeld een eigen straataanduiding kunnen krijgen.

Recreatie

Wij begrijpen dat de adressering voor veel verwarring kan zorgen. Deze bestemmingsplanwijziging zal daar niets aan kunnen veranderen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Op de erfafscheiding van reclamanten staat nu een grote haag. Reclamanten willen deze heg blijven behouden.

Reactie

Het bestemmingsplan bevat geen regels over de hoogte van beplanting. Dus de haag hoeft niet verlaagd of weggehaald te worden. Voor het bouwen van erfafscheiding zijn wel regels opgenomen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten zien graag dat de 2 recreatieverblijven op het park, de recreatiebestemming blijven houden.

Reactie

De gemeente heeft in 2017 een vitaliteitsscan uitgevoerd naar de recreatieparken. Dat heeft uiteindelijk geleid tot de vastgestelde Structuurvisie “Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3”. Hieruit blijkt dat deze recreatieparken geen vitale toekomst meer hebben en getransformeerd kunnen worden tot reguliere woningen. Als onderdeel van het recreatiepark De Kogge 1, worden de 2 stacaravans ook meegenomen bij de transformatie, omdat de gemeente het uiteindelijk wenselijk acht om het gehele recreatiepark om te zetten naar reguliere bewoning. Maar omdat de stacaravans nog wel gebruikt worden voor recreatief gebruik, is een overgangsregeling opgenomen, waardoor deze voorlopig nog voor recreatief gebruik gebruikt mogen worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het is niet realistisch om zelfstandige woningen te bouwen die voldoen aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Reclamanten vrezen voor een woning van 2 bouwlagen op de erfgrans.

Reactie

Er zijn in de afgelopen jaren in Nederland veel initiatieven gerealiseerd voor de bouw van zogenaamde Tiny Houses. Hieruit blijkt dat het wel degelijk mogelijk is om in een bouwvlak van 70m2 een reguliere vrijstaande woning te bouwen die voldoet aan alle wettelijke eisen. In de planregels zijn een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,00 en 5,00 meter opgenomen. Binnen deze regels is het mogelijk om recreatiewoningen te bouwen van één bouwlaag met een kap, conform de andere woningen op het park.

De huidige bebouwing van de stacaravan met inclusief bijgebouwen, staat tot op de perceelsgrens. Wij begrijpen en delen de zorgen van reclamant dat er mogelijk een woning van één bouwlaag met kap op de perceelsgrens kan worden gebouwd. Daarom zal er een extra bepaling in het

bestemmingsplan worden opgenomen waardoor een nieuwe woning op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd. Hiermee willen wij dat voorkomen.

Voorstel:

In artikel 5.2.1 de volgende extra bepaling op te nemen: Indien er geen sprake is van een bestaande situering van een hoofdgebouw, dient een afstand van minimaal 3 meter tot de perceelgrens aangehouden te worden.

Bovendien zal in artikel 5.4 een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om af te wijken van de bovengenoemde afstand van 3 meter.

Zienswijze

Reclamanten vragen zich af waarom in het verleden een eerder initiatief vanuit eigenaren van de recreatiewoningen om deze om te zetten naar reguliere woningen is afgewezen en nu de gemeente op eigen initiatief toch met dit plan komt.

Reactie

De aanleiding voor deze bestemmingsplanwijziging komt uit het onderzoek naar de vitaliteit van de recreatieparken in onze gemeente en de besluiten die de gemeenteraad hierover genomen heeft. Onder andere het besluit tot het vaststellen van een Structuurvisie (vastgesteld d.d. 24-09-2020, IMRO NL.IMRO.0420.SvMaarKoggeTwisk-VA01) voor de transformatie van deze recreatieparken. Uit het vitaliteitsonderzoek kwam de noodzaak om deze recreatieparken aan te pakken, en met de Structuurvisie heeft de gemeenteraad aangegeven hoe dat zou moeten gebeuren. Deze Structuurvisie is de basis voor deze bestemmingsplanwijziging.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten betwisten dat bijna 100% van de recreatiewoningen bewoond worden en denken dat het rond de 50% ligt.

Reactie

Uit de Ruimtelijke quickscan De Kogge I en III de Oostwoud (Bijlage 10 bij het bestemmingsplan) blijkt dat de stacaravans nog recreatief gebruikt worden. Ook wordt nog één recreatiewoning recreatief gebruikt. Voor deze conclusie hebben wij ons gebaseerd op informatie uit onze basisregistratie en de archieven wat de betreft de persoonsgebonden beschikkingen. Hieruit blijkt ook dat de permanente bewoning al jaren plaatsvindt. Ook hebben wij het terrein bezocht en overleg gevoerd met de VvE van het recreatiepark. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan te twijfelen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De onderbouwing van de parkeerbehoefte en het huidige aantal parkeerplaatsen is onvolledig.

Reactie

Bij de berekening van de parkeerbehoefte in het ontwerp bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van een verkeerd uitgangspunt. Wij hebben in het ontwerp bestemmingsplan de nieuwe parkeernorm (voor koopwoningen) van toepassing verklaard op de vakantieparken. Dus nieuwe norm x huidig aantal recreatiewoningen. Op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid dient alleen in de extra parkeerbehoefte te worden voorzien.

Voor de functiewijziging van de 15 recreatiewoningen naar reguliere woningen dient de extra parkeerbehoefte dus te worden gerealiseerd. De norm voor recreatiewoningen is 1,7 parkeerplaatsen per recreatiewoning, die bovendien op het terrein van het recreatiepark dienen gerealiseerd te zijn. In het geval van De Kogge 1 is dat achter de slagboom.

De norm voor koopwoningen bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 30% op openbaar terrein gerealiseerd dient te zijn. Daarom zullen er voor deze bestemmingswijziging 9 ($2,3 - 1,7 = 0,6 \times 15$ woningen = 9) extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het voorterrein voor het entree van het recreatiepark biedt ruimte voor 8 parkeerplaatsen die voldoen aan de gemeentelijk inrichtingseisen voor een toegangsweg en de afmetingen van parkeerplaatsen. Daarnaast worden op het terrein zelf nog 3 parkeerplaatsen aangelegd.

Met deze 8 parkeerplaatsen op het voorterrein, en de 3 extra aangelegde parkeerplaatsen op het terrein, wordt voldaan aan de parkeernorm.

De 2 stacaravans worden nog niet getransformeerd en worden daarom buiten de berekening gehouden. Wanneer er een reguliere woning wordt gebouwd in plaats van de stacaravans, zal dan voldaan moeten worden aan de norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Voorstel:

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.

Zienswijze

Volgens reclamanten heeft dit bestemmingsplan wel degelijk effect op enkele bijzondere vogels die in het plangebied zouden leven.

Reactie

Dit bestemmingsplan bevat een functiewijziging van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Dat heeft volgens de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geen invloed de aspecten soortenbescherming en gebiedenbescherming, zie bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Binnen de bestemming "Wonen" zijn slechts 16 woningen toegestaan. Dit zou volgens reclamanten betekenen dat één van de recreatiewoningen gesloopt dient te worden.

Reactie

De recreatiewoning van nummer 23-1 heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Recreatie", omdat de eigenaar in eerste instantie niet mee wilde doen met de transformatie.

Daardoor was een aantal van 16 woningen als maximum opgenomen. Inmiddels heeft de eigenaar van de het perceel 23-1 aangeven toch mee te willen doen, waardoor het maximum aantal van woningen wordt verhoogd tot 17 (15 woningen + 2 stacaravans die nog omgebouwd zouden kunnen worden). Zie ook de ambtshalve wijzigingen voor het voorstel om de bestemming voor nummer 23-1 te wijzigen van “Recreatie” naar “Wonen”.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten betwisten dat voldaan kan worden aan de voorwaarden die het Besluit omgevingsrecht stelt aan de transformatie van recreatiewoningen.

Reactie

Voor de transformatie van de recreatieparken wordt geen gebruik gemaakt van de bepaling uit het Besluit omgevingsrecht, maar wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat aan alle wettelijke eisen wordt voldaan en dat het plan voldoet aan het Rijks- en provinciaal beleid. In het bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat zelfstandige bewoning van de stacaravans niet is toegestaan. Voor reguliere bewoning op de betreffende percelen zal de stacaravan verwijderd moeten worden en zal een reguliere woning op het perceel moeten worden gebouwd.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten betwisten dat “enig recreatief toekomstperspectief ontbreekt”.

Reactie

Wij hebben uitgebreid onderzoek laten doen naar het toekomstperspectief van de recreatieparken in onze gemeente. Daaruit kwam naar voren dat het park “De Kogge 1” weinig toekomstperspectief heeft en het beter omgezet kan worden naar reguliere woningen. Dit gebrek aan recreatief toekomstperspectief heeft niet één oorzaak, maar komt door een combinatie van een aantal factoren, zoals gebrek aan voorzieningen op het park, er amper toeristische bezetting is, en het park geen onderscheidend vermogen heeft. Dit bij elkaar maakt dat dit park geen recreatief toekomstperspectief heeft.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBSTHALVE WIJZIGINGEN

1. Recreatiewoning 23-1 De Kogge 1

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, was de eigenaar van de recreatiewoning 23-1 niet voornemens om mee te doen met de bestemmingswijziging. Daarom was aan deze woning in het ontwerp bestemmingsplan nog de bestemming “recreatie” toegekend. Nadat het college had besloten om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, gaf de eigenaar van het perceel aan dat hij alsnog de bestemming van zijn perceel wil laten wijzigen van “recreatie” naar “wonen”.

Reactie gemeente

Het is nog mogelijk voor de eigenaar de recreatiewoning 23-1 om mee te doen met de bestemmingswijziging. Dit zorgt ook voor een eenduidige regeling voor de recreatiewoningen op het park. Wij zullen het bestemmingsplan hier op aanpassen.

Voorstel

De bestemming van het perceel van recreatiewoning 23-1 wordt gewijzigd van “recreatie” naar “wonen”. Hiervoor zal de verbeelding worden aangepast. Ook wordt het maximum aantal wooneenheden binnen de bestemming “wonen” gewijzigd van 16 naar 17.

2. Ontheffingsmogelijkheid kleine bouwwerken De Maar

Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingplan, bleek dat een bepaling over bijgebouwen voor recreatiepark De Maar ongelukkig uit kwam. Bij langgerekte percelen willen de eigenaren toch nog de mogelijkheid hebben om achter op hun perceel een klein bijgebouw te plaatsen.

Reactie gemeente

In overleg met de VvE van recreatiepark De Maar is gezocht naar een oplossing voor dit probleem. Wij willen het mogelijk maken om kleine bijgebouwen, tot maximaal 20m², op een grotere afstand van 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn te plaatsen. Daarvoor worden de planregels aangepast.

Voorstel

Wij stellen voor om de volgende wijzigingen op te nemen:

Er zal een artikel 4.4, aanhef en onder c worden opgenomen en die zal als volgt luiden:
het bepaalde in lid 4.2.2 sub h in die zin dat bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 20 m² op een grotere afstand dan 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. *de overige bouwregels van lid 4.2.2 onverminderd van toepassing blijven;*
2. *tevens toepassing wordt gegeven aan een afwijking op grond van lid 4.6 sub b.*

Artikel 4.6 zal als volgt worden gewijzigd:

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 sub b en d in die zin dat op percelen waar de woonfunctie aanwezig is, gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
 - 1. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);
- b. het bepaalde in lid 4.5 sub f in die zin dat gronden op een grotere afstand dan 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw deel uitmaken van het erf.