

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
Oosterduinse Meer

27 juni 2013

Inhoud

blz.

1	Bestemmingsplan Oosterduinse Meer.....	2
1.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	2
1.1.1	<i>Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer</i>	2
1.1.2	<i>Leeswijzer</i>	3
2	Beantwoording per thema.....	4
2.1	Toestaan van permanent wonen.....	4
2.2	Stoppen van de handhaving.....	6
2.3	Gedoogbeschikkingen	6
2.4	Uitbreiding van de recreatiewoningen	7
2.5	Procedure bestemmingsplan.....	8
2.6	Wijzigingsbevoegdheid	9
2.7	Onderhoud en verhuurbeleid/verhuurmogelijkheden bungalowpark.....	9
2.8	Kwaliteit water Oosterduinse Meer	10
2.9	Persoonlijke gevolgen	10
2.10	Aanpassingen als gevolg van de thematische beantwoording.....	10
	Beantwoording per zienswijze (overige unieke punten).....	12
2.10.1	<i>Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	33
2.10.2	<i>Ambtshalve wijzigingen</i>	34

1 Bestemmingsplan Oosterduinse Meer

1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer wordt geregeld door in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.8 Wro het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Oosterduinse Meer" heeft vanaf 27 maart 2013 tot en met 7 mei 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn voor het ontwerpbestemmingsplan 34 zienswijzen ingediend.

In het navolgende rapport zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Oosterduinse Meer wordt aangepast.

1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer*

Binnen de zienswijzentermijn vanaf 27 maart 2013 tot en met 7 mei 2013 zijn voor het ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer van de gemeente Noordwijkerhout de onderstaande zienswijzen ontvangen:

1. Brandweer Hollands Midden (IN-13-14577), d.d. 24 april 2013, ontvangen 26 april 2013;
2. Reclamant 1 (IN-13-14739), d.d. 5 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
3. Reclamant 2 (IN-13-14611), d.d. 26 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
4. Reclamant 3 (IN-13-14612), d.d. 27 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
5. Reclamant 4 (IN-13-14613), d.d. 27 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
6. Reclamant 5 (IN-13-14644), d.d. 27 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
7. Reclamant 6 (IN-13-14645), d.d. 29 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
8. Reclamant 7 (IN-13-14646), d.d. 1 mei 2013, ontvangen 1 mei 2013;
9. Reclamant 8 (IN-13-14647), d.d. 28 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
10. Reclamant 9 (IN-13-14654), d.d. onbekend, ontvangen 1 mei 2013;
11. Reclamant 10 (IN-13-14717), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 3 mei 2013;
12. Reclamant 11 (IN-13-14643), d.d. 22 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
13. Reclamant 12 (IN-13-14596), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013;
14. Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek (MODB) (IN-13-14357), d.d. 16 april 2013, ontvangen 18 april 2013;
15. Reclamant 13 (IN-13-14285), d.d. 15 april 2013, ontvangen 16 april 2013;
16. Reclamant 14 (IN-13-14747), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
17. Vereniging van Bungaloweigenaren Park 'Sollasi' (IN-13-14748), d.d. 1 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
18. Reclamant 15 (IN-13-14750), d.d. onbekend, ontvangen 6 mei 2013;
19. Reclamant 16 (IN-13-14759), d.d. 6 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
20. Reclamant 17 (IN-13-14758), d.d. 6 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
21. Reclamant 18 (IN-13-14749), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
22. Reclamant 19 (IN-13-14785), d.d. 5 mei 2013, ontvangen 7 mei 2013;
23. Reclamant 20 (IN-13-14609), d.d. onbekend, ontvangen 1 mei 2013;
24. Boels Zanders Advocaten namens een drietal bedrijven (IN-13-14790), d.d. 7 mei 2013, ontvangen 7 mei 2013;
25. Reclamant 21 (IN-13-14553), d.d. 25 april 2013, ontvangen 25 april 2013;
26. Reclamant 22 (IN-13-14607), d.d. 28 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
27. Reclamant 23 (IN-13-14728), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 3 mei 2013;
28. Reclamant 24 (IN-13-14763), d.d. 6 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
29. Reclamant 25 (IN-13-14778), d.d. 4 mei 2013, ontvangen 7 mei 2013;
30. Reclamant 26 (IN-13-14779), d.d. 5 mei 2013, ontvangen 7 mei 2013;
31. Reclamant 27 (IN-13-14777), d.d. 30 april 2013, ontvangen 7 mei 2013;

- 32. Reclamant 28 (IN-13-14775), d.d. 4 mei 2013, ontvangen 7 mei 2013;
- 33. RWV Advocaten (IN-13-14740), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;
- 34. Reclamant 29 (IN-13-14855), d.d. 28 april 2013, ontvangen 13 mei 2013.

1.1.2 Leeswijzer

De ontvangen vierendertig zienswijzen bevatten reacties op thema's die veelvuldig terugkomen in de ontvangen brieven. Bij het opstellen van deze nota is daarom gekozen voor een thematische beantwoording waarbij in de inleiding wordt verwezen naar de nummers van de zienswijzen zoals in paragraaf 1.1.1 is opgenomen. Indien er unieke onderwerpen zijn benoemd worden deze afzonderlijk opgenomen in de beantwoording.

2 Beantwoording per thema

2.1 Toestaan van permanent wonen

In de zienswijze 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33 en 34 wordt verzocht om naast 'Recreatie' ook de bestemming 'Wonen' voor bungalowpark Sollasi mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Beantwoording

In de eerste plaats dient in het kader van het thema 'toestaan van permanent wonen' het volgende te worden opgemerkt. Op 11 februari 2013 heeft de gemeente de toekomstvisie van Mijbupark B.V. ontvangen, ten aanzien van bungalowpark "Sollasi". Op 4 februari 2013 heeft de voorzitter van de Vereniging van Bungaloweigenaren Park Sollasi (VvE), in een overleg met de wethouder, officieel de toekomstvisie ten aanzien van het park overhandigd. Vervolgens is zowel de gemeenteraad als het college van burgemeester en wethouders door het adviesbureau van Mijbupark BV, Mees Ruimte & Milieu, in een separate brief uitgenodigd voor een presentatie van beide toekomstvisies. Per brief van 22 februari 2013 is een reactie verzonden op deze uitnodiging en is aangegeven dat op dit moment geen gebruik wordt gemaakt van de uitnodiging, omdat er op dat moment nog geen formeel standpunt was ingenomen ten aanzien van beide toekomstvisies.

Inmiddels is vastgesteld dat beide visies afwijken van het huidige gemeentelijke en provinciale beleid. Naar aanleiding van beide visies is door het college van burgemeester en wethouders op 6 maart 2013 een brief verzonden aan de leden van de raad, waarin de diverse aspecten die in beide visie aan de orde komen, van een reactie zijn voorzien. Aansluitend is op 12 april 2013 een brief aan de eigenaren van één of meer recreatiebungalows op bungalowpark Sollasi verzonden. In de betreffende brief worden de eigenaren geïnformeerd over het gemeentelijk beleid en de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterduinse Meer'. In de brief wordt benadrukt dat de recreatieve bestemming van de bungalows gehandhaafd blijft, en dat er derhalve sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Ten slotte is in de brief het volgende over het aspect handhaving het volgende opgenomen. Gelet op het feit dat de recreatieve functie als uitgangspunt geldt voor zowel het nieuwe bestemmingsplan als de ontwikkeling van het Oosterduinse Meer, is door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat deze handhavingsactie wordt voortgezet en geïntensiveerd.

Op basis van de volgende onderstaande overwegingen wordt tot de conclusie gekomen dat beide visies afwijken van het provinciale beleid en regelgeving, en het gemeentelijk beleid in de vorm van het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterduinse Meer'.

In het kader van dit thema is de essentie dat de reclamanten verzoeken om naast de bestemming 'Recreatie' ook de bestemming 'Wonen' voor het bungalowpark Sollasi mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Gelet op de onderstaande overwegingen kan het betreffende verzoek van de reclamanten niet worden gehonoreerd. In het onderstaande wordt afzonderlijk op de punten ingegaan, zoals die zijn opgenomen in de zienswijzen.

In de eerste plaats worden de planologisch en ruimtelijk relevante onderstaande argumenten, die door de reclamanten naar voren zijn gebracht en die het thema 'toestaan permanent wonen' betreffen, van een gemeentelijke reactie voorzien.

- *Beide visies wijken af van provinciaal beleid en van de provinciale regelgeving. Het plan behelst het herbestemmen van het bungalowpark met een woonbestemming. Dit is in strijd met de provinciale structuurvisie, omdat er dan een woonwijk ontstaat buiten de vastgestelde bebouwingscontouren. Daarnaast stelt de provinciale verordening Ruimte dat*

enkel greenportwoningen en woningen ten behoeve van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling in het buitengebied zijn toegestaan. Eén van de belangrijkste doelstellingen van zowel de provinciale structuurvisie als de provinciale verordening Ruimte is, om verdere woningbouw in het buitengebied te weren, om zo de verdichting van het buitengebied tegen te gaan.

- *Beide visies wijken af van de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan "Oosterduinse meer" en het voorliggende conserverende ontwerpbestemmingsplan gaan uit van een recreatieve functie van het bungalowpark Sollasi. Deze recreatieve functie is herhaaldelijk door de gemeenteraad bevestigd. Beide visies spreken over een combinatie van wonen en recreëren. Het realiseren hiervan vereist de bestemming woondoeleinden. Dit houdt in dat het recreatiepark vanaf dat moment een woonwijk wordt. Dit is gezien de opzet en de infrastructuur onwenselijk en komt eveneens niet overeen met het standpunt van de gemeenteraad.*

- *Beide visies wijken af van het vastgestelde handhavingsbeleid. Op 28 april 2005 is de Beleidsvisie recreatiewoningen Noordwijkerhout door de gemeenteraad vastgesteld. In de eerste plaats is door de raad besloten dat de recreatieve bestemming voor wat betreft onder andere de terreinen waarop recreatiewoningen zijn gesitueerd, zijnde het recreatiepark Sollasi en het bungalowpark Duinschooten, niet te wijzigen. Voorts is in deze beleidsvisie het handhavingsbeleid inzake de permanente bewoning van recreatiewoningen opgenomen. In dat kader is in de beleidsvisie beschreven dat voor specifieke gevallen de mogelijkheid bestaat om een persoonsgebonden gedoogbeschikking aan te vragen. De peildatum om voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking in aanmerking te komen is op 1 september 2004 gesteld. Gelet op het vorenstaande is de essentie van de beleidsvisie Recreatiewoningen om de recreatieve bestemming van het recreatiepark Sollasi te handhaven. Op dit moment is het betreffende standpunt niet gewijzigd en wordt duidelijk voor het behoud van de recreatieve functie gekozen. Deze koers is bij de vaststelling van het huidige handhavingsbeleid (notitie handhaving bungalowpark Sollasi van 4 november 2011) omtrent Sollasi door de gemeenteraad herbevestigd. Gelet op het vorenstaande sluit een wijziging van de bestemming naar woondoeleinden niet aan bij het vastgestelde beleid.*

- *Beide visies wijken af van de gemeentelijke visie op recreatie en toerisme. In het coalitieakkoord 2010-2014 is als uitgangspunt de bevordering van recreatie, met name de herontwikkeling van het Oosterduinse meer, opgenomen. Inmiddels is er een conceptvisie voor de ontwikkeling van het Oosterduinse meer opgesteld. Wij hebben besloten dat deze visie de basis vormt voor verdere planvorming. De belangrijkste belanghebbenden, waaronder Mijbupark BV, worden bij deze planvorming betrokken. Het herbestemmen van bungalowpark Sollasi tot een woonbestemming sluit niet aan bij deze ontwikkeling. Daarnaast zal er een vraag naar recreatiewoningen blijven bestaan. De voorstelling die wordt gegeven in beide visies, dat recreatie en wonen samen gaat, is onrealistisch. Op korte termijn zal er geen sprake meer zijn van recreatie en zal wonen de overhand krijgen.*

De volgende argumenten, die door reclamanten naar voren zijn gebracht in het kader van het thema 'toestaan permanent wonen', betreffen geen ruimtelijk en planologische aspecten die relevant zijn bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op de zorgvuldigheid die wordt betracht in de beantwoording van de zienswijzen, wordt kort inhoudelijk ingegaan op deze door reclamanten genoemde argumenten.

- *Bouwtechnisch zijn niet alle recreatiebungalows toereikend. Gelet op het feit dat de inzet van de gemeenteraad uitsluitend gericht is op de realisatie van de toeristische functie, is vraag niet aan de orde dat alle bungalows dienen te voldoen aan het niveau van bestaande bouw van een woning uit het Bouwbesluit 2012. Voor bestaande recreatiewoningen gelden op grond van het Bouwbesluit andere eisen dan voor reguliere woningen. De recreatieve bestemming uit het vigerende bestemmingsplan wordt niet*

gewijzigd, waardoor de recreatiewoningen geen woonbestemming verkrijgen en zodoende niet aan de eisen aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen behoeven te voldoen.

- *Arbeidsmigranten kunnen niet worden uitgesloten.*

Met name de VvE wil graag dat de huisvesting van buitenlandse werknemers wordt uitgesloten als het park een woonbestemming krijgt. Gelet op het vorenstaande is duidelijk dat het recreatiepark in het nieuwe bestemmingsplan, conform het vigerende bestemmingsplan, een recreatie bestemming verkrijgt. Overigens kan er geen sprake van zijn dat specifieke groepen worden uitgesloten.

- *Het is niet mogelijk om overige ongewenste doelgroepen uit te sluiten.*

In de visie van Mijbupark BV wordt gesteld dat de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan bepaalde doelgroepen kan uitsluiten. Dit is geen taak van de gemeente en het is ook niet toegestaan om dit binnen een bestemmingsplan te regelen i.v.m. discriminatie. Ook wordt voorgesteld om via de erfpachtovereenkomst te regelen dat enkel de gewenste doelgroep op het park kan verblijven. Hoewel dit in de praktijk vaker voorkomt, is het in dit geval problematisch, omdat het in dit geval gaat om de wijziging van de bestemming. Dit zou inhouden dat in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan een duidelijke samenwerking tussen Mijbupark BV en de gemeente naar voren komt, wat er op neer komt dat er doelgroepen worden uitgesloten via privaatrechtelijke weg, omdat het via het bestemmingsplan niet mogelijk is. Dit is op grond van vaste jurisprudentie eveneens niet toegestaan. Daarnaast bestaat er ter plaatse geen behoefte voor meer seniorenwoningen versus de voorgenomen ontwikkelingen op het gebied van recreatie.

2.2 Stoppen van de handhaving

In de zienswijze 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 31 en 34 wordt verzocht om te stoppen met het handhaven ten aanzien van het bewonen van recreatiewoningen.

Beantwoording

Het beleid ten aanzien van handhaving van de illegale bewoning van recreatiewoningen is inhoudelijk uiteengezet in de startnotitie 'Handhaving bungalowpark Solassi'. Deze startnotitie is op 4 november 2011 door het college van burgmeester en wethouders vastgesteld en ter kennisname aan de gemeenteraad van 7 december 2011 aangeboden. Aansluitend heeft de raad heeft met de startnotitie 'Handhaving bungalowpark Solassi' ingestemd. In deze notitie wordt het handhavingsbeleid ten aanzien van het bungalowpark Sollasi vastgelegd. Overeenkomstig dit beleid wordt de reeds ingezette handhaving van de bewoning van recreatiewoningen op het recreatiepark Solassi bestendigd.

Overigens heeft de "Vereniging van Bungaloweigenaren Park Sollasi" medio mei 2011 zelf om handhaving verzocht door een formeel verzoek in te dienen bij de gemeente Noordwijkerhout. Op basis van de beginselplicht tot handhaving is de gemeente verplicht om op te treden.

Door middel van een projectmatige handhavingactie kan het illegaal gebruik van de recreatiewoningen worden aangepakt en worden beëindigd. Het vastgestelde beleid ten aanzien van de handhaving bungalowpark Sollasi zal niet worden herzien.

2.3 Gedoogbeschikkingen

In de zienswijze 3, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32 en 34 wordt gesteld dat het toestaan van bewoning recht doet aan die eigenaren en bewoners die een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben.

Beantwoording

Op 28 april 2005 is de Beleidsvisie recreatiewoningen Noordwijkerhout door de gemeenteraad vastgesteld. In de eerste plaats is door de raad besloten dat de recreatieve bestemming voor wat betreft onder andere de terreinen waarop recreatiewoningen zijn gesitueerd, zijnde het recreatiepark Solassi en het bungalowpark Duinschooten, niet te wijzigen. Voorts is in deze beleidsvisie het handhavingsbeleid inzake de permanente bewoning van recreatiewoningen opgenomen. In dat kader is in de beleidsvisie beschreven dat voor specifieke gevallen de mogelijkheid bestaat om een persoonsgebonden gedoogbeschikking aan te vragen. De peildatum om voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking in aanmerking te komen is op 1 september 2004 gesteld. Diegene die voor de peildatum een recreatiewoning permanent bewoonde, kon in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking voor de duur van maximaal 20 jaar, vanaf de datum van afgifte van de gedoogbeschikking. Op deze wijze zullen alle bungalows op termijn (weer) gebruikt worden ten behoeve van de recreatieve functie. Gelet op dit beleid, welk beleid diverse malen zowel door het college van burgemeester en wethouders als de raad is bekrachtigd, is een bestemming 'wonen' dan ook niet aan de orde.

De persoonsgebonden gedoogbeschikking gedooft c.q. staat het afwijkende gebruik als woning namelijk alleen toe voor de persoon die daar woont ten tijde van het afgeven van de gedoogbeschikking. Overigens dient in dit kader benadrukt te worden dat de bestemming van de betreffende recreatiewoning recreatief blijft, en er zodoende door het afgeven van een gedoogbeschikking geen wijziging van de bestemming plaatsvindt. Elke willekeurige andere persoon kan niet gebruik maken van deze beschikking waardoor op termijn (verhuizen, overlijden) het illegale gebruik als woning komt te vervallen. Het vorenstaande houdt in dat elk ander persoon, een recreatiewoning op het recreatiepark Solassi slechts kan en mag gebruiken voor recreatieve doeleinden en niet voor (permanente) bewoning.

Door middel van de afgegeven persoonlijke gedoogbeschikkingen maakt de gemeente aannemelijk dat de recreatieve bestemming binnen het bestemmingsplan Oosterduinse Meer op termijn weer feitelijk gerealiseerd wordt. Mocht een eigenaar van een bungalow, welke het is toegestaan door middel van een persoonlijke gedoogbeschikking permanent op het bungalowpark te verblijven binnen de planperiode verhuizen of overlijden dan vervalt het persoonlijk recht en daarmee de mogelijkheid om permanent te wonen. Daarmee kan invulling gegeven wordt aan de recreatie bestemming die op de gronden rust. De gemeente maakt dus in lijn met de voorschriften uit het Besluit ruimtelijke ordening aannemelijk dat de bestemming op termijn feitelijk gerealiseerd wordt.

De afgegeven persoonlijke gedoogbeschikkingen staan de bestemming 'Recreatie' niet in de weg.

2.4 Uitbreiding van de recreatiewoningen

Vrijstaande woningen

In de zienswijze 8 en 17 wordt verzocht de uitbreidingsmogelijkheden van vrijstaande woningen daadwerkelijk mogelijk temaken door ofwel het bouwvlak aan te passen ofwel de afstandseisen van 5 meter genoemd in artikel 5.2.1.a onder 4 van de regels te laten vervallen.

Beantwoording

In de regels van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer zijn in artikel 5.2.1 onder a de bouwregels voor vrijstaande recreatiewoningen opgenomen. De afstand tussen twee recreatiewoningen is vastgelegd op 5 meter.

Op basis van de huidige regeling in de regels en de verbeelding is het bouwvlak op de bestaande woningen gelegd waardoor er feitelijk maar 60 m² aan hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De zienswijze geeft aanleiding om de diepte van het bouwvlak aan te passen van 7,5 naar 9 meter waardoor het bouwvlak ca. 72 m² groot wordt en het maximale oppervlak van 70 m² zoals bepaald in artikel 5.2.1 onder a sub 5 ook kan worden gerealiseerd.

Geschakelde woningen

In de zienswijze 11, 16 en 17 wordt gesteld dat de geschakelde bungalows al een bebouwd oppervlak van 70 m² hebben. Daarnaast is een omgevingsvergunning afgegeven voor een bungalow in het park die over de maatvoering genoemd in het bestemmingsplan heen gaat.

Beantwoording

In de regels van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer zijn in artikel 5.2.1 onder b de bouwregels voor aaneengebouwde recreatiewoningen opgenomen. Op basis van de huidige regeling in de regels en de verbeelding is het bouwvlak zo ingetekend dat het hoofdgebouw maximaal 70 m² mag bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986) zijn in artikel 4 de voorschriften bepaald voor vrijstaande en geschakelde zomerhuisjes binnen de bestemming 'Recreatiwoonverblijven in klasse a en b'. In artikel 4 lid 3.2 onder e is bepaald dat het grondoppervlak van geschakelde zomerhuisjes niet meer mag bedragen dan 60 m².

Het beleid in het nieuwe bestemmingsplan ten aanzien van recreatiewoningen is gericht op één maximaal oppervlak voor alle recreatiewoningen. Gelet hierop is de uniforme oppervlakte van 60 m² uit het vigerende bestemmingsplan 'Oosterduinse Meer (1986)' éénmalig met 10 m² vergroot naar 70 m², welke maximale oppervlaktemaat gaat gelden in het nieuwe bestemmingsplan. Met het oog op een gelijkwaardige oppervlakte van vrijstaande en geschakelde bungalows geeft de zienswijze geen aanleiding om het oppervlak van artikel 5.2.1 onder b onder 5 aan te passen.

In het verleden is als hoge uitzondering een vergunning verleend om af te wijken van de maximale oppervlakte van de recreatiewoning door het realiseren van een uitbouw. Deze incidentele uitzondering is echter geen reden om deze maatvoering als ruimtelijk uitgangspunt over te nemen in het bestemmingsplan.

2.5 Procedure bestemmingsplan

In de zienswijze 21, 28, 29 en 33 wordt bezwaar gemaakt tegen de korte, snelle procedure voor het bestemmingsplan. Gevraagd wordt waarom er niet wordt gewacht met het ontwerpbestemmingsplan totdat het resultaat van het overleg tussen gemeente, parkeigenaar en de VvE bekend is.

Beantwoording

Bij de invoering van de Wro is de gemeente verplicht om binnen vijf jaar na vaststelling op 1 juli 2008 actuele bestemmingsplannen, bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar, voor haar grondgebied te hebben op straffe van het niet kunnen innen van leges. De gemeente Noordwijkerhout wenst voor haar grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen zodat voldaan wordt aan haar wettelijke verplichting.

Het opnieuw vastleggen van de bestaande planologische regime door middel van het conserverende bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader. Voor de uitwerking van andere plannen voor het Sollasi bungalowpark die mogelijk uit de gesprekken tussen VvE, parkeigenaar Mijbupark en gemeente naar voren komen kan een nieuwe bestemmingsplan procedure gevolgd worden waarmee tevens de onderbouwing geleverd kan worden voor eventuele afwijkingen van het bestaande vigerende planologische kader. Hierbij wordt verwezen naar ondermeer de beantwoording in paragraaf 2.1 ten aanzien van de geconstateerde strijdigheden ten aanzien van het huidige ruimtelijke beleid van ondermeer de provincie Zuid-Holland.

2.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. In de zienswijze 21 en 28 wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden af te kunnen wijken van de specifieke gebruiksregels (artikel 5.3) om wonen op gronden van bungalowpark Sollasi toe te staan.

Beantwoording

Het wijzigen van de bestemming 'Recreatie' naar 'Wonen' door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om het permanent bewonen van de recreatiewoningen mogelijk te maken is gelet op de beantwoording onder het algemene punt (paragraaf 2.1 van deze nota) niet aan de orde.

De volgende onderstaande argumenten, die door reclamanten naar voren zijn gebracht, betreffen geen ruimtelijk en planologische aspecten die relevant zijn bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op de zorgvuldigheid die wordt betracht in de beantwoording van de zienswijzen, wordt kort inhoudelijk ingegaan op deze door reclamanten genoemde argumenten.

2.7 Onderhoud en verhuurbeleid/verhuurmogelijkheden bungalowpark

In de zienswijze 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 33 en 34 wordt gesteld dat veel bungalows achterstallig onderhoud hebben en dat er bungalows aan teveel personen worden verhuurd. Daarnaast vindt er langdurige verhuur plaats in strijd met de gebruiksvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan vanwege de beperkte mogelijkheden voor recreatieve verhuur.

Beantwoording

In de eerste plaats dient benadrukt te worden dat het achterstallig onderhoud en het verhuurbeleid van de recreatiewoningen geen aspecten betreffen, die planologisch en ruimtelijk relevant zijn in het kader van het bestemmingsplan. Voorts betreffen beide, door diverse reclamanten gememoreerde aspecten, geen gemeentelijke aangelegenheden. De gemeente Noordwijkerhout neemt de inhoud van deze zienswijze voor kennisgeving aan.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de recreatieve verhuur een verantwoordelijkheid is van de eigenaar/verhuurder. Uiteraard dienen huurders zich te houden aan de huisregels van het recreatiepark. Regels ten aanzien van verhuur kunnen worden vastgelegd door bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaren. Het verhuren van recreatiewoningen aan een doelgroep als buitenlandse werknemers is een keuze van de verhurende partij. Deze niet-recreatieve verhuur is op basis van het ontwerpbestemmingsplan wel strijdig en gelet op het gemeentelijke beleid zal hiertegen handhavend worden opgetreden.

Het huidige bestemmingsplan en ook het ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer voorziet in een bestemmingsregeling waarin het recreatieve gebruik wordt geregeld én er mogelijkheden zijn om op te treden tegen het niet-recreatieve gebruik van gronden en gebouwen in het plangebied.

In het kader van het onderstaande aspect van de zienswijze dient benadrukt te worden dat de verhuurbaarheid van recreatieobjecten geen aspect betreft, dat planologisch en ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt hierover opgemerkt dat de verhuurbaarheid van recreatieobjecten in het plangebied afhangt van diverse criteria, waar de gemeente Noordwijkerhout geen invloed op kan uitoefenen. De staat van onderhoud van de recreatiewoningen ligt bij de eigenaren van deze woningen.

Concluderend is voor het bestemmingsplan Oosterduinse Meer het onderhoud en verhuurbeleid ook niet ruimtelijk relevant in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de inhoud en reikwijdte van een bestemmingsplan.

2.8 Kwaliteit water Oosterduinse Meer

In de zienswijze 6, 7, 9, 19, 30, 31 en 33 wordt gesteld dat het Oosterduinse Meer door de aanwezigheid van blauwalg geen recreatieve functie heeft juist in die maanden van het jaar dat er veel wordt gerecreëerd. Recreanten komen daarom niet meer naar het bungalowpark.

Beantwoording

De kwaliteit van het water van het Oosterduinse Meer laat met name zomers te wensen over. Zowel vanuit recreatie als natuur is dit onwenselijk. Ook kan het Oosterduinse Meer hierdoor niet voldoen aan de algemene kwaliteitsdoelstellingen die de Kaderrichtlijn Water (KRW) in het algemeen stelt aan oppervlakte wateren.

In watersysteemanalyse van het Oosterduinse Meer (bron Hoogheemraadschap Rijnland) wordt opgemerkt dat een mogelijke aanpak om blauwalg tegen te gaan het toepassen van een luchteninstallatie is om drijfblazen van blauwalgen in diepe plassen tegen te gaan. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft bij een aantal diepe plassen een dergelijke installatie aangelegd om de effecten te meten.

2.9 Persoonlijke gevolgen

In de zienswijze 3, 6, 9, 10, 12, 18, 22, 23, 25, 27, 29, 31 en 34 wordt gesteld dat de persoonlijke gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan leiden tot hoge kosten van erfpacht en parkkosten, waardedaling en onverkoopbaarheid bungalow en gemeentelijke belastingen.

Beantwoording

In de eerste plaats dient benadrukt te worden dat door diverse reclamanten gememoreerde persoonlijke gevolgen geen aspecten betreffen, die planologisch en ruimtelijk relevant zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Ten overvloede wordt in dit kader opgemerkt dat Bungalowpark Sollasi een recreatiepark is bestaande uit 333 losstaande en geschakelde recreatiewoningen. Het totale grondoppervlak van het park is eigendom van Mijbupark b.v. Van het totale aantal recreatiewoningen, zijn er 278 eigendom van verschillende particuliere eigenaren. De overige 55 recreatiewoningen zijn eigendom van Mijbupark zelf. Voor het gebruik van de bijbehorende gronden, hebben de particuliere eigenaren met Mijbupark een erfpachtovereenkomst gesloten.

Gelet op de eigendomsverhoudingen en het eigendom van een recreatiewoning zijn de kosten voor erfpacht en parkkosten geen gemeentelijke aangelegenheid. Het al of niet kopen van een eigen recreatiewoning als tweede woning voor recreatief gebruik is een persoonlijke keuze.

Het argument van waardedaling en onverkoopbaarheid is onterecht. Bij aanschaf van een recreatiewoning had een redelijk denkende en handelende koper kunnen en moeten weten dat recreatief gebruik mogelijk is, maar permanent wonen uiteraard niet. Dit gebruik is logischerwijs van invloed op de totale aanschafprijs van de recreatiewoning (in het verleden) maar zeker ook op de te bepalen verkoopprijs bij verkoop van de recreatiewoning in de toekomst.

De gemeentelijke belastingen worden bepaald op basis van de WOZ-waardering. Indien reclamant van mening is dat deze belastingaanslag niet juist is kan tegen de WOZ-beschikking die jaarlijks wordt vastgesteld bezwaar worden aangetekend.

2.10 Aanpassingen als gevolg van de thematische beantwoording

Samengevat worden onderstaande wijzigingen in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer doorgevoerd als gevolg van bovenstaande beantwoording per thema.

Verbeelding:

- De diepte van het bouwvlak bij vrijstaande recreatiewoningen wordt aangepast van 7,5 naar 9 meter waardoor het bouwvlak ca. 72 m² groot wordt en het maximale oppervlak van 70 m² zoals bepaald in artikel 5.2.1 onder a sub 5 ook kan worden gerealiseerd.

Beantwoording per zienswijze (overige unieke punten)

Zienswijze 1: Brandweer Hollands Midden 1 (IN-13-14577), d.d. 24 april 2013, ontvangen 26 april 2013

Inleiding

Voor het bestemmingsplan Oosterduinse Meer heeft de brandweer Hollands Midden een brandveiligheidsadvies opgesteld. In de bijlage bij de zienswijze is aangegeven waar niet, of niet volledig aan wordt voldaan. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, adviseert de brandweer dat voor de in het advies benoemde knelpunten, een plan van aanpak op te stellen. Het plan van aanpak is overigens niet gerelateerd aan de vaststelling van het bestemmingsplan. In overleg met de brandweer, de eigenaar van de gronden en de gemeente adviseert de brandweer een plan van aanpak op te stellen.

Zienswijzen

Uit het brandveiligheidsadvies komen de onderstaande punten naar voren.

1. De bereikbaarheid van de bungalows op het bungalowpark is voor de brandweer onvoldoende. Veel van de bungalows zijn voor de brandweer slecht/niet te bereiken. De oorzaak van de slechte bereikbaarheid is een combinatie van te smalle wegen, scherpe bochten in combinatie met overhangend groen. Ook is gebleken dat de tweede ontsluiting (noodhek) aan de Langevelderweg, i.v.m. parkeren, niet altijd te gebruiken is.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Oosterduinse Meer legt de bestaande situatie vast in het plangebied en is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het bereikbaarheidsaspect kan worden meegenomen. Er zal in overleg met de brandweer en de eigenaar van de gronden beoordeeld dienen te worden of en op welke wijze de aanpassingen gerealiseerd kunnen worden. Het vorenstaande kan inhoudelijk worden beschreven in een plan van aanpak, zoals de brandweer adviseert.

Het vorenstaande heeft echter geen ruimtelijke impact op het bestemmingsplan, en kan in het kader van het conserverende bestemmingsplan Oosterduinse Meer niet worden meegenomen.

In dit kader kan aanvullend worden opgemerkt dat voor bestaande situaties kan gelden dat in een gebruiksvergunning de brandveiligheid wordt vastgelegd en dat hierop door de brandweer kan worden getoetst. Dit betreft naast de fysieke aspecten ook de organisatorische zoals een ontruimingsplan. Voor nieuwe situaties geldt dat bij de aanvraag voor een vergunning een toets plaatsvindt door de gemeente en haar adviseurs, waaronder de brandweer. Voor wat betreft het recreatiepark Solassi is overigens slechts het hotel/restaurant gebruiksvergunningplichtig.

2. De bluswatervoorziening op het bungalowpark en camping is onvoldoende. De druk op de aanwezige brandkranen is te laag en er liggen te weinig brandkranen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Oosterduinse Meer legt de bestaande situatie vast in het plangebied en is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het bereikbaarheidsaspect kan worden meegenomen. Er zal in overleg met de brandweer en de eigenaar van de gronden beoordeeld dienen te worden of en op welke wijze de aanpassingen gerealiseerd kunnen worden. Het vorenstaande kan inhoudelijk worden beschreven in een plan van aanpak, zoals de brandweer adviseert. De opmerking ten aanzien van de bluswatervoorziening dient dan ook in het door de brandweer

gememoreerde plan van aanpak aan de orde te komen. Afhankelijk van de resultaten daarvan kunnen op basis van het plan van aanpak maatregelen getroffen worden.

Het vorenstaande heeft echter geen ruimtelijke impact op het bestemmingsplan, en kan in het kader van het conserverende bestemmingsplan Oosterduinse Meer niet worden meegenomen.

3. In het verleden is gebleken dat bij de aan elkaar gebouwde recreatiewoningen de woningscheidende muren onvoldoende brandwerend zijn. Hierdoor is er snel branddoorslag naar de naast gelegen recreatiewoning. Conform het Bouwbesluit zou de brandwerende scheiding tussen twee recreatiewoningen een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) moeten hebben van ten minste 20 minuten (bestaande bouw niveau). Verder zijn bij een aantal bungalows houten aanbouwen gerealiseerd. De tussenruimte tussen de bungalows is hierdoor soms maar 20/30 cm. Door een snelle branduitbreidingskans in relatie met een slechte bereikbaarheid en bluswatervoorziening is er een grote kans op een onbeheersbare situatie.

In het bestemmingsplan zijn geen onderlinge afstanden genoemd voor de stacaravans. Uit onderzoek is gebleken dat een afstand van 3 meter tussen twee stacaravans in combinatie met meer repressieve inzet van de brandweer voldoende is om brandoverslag te voorkomen. Geadviseerd wordt in het bestemmingsplan de eis van 3 meter vrije ruimte tussen stacaravans op te nemen. In deze 3 meter vrije zone mogen dan ook geen aanbouwen, uitbouwen of losse bouwwerken staan.

Beantwoording

Het advies ten aanzien van het voorkomen van brandoverslag door een zone van minimaal 3 meter breed vrij te houden van bebouwing en bouwwerken wordt overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In artikel 5.2.2 wordt een sub e toegevoegd dat luidt:

- e. tussen twee stacaravans is een onbebouwde zone van minimaal 3 meter breed aanwezig waar geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan ten behoeve van de brandveiligheid.*

4. Geadviseerd wordt om gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan voor bovengenoemde knelpunten een plan van aanpak op te stellen. De brandweer Hollands Midden adviseert op een later tijdstip op detailniveau over de brandveiligheidsvoorschriften in het kader van bereikbaarheid, bluswatervoorziening en het beheersbaar houden van een brand.

Beantwoording

De opmerking ten aanzien van het plan van aanpak wordt voor kennisgeving aangenomen. Opgemerkt wordt dat voor de brandveiligheid de exploitant van het plangebied een grote verantwoordelijkheid heeft.

Conclusie

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Regels:

Artikel 5.2.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een sub e dat luidt:

"tussen twee stacaravans is een onbebouwde zone van minimaal 3 meter breed aanwezig waar geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan ten behoeve van de brandveiligheid."

Zienswijze 4: Reclamant 3 (IN-13-14612), d.d. 27 april 2013, ontvangen 1 mei 2013

Inleiding

Reclamant is woonachtig op het bungalowpark Sollasi met een gedoogbeschikking en voelt zich ook betrokken bij de toekomstvisie voor dit park. Reclamant kent het voornemen om handhavend op te treden tegen het strijdige gebruik van de recreatieve bestemming van het College met instemming van een meerderheid van de Raad.

Zienswijzen

1. In de Commissievergadering is door de wethouder aangegeven dat uitzetting van illegale permanente bewoners niet snel kan gaan omdat er voor vervangende woonruimte moet worden gezorgd. Het kan toch niet zo zijn dat illegale bewoning op deze manier wordt beloond?

Beantwoording

Het illegaal bewonen van een recreatiewoning is geen garantie voor het betrekken van een woning in de gemeente Noordwijkerhout op kosten van de gemeente. Wel zal bij elke handhavingszaak een redelijke termijn worden geboden aan de overtreder om de overtreding ongedaan te maken. Voor de permanente bewoning betekent dit dat de huurder/ eigenaar een andere woning, waar permanent wonen wel is toegestaan, dient te betrekken.

2. Uitzetting van illegale bewoners zonder de eigenaren daarop aan te spreken schiet niet op omdat de illegale bewoners een andere eigenaar vinden die bereid is onderdak te geven aan deze groep bewoners. Gevraagd wordt om ook aan de eigenaren duidelijk te maken dat zij in dergelijke gevallen strafbaar zijn.

Beantwoording

Het beleid ten aanzien van de recreatieve functie van het plangebied is vastgelegd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer. Permanente bewoning van de recreatiewoningen en/of het laten gebruiken voor permanente bewoning van de recreatiewoningen is uitgesloten. Met deze regeling kan zowel de eigenaar als gebruiker worden aangesproken op deze strijdige activiteit.

Bij het handhaven van de recreatieve functie in het plangebied zullen ook de eigenaren worden aangesproken op hun overtreding en consequenties daarvan.

3. Gevraagd wordt om aan de grondeigenaar duidelijk te maken dat er meer verantwoording moet worden genomen om het park niet verder te laten verloederen. Ook in de recreatiewoningen in zijn bezit kan alleen recreatie plaatsvinden. Daarnaast gelden de regels voor de voorgeschreven groenafschieding voor iedereen. Bij enkele recreatiewoningen zijn tegen de regels in al hoge houten schuttingen en/of muren gebouwd. Daarnaast kan de grondeigenaar ook het parkeren van bedrijfsauto's of campers aanpakken.

Beantwoording

In de eerste plaats dient benadrukt te worden dat dit onderdeel van de zienswijze geen aspect betreft, dat planologisch en ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt in dit kader opgemerkt dat, gelet op de eigendomssituatie, de gemeente geen aanpassingen op het park kan verrichten. Logischerwijs zijn afspraken over de kwaliteit, erfafscheiding, parkeren vastgelegd in 'huisregels' waarbij de opsteller van deze regels ook personen aanspreekt die hiermee in strijd handelen. Indien de feitelijke situatie anders is kunnen de betreffende personen hierop worden aangesproken. Dit is geen taak van de gemeente Noordwijkerhout.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7: Reclamant 6 (IN-13-14645), d.d. 29 april 2013, ontvangen 1 mei 2013

Inleiding

Reclamant woont al jaren op Sollasi met een persoonsgebonden gedoogbeschikking in goede harmonie met de recreanten, voorzover deze nog komen, en andere vast bewoners.

1. Reclamant verwacht dat door het toestaan van wonen en recreëren de huizenprijzen omhoog zullen gaan en de huiseigenaren en parkeigenaar weer zullen gaan investeren in huis en tuin waardoor de aantrekkelijkheid voor de recreant toeneemt en het motel weer voor korte overnachtingen wordt gebruikt.

Beantwoording

Benadrukt dient te worden dat dit onderdeel van de zienswijze geen aspect betreft, dat planologisch en ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt in dit kader opgemerkt dat voor het recreatiepark Sollasi op dit moment een recreatieve bestemming geldt, die in nieuwe bestemmingsplan wordt voortgezet. Zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad hebben dit standpunt (beleidsdocument/startnotitie) diverse malen bevestigd.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8: Reclamant 7 (IN-13-14646), d.d. 1 mei 2013, ontvangen 1 mei 2013

Inleiding

Reclamant woont al jaren op Sollasi met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Vroeger werden de bungalows nog verhuurd aan vakantiegangers en voor eigen recreatief gebruik benut. Dat de bungalow daarmee langere tijd in het jaar leeg stond was geen probleem.

Zienswijzen

Samengevat worden de onderstaande zienswijzen ingediend.

1. Reclamant verzoekt de natuurgebieden enkel en alleen de bestemming natuur te geven en derhalve de nevenbestemmingen (dr) en (Sr.ex) te schrappen en alleen voor het natuurgebied ten zuiden van restaurant Invitation alleen wandelen mogelijk te blijven maken, door aanpassing van de bestemming Sr.ex.

Beantwoording

In de regels van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer wordt in artikel 4 Natuur het gebruik geregeld van de gronden die op de verbeelding als Natuur zijn bestemd. In artikel 4.1 onder b is bepaald dat 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief' (sr-ex): extensief recreatief medegebruik, uitsluitend op de bestaande paden is toegestaan. Juist door deze regel is extensief recreatief medegebruik buiten bestaande paden niet toegestaan. Voor eventuele nieuwe paden geldt een omgevingsvergunningsplicht (artikel 4.3).

Voor het bestemmingsplan Oosterduinse Meer is het vertrekpunt het voorgaande bestemmingsplan uit 1986. In dit bestemmingsplan heeft de oever van het Oosterduinse Meer grenzend aan bungalowpark Sollasi de bestemmingen 'Natuurgebied met beperkt recreatief gebruik' (zuidelijk deel) en 'Duingebied', 'Oeverzone' (noordelijk deel). Naast de huidige bestemmingen die zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan is ook aandacht besteed aan de feitelijke situatie van het plangebied. Voor een inhoudelijke toelichting op de aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze Nota.

Conclusie

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Verbeelding:

- Voor de westelijke oever van het Oosterduinse Meer worden de volgende aanpassingen verwerkt in de verbeelding:
 - De oeverzone tussen de surfschool en restaurant 'Indian Restaurant' (voormalige Duinvos) wordt bestemd als Natuur, specifieke vorm van recreatie - extensief' (N(sr-ex) voor het gebied vanaf het pad tot aan Sollasi en voor het gebied ten oosten van het pad en grenzend aan het Oosterduinse Meer bestemd als Natuur (N) gelet op de feitelijke inrichting van deze oever (rietkraag);
 - De strook bestaande uit bos ten westen van het pad tussen het Indian Restaurant en het sanitairgebouw ter hoogte van de ligweide wordt bestemd als Natuur (N);
 - De oever noordelijk van sanitairgebouw wordt bestemd als Natuur, dagrecreatie (N(dr) gelet op de feitelijke inrichting van de oever.
- Voor de noordelijke en oostelijke oever van het Oosterduinse Meer wordt bij de bestemming Natuur (N) de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief' (sr-ex) verwijderd. Langs de oostelijke en noordelijke oever bevinden zich geen officiële wandelpaden waardoor deze aanduiding kan vervallen;
- De gedetailleerde begrenzing van bovengenoemde wijzigingen is in bijlage 1 van deze Nota opgenomen.

Zienswijze 9: Reclamant 8 (IN-13-14647), d.d. 28 april 2013, ontvangen 1 mei 2013

Inleiding

Reclamant is woonachtig op het bungalowpark Sollasi en maakt de volgende zienswijzen kenbaar.

Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat het gevolg van het bestemmingsplan verloedering, onveiligheid en inbraakrisico in ons park zal zijn omdat er veel bungalows leeg zullen gaan staan.

Beantwoording

In de eerste plaats dient benadrukt te worden dat dit onderdeel van de zienswijze geen aspect betreft, dat planologisch en ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt in dit kader opgemerkt dat de uitstraling van het recreatiepark door de grondeigenaar (i.v.m. erfpacht, parkkosten) en de individuele eigenaren van de recreatieobjecten zal moeten worden bewaakt en waar nodig verbeterd. Het leeg staan van recreatieobjecten op een recreatiepark is een logisch gevolg van verhuuractiviteiten en zal met name plaatsvinden buiten de vakantieperiodes. Met een goede eigenaar/ beheerder van het vakantiepark is dit geen belemmering. De gemeente Noordwijkerhout neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11: Reclamant 10 (IN-13-14717), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 3 mei 2013

Inleiding

Reclamant is woonachtig op het bungalowpark Sollasi en maakt de volgende zienswijzen kenbaar.

Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat het doel van de inspraak is de belangen van individuele burgers en bedrijven te toetsen aan het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat in de commissievergadering van 13 maart 2013 de raadsleden, nog voor het ingaan van de feitelijke inspraakprocedure, instemden met het voorstel van het college. Dit standpunt is opnieuw bevestigd in de commissievergadering van 10 april 2013.

Beantwoording

De gemeente Noordwijkerhout heeft voor bestemmingsplan waarbij het bestaande ruimtelijk beleid wordt voortgezet, zogenaamde conserverende bestemmingsplannen, de inspraakprocedure door het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan laten vervallen. Deze aangepaste procedure is in lijn met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin deze planfase niet wettelijk is voorgeschreven.

De belangen van derden kunnen door het indienen van een zienswijzen kenbaar worden gemaakt en worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamant heeft hiervan ook gebruik gemaakt.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13 Reclamant 12 (IN-13-14596), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013

Inleiding

Reclamant is eigenaar van een bungalow op het park Sollasi en maakt de volgende zienswijzen kenbaar.

Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat het bekend is dat er verschillende belangen onder de erfpachters van Sollasi zijn, waar de investering/verhuurmogelijkheid een van is. In het verleden, is de verhuur voor zowel op korte als langere termijn altijd toegestaan waardoor er ook bungalows als investering gekocht zijn. In de nieuwe versie van het ontwerpbestemmingsplan worden er wijzigingen wat betreft het laten gebruiken van de bungalows toegevoegd (artikel 5.3 en 17.1b). Deze wijzigingen zullen er ongetwijfeld toe leiden tot een waardevermindering en/of inkomensderving voor de erfpachters die de investering/verhuurmogelijkheid als oorspronkelijk doelstelling bij de aankoop hadden. Als gevolg, wordt deze groep erfpachters financieel onevenredig benadeeld.

Niettemin is het zo dat onder de huurders ook net gescheiden man/vrouw met of zonder kinderen en expats zijn die voor korte of langere tijd in Nederland verblijven. Voor deze mensen zijn de bungalows een ideale tussenoplossing, dat niet mag weggenomen worden door het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

Bovendien, als er in de toekomst alleen recreatie verhuur toegestaan is (zoals nu wordt voorgesteld in de nieuwe versie), is dat economische ook niet meer haalbaar.

Beantwoording

In de regels van het nieuwe bestemmingsplan Oosterduinse Meer is in artikel 5.3 en 17.1b de regel opgenomen dat het permanent bewonen of laten bewonen van een recreatiewoning, (sta)caravans of kampeermiddelen niet is toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986) is in artikel 4, lid 1 van de voorschriften bepaald dat de gronden op de kaart aangewezen voor "Recreatiewoonverblijven in klasse a en b" zijn bestemd voor periodiek recreatief woonverblijf in zomerhuisjes. Op de betreffende gronden zijn binnen de bestemming 'Recreatiewoonverblijven in klasse a en b' vrijstaande respectievelijk geschakelde zomerhuisjes toegelaten. In artikel 1.5 is het begrip zomerhuis gedefinieerd als: "Een gebouw, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben en waarvoor een bouwvergunning ingevolge artikel 47 van de Woningwet is vereist." In artikel 4.1 onder a (gebruiksvoorschriften) is in het vigerende bestemmingsplan reeds bepaald dat permanente bewoning, met uitzondering van de dienstwoning, niet is toegestaan. Op grond van artikel 4.1 van het vigerende bestemmingsplan wordt het gebruik van een recreatiewoning ten behoeve van permanente bewoning in ieder geval als met het bestemmingsplan strijdig gebruik aangemerkt.

In artikel 1.76 van het nieuwe bestemmingsplan is het begrip verblijfsrecreatie gedefinieerd. Hieruit volgt dat verhuur aan één persoon gedurende een lange periode niet past binnen dit begrip en derhalve in strijd is met het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986) is de beperking ten aanzien van langdurige bewoning vastgelegd in artikel 1.5 waar periodiek verblijf is voorgeschreven.

Het nieuwe bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat de wijze van bestemmen, zoals die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Oosterduinse Meer (1986)', als uitgangspunt is genomen. Gelet op het vorenstaande treedt er planologisch gezien geen wijziging op in het nieuwe bestemmingsplan Oosterduinse Meer. Zowel het vigerende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan zijn gericht op het recreatief gebruik gedurende hoofdzakelijk het toeristenseizoen. In dat opzicht kan er dan ook geen sprake van zijn dat het nieuwe bestemmingsplan tot een

waardevermindering/inkomstenderving van de recreatiewoningen in het plangebied leidt. Overigens bestaat voor reclamant de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade, als gevolg van het vast te stellen bestemmingsplan, in te dienen.

In de eerste plaats dient benadrukt te worden dat het onderstaande onderdeel van de zienswijze geen aspect betreft, dat planologisch en ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt in dit kader opgemerkt dat bungalowpark Sollasi een recreatiepark is, bestaande uit 333 losstaande en geschakelde recreatiewoningen. Het totale grondoppervlak van het park is eigendom van Mijbupark b.v. Van het totale aantal recreatiewoningen, zijn er 278 eigendom van verschillende particuliere eigenaren. De overige 55 recreatiewoningen zijn eigendom van Mijbupark zelf. Voor het gebruik van de bijbehorende gronden, hebben de particuliere eigenaren met Mijbupark een erfpachtovereenkomst gesloten. Gelet op de eigendomsverhoudingen en het eigendom van een recreatiewoning zijn de kosten voor erfpacht en parkkosten ten eerste geen aspecten planologisch en ruimtelijk niet relevant zijn in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan en zijn daarnaast aspecten die geen gemeentelijke aangelegenheid betreffen. Het al of niet kopen van een eigen recreatiewoning als tweede woning voor eigen recreatief gebruik en verhuur is een persoonlijke keuze.

De gemeentelijke belastingen worden bepaald op basis van de WOZ-waardering. Indien reclamant van mening is dat deze belastingaanslag niet juist is kan tegen de WOZ-beschikking die jaarlijks wordt vastgesteld bezwaar worden aangetekend.

2. Reclamant wijst erop dat het wettelijk bepaald is dat de gemeente het feitelijk verleende recht niet mag aantasten in het wijzigingen van een bestemmingsplan, waardoor waardevermindering en/of inkomensderving plaats zouden vinden. Ingevolge wordt de gemeente verzocht deze wijzigingen te verwijderen, anders is de gemeente verplicht om planschade aan alle gedupeerden toe te kennen.

Beantwoording

Zoals ook al in de beantwoording onder punt 1 aangegeven treedt er geen wijziging op ten aanzien van de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen. De voorschriften zoals deze in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986) zijn opgenomen zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In dat opzicht kan er dan ook geen sprake van planschade. Overigens bestaat voor reclamant de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade, als gevolg van het vast te stellen bestemmingsplan, in te dienen.

3. Reclamant vraagt aandacht voor het feit dat gemeenten te allen tijde verplicht zijn om burgers in te schrijven op een door deze burgers opgegeven adres in de gemeente ook al is dit adres gekoppeld is aan een recreatiewoning. Dit is in het verleden nogal wispelturig gebeurd.

Beantwoording

Benadrukt dient te worden dat dit onderdeel van de zienswijze geen aspect betreft, dat planologisch en ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan. Dit punt wordt dan ook ter kennisname aangenomen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 14 Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek (MODB) (IN-13-14357), d.d. 16 april 2013, ontvangen 18 april 2013

Inleiding

Het Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek (hierna: MODB) geeft aan dat veel van de bij haar aangesloten leden het Oosterduinse Meer een belangrijke plaats inneemt voor de natuurbeleving en natuurstudie. Het MODB heeft zich met name gericht op het borgen van de natuurwaarden van het Oosterduinse Meer in het bestemmingsplan.

In de toelichtende tekst wordt herhaaldelijk benadrukt dat dit plan conserverend van karakter is en dat nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt. Toch willen wij u op enkele zaken attenderen die in onze optiek op dit moment tot kleine wijzigingen op de plankaart zouden moeten leiden.

Zienswijzen

1. Het MODB vraagt aandacht voor de oeverstrook langs de westkant tussen de vroegere surfschool Van Zijverden en het Indian Restaurant (de vroegere Duinvos). Op de plankaart staat deze oeverzone als recreatiegebied ingetekend. Dat is niet in overeenstemming met het huidige gebruik. Deze oeverzone is begroeid geraakt met Riet en moerasvegetatie en vormt een goed broedgebied voor Kleine Karekiet en Fuut. In de winter is hier soms een Roerdomp te zien, terwijl allerlei watervogels de luwte van de rietzoom zoeken om te rusten en te foerageren. Het huidige onderhoud (door de provincie Zuid-Holland) is er op gericht deze strook als natuurgebied in stand te houden. Wij willen u daarom vragen om deze oeverzone de bestemming Natuur op de plankaart te geven, daarmee aansluitend op de nu bestaande situatie.

Beantwoording

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het Oosterduinse Meer is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied uit 1986. Zoals ook al in de algemene beantwoording is aangegeven treedt er geen wijziging op ten aanzien van de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen. De voorschriften zoals deze in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986) zijn opgenomen zijn overgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Zoals verwoord in zienswijze 8 onder punt 1 is naast het overnemen van de vigerende bestemmingen voor het Oosterduinse Meer ook gekeken naar de huidige inrichting en het gebruik van de westelijke oever van het meer. Voor een inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar bijlage 1 van deze Nota.

2. De tweede opmerking betreft de bestemming N (dr) voor de bosstrook ten noorden van het Indian Restaurant. Deze strook bos gelegen tussen de ligweiden langs het water en de achtergelegen camping Sollasi is gewoon te smal voor activiteiten in het kader van dagrecreatie. de toevoeging (dr) kan volgens het MODB dus gewoon vervallen.

Beantwoording

Voor het bestemmingsplan Oosterduinse Meer is aangesloten bij het voorgaande bestemmingsplan uit 1986. In dit plan zijn de gronden bestemd als 'Duingebied' (artikel 12) waarbij dagrecreatieve doeleinden (artikel 12, lid 1) zijn toegestaan.

Zoals verwoord in zienswijze 8 onder punt 1 is naast het overnemen van de vigerende bestemmingen voor het Oosterduinse Meer ook gekeken naar de huidige inrichting en het gebruik van de westelijke oever van het meer. Voor een inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8 en bijlage 1 van deze Nota.

3. De derde opmerking van het MODB in dit verband betreft de aanduiding N (sr-ex.) die op meerdere plaatsen op de plankaart is te vinden. Volgens de Begrippenlijst (1.37) houdt dit in dat in deze gebieden extensief recreatief medegebruik mogelijk is in de vorm van wandel-, fiets- en ruiterpaden. Dat lijkt ons voor de meeste van deze gebieden wel wat te veel van het goede. In sommige smalle stroken lijkt ons de aanleg van welk pad dan ook ongewenst. Van aanleg van meer fietspaden rond het meer kan bijvoorbeeld volgens ons sowieso al geen sprake zijn. Daarom stellen wij voor om de meeste oever- en bosgedeelten op de plankaart alleen de bestemming Natuur te geven met weglating van (sr. ex.). In een latere fase kan dan onderzocht worden waar bepaalde vormen van recreatief medegebruik acceptabel zijn.

Bij het bepalen van de delen waar bijvoorbeeld wel of geen wandelpad gerealiseerd kan worden, is het van groot belang goed geïnformeerd te zijn over de natuurwaarden ter plaatse. De Natuurtoets die voor dit bestemmingsplan door Bureau Waardenburg is opgesteld, biedt daarvoor onvoldoende informatie. De bevindingen van dit bureau zijn gebaseerd op één veldbezoek in november 2012. Deze bevindingen bevatten geen onwaarheden, maar geven beslist geen goed beeld van de natuurwaarden zoals die bij het MODB bekend zijn.

Beantwoording

In de regels van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer wordt in artikel 4 Natuur het gebruik geregeld van de gronden die op de verbeelding als Natuur zijn bestemd. In artikel 4.1 onder b is bepaald dat 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief' (sr-ex): extensief recreatief medegebruik, uitsluitend op de bestaande paden is toegestaan. Juist door deze regel is extensief recreatief medegebruik buiten bestaande paden niet toegestaan. Voor eventuele nieuwe paden geldt een omgevingsvergunningsplicht (artikel 4.3) met bijbehorende voorwaarden.

Voor de noordelijke en oostelijke oever van het Oosterduinse Meer geeft deze zienswijze aanleiding om de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief' (sr-ex) te verwijderen. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 8 en bijlage 1 van deze nota.

4. In het voorliggende bestemmingsplan wordt gezegd dat de gemeente Noordwijkerhout momenteel werkt aan het opstellen van een Recreatievisie. Daarin zal het Oosterduinse Meer vrijwel zeker een belangrijke plaats innemen. Wij willen u dringend vragen daarbij ook de natuur rond het Oosterduinse Meer een duidelijke plaats te geven. Leden van de bij het MODB aangesloten verenigingen zullen zeker bereid zijn hun kennis omtrent de natuurwaarden met anderen te delen om zodoende een goed evenwicht tussen natuur en recreatie rond het Oosterduinse Meer te bereiken.

Beantwoording

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij het opstellen en uitwerken van de Recreatievisie Oosterduinse Meer zal het Milieuoverleg Duin- en Bollenstreek betrokken worden.

Conclusie

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Verbeelding:

- Voor de westelijke oever van het Oosterduinse Meer worden de volgende aanpassingen verwerkt in de verbeelding:
 - De oeverzone tussen de surfschool en restaurant 'Indian Restaurant' (voormalige Duinvos) wordt bestemd als Natuur, specifieke vorm van recreatie - extensief' (N(sr-ex) voor het gebied vanaf het pad tot aan Sollasi en voor het gebied ten oosten van het pad en grenzend aan het Oosterduinse Meer bestemd als Natuur (N) gelet op de feitelijke inrichting van deze oever (rietkraag);

- De strook bestaande uit bos ten westen van het pad tussen het Indian Restaurant en het sanitairgebouw ter hoogte van de ligweide wordt bestemd als Natuur (N);
 - De oever noordelijk van sanitairgebouw wordt bestemd als Natuur, dagrecreatie (N(dr) gelet op de feitelijke inrichting van de oever.
- Voor de noordelijke en oostelijke oever van het Oosterduinse Meer wordt bij de bestemming Natuur (N) de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief' (sr-ex) verwijderd. Langs de oostelijke en noordelijke oever bevinden zich geen officiële wandelpaden waardoor deze aanduiding kan vervallen;
- De gedetailleerde begrenzing van bovengenoemde wijzigingen is in bijlage 1 van deze Nota opgenomen.

Zienswijze 15 Reclamant 13 (IN-13-14285), d.d. 15 april 2013, ontvangen 16 april 2013

Inleiding

Reclamant is eigenaar van een opstal in het plangebied.

Zienswijzen

1. Bij het inzien van het bestemmingsplan merkt reclamant op dat er een oppervlakte van 40 m² wordt vermeld in artikel 5.2.4. De juiste oppervlakte bedraagt volgens reclamant echter 128 m². Gevraagd wordt deze oppervlaktemaat aan te passen.

Beantwoording

In artikel 5.2.4 onder g is in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer de oppervlakte van het terras behorende bij het bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'opslag' en 'specifieke vorm van recreatie - ondergeschikte horeca' bepaald.

In artikel 5.2.4 onder f is de oppervlakte van het gebouw dat voor ondergeschikte horeca mag worden gebruikt bepaald.

Volgens reclamant bedraagt het aanwezige terras 128 m². De feitelijke situatie in relatie tot de fysieke omvang van het terras is beoordeeld, en heeft aanleiding gegeven om in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan een maximale oppervlaktemaat van het terras van 128 m² op te nemen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 16 Reclamant 14 (IN-13-14747), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013

Inleiding

Reclamant is eigenaar van een bungalow op het park Sollasi en maakt de volgende zienswijzen kenbaar.

Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat in de huidige tijd en tevens kijkend naar de toekomst door het vasthouden aan het handhavingsbeleid door de gemeente grote kosten worden gemaakt. Op basis van kostenbegrotingen van andere gemeenten met dezelfde handhavingsproblematiek zal per casus, indien de bewoner alle juridische mogelijkheden benut, het de gemeente circa 15.000 euro gaan kosten. Ervan uitgaand dat er circa 100 bewoners/ eigenaren zich zullen verzetten betekent dat een onkostenpost van tenminste 1.5 miljoen euro!
Juist door het toenemen van de gemeentelijke taken en in de toekomst er taken bijkomen zeker door bezuinigingen in "Den Haag", zijn kostenbesparingen van groot belang. Reclamant stelt dat dit handhavingsbeleid is zo'n, onnodige, kostenverhogende factor is.

Beantwoording

De startnotitie handhaving bungalowpark Sollasi is op 4 november 2011 door het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout vastgesteld en ter kennisname aan de gemeenteraad van 7 december 2011 aangeboden. In deze notitie wordt het handhavingsbeleid ten aanzien van het bungalowpark Sollasi vastgelegd.

Door middel van een projectmatige handhavingactie kan het illegaal gebruik van de recreatiewoningen worden aangepakt en worden beëindigd. Onderdeel van het beleid is uiteraard de uitvoering en het benodigde budget voor de uitvoering van het beleid. In de gemeentelijke begroting wordt rekening gehouden met het uitvoeren van alle beleidsaspecten die vanuit wet- en regelgeving verplicht zijn en die door de gemeenteraad worden vastgesteld als gemeentelijke beleidswensen. Het handhavingsbeleid is één van de beleidspunten die is meegenomen in de gemeentelijke begroting en bijbehorend takenpakket van de bij de gemeente werkzame ambtenaren.

2. Reclamant stelt dat het de gemeente zou sieren als zij in ieder geval bereid is om naar een oplossing te zoeken, anders dan alleen vast te houden aan het handhavingsbeleid. Bij voorbeeld om spoedig en continu in overleg met de eigenaar van het park te gaan en zo snel mogelijk het aantal buitenlandse werknemers sterk terugbrengt op het park. Ze behoeven wat reclamant betreft niet allen te verdwijnen. Daarnaast verzoekt reclamant in samenwerking met de eigenaar van het park tot een "verdeling" van wonen en recreatie komen.

Beantwoording

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Zoals in paragraaf 2.1 en 2.2 van deze nota is aangegeven is er geen aanleiding het handhavingsbeleid te herzien.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 24: Boels Zanders Advocaten namens een drietal bedrijven (IN-13-14790), d.d. 7 mei 2013, ontvangen 7 mei 2013;

Inleiding

Van Boels Zanders Advocaten dient een zienswijze in namens een drietal bedrijven welke eigenaar zijn van de gronden, gelegen in en rondom het Oosterduinse Meer.

Zienswijzen

1. Volgens de advocaat wordt afgeweken van de gebruikelijk procedure uit de Inspraakverordening zonder dat de commissie Ruimte en Wonen uitdrukkelijk is verzocht hiermee in te stemmen. Advocaat Stoop geeft aan dat op pagina 55 van de toelichting wordt vermeld dat er niet voor is gekozen om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, omdat anders de termijn van 1 juli 2013 niet gehaald wordt. De omstandigheid dat het college kennelijk verzuimd heeft om de procedure op grond van de inspraakverordening tijdig op gang te brengen mag niet aan de burger worden tegengeworpen.

Beantwoording

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voor het opstellen van een bestemmingsplan de wettelijke procedure vastgelegd. Het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan behoort niet tot deze wettelijke procedure. Aansluitend wordt in dit kader opgemerkt dat op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ABR 20112902/1/R3) dat het bieden van inspraak geen deel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet volgen van de inspraakprocedure heeft geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan. Overigens wordt in het besluit van 5 maart 2013 (kenmerk Z-13-09137) door het college van burgemeester en wethouders van Noordwijkerhout aan de Commissie Ruimte en Wonen geadviseerd om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dit in procedure te brengen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op deze wijze geadviseerd om af te wijken van de inspraakverordening, waarmee de raadscommissie Ruimte en Wonen heeft ingestemd. Deze mogelijkheid kan in casu juist worden toegepast, aangezien het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en het huidige ruimtelijke beleid, vastgelegd in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986), wordt overgenomen.

2. Voorts volgt uit het advies van het college van 28 februari aan de commissie Ruimte en Wonen dat het ontwerpbestemmingsplan niet is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland omdat er geen provinciaal belang betrokken is bij het ontwerpbestemmingsplan. Advocaat Stoop geeft dat dit direct in strijd is met art. 3.1.1 lid 1 Bro omdat het plan gelegen is in het buitengebied, waarmee automatisch sprake is van een provinciaal belang.

Beantwoording

De constatering van reclamant is onjuist. In het advies aan de raad (13 maart 2013, kenmerk Z-13-09137) is letterlijk het volgende opgenomen: "Via het e-formulier van de provincie is duidelijk geworden dat er in casu geen provinciaal belang is en het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet aan de provincie Zuid-Holland hoeft te worden voorgelegd." Uit het e-formulier blijkt dat een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland dan wel dat concept-ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Daarnaast heeft de provincie ook geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan om alsnog haar provinciale belangen toe te lichten. Er is derhalve geen strijd met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3. Op pagina 55 van de toelichting staat dat in het kader van maatschappelijke uitvoerbaarheid het plan in het kader van het wettelijke vooroverleg aan alle overlegpartners is toegezonden. Los van feit dat dit niet voor de provincie Zuid-Holland geldt, moet worden geconstateerd dat

de grondeigenaar evenmin is geconsulteerd, en dat haar belang dus niet is betrokken bij de door college van B&W gemaakt planologische afweging. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens advocaat Stoop op onzorgvuldige wijze voorbereid.

Beantwoording

Zoals wederom in het advies aan de raad (13 maart 2013, kenmerk Z-13-09137) is verwoord zijn in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro de overlegpartners benaderd met het verzoek te reageren op het concept-ontwerp bestemmingsplan. De reacties van de overlegpartners worden opgenomen in paragraaf 7.2 van de toelichting, en aansluitend van een gemeentelijke reactie voorzien. In dat kader wordt opgemerkt dat van het Hoogheemraadschap van Rijnland een e-mail is ontvangen, waarin wordt aangegeven dat het bestemmingsplan Oosterduinse Meer geen aanleiding geeft tot het maken van nadere opmerkingen. Zoals in het bovenstaande is opgemerkt, heeft de provincie Zuid-Holland door middel van het e-formulier aangegeven dat een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd dan wel dat het concept-ontwerpbestemmingsplan niet behoeft te worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Van de Veiligheidsregio (Brandweer) Hollands Midden is wel een reactie ontvangen, welke is opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, en welke wordt opgenomen in paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) behoort een grondeigenaar niet tot de wettelijke overlegpartners. Er is derhalve geen (juridische) reden voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout om individuele grondeigenaren voorafgaande aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te consulteren.

4. Het bestemmingsplan bevat geen enkele bepaling of verwijzing naar de mogelijkheid om binnen de planperiode van 10 jaar tot zandwinning ter plaatse te kunnen overgaan. Aangezien op dit moment een concreet voornemen voor zandwinning ontbreekt, kan de grondeigenaar zich vinden in het niet opnemen van een rechtstreekse bestemming op grond waarvan de zandwinning mogelijk wordt.
Nu de grondeigenaar van plan is om binnen de planperiode de zandwinning weer op te pakken wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen op grond waarvan het college, onder nadere voorwaarden, kan besluiten tot het wijzigen van de bestemming 'Water' waardoor zandwinning kan worden toegelaten.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986) is het water bestemd als 'Water' (artikel 15). In artikel 15.4 (gebruiksvoorschriften) is de volgende bepaling opgenomen: "Het is verboden de niet bebouwde grond (waaronder begrepen grond bedekt met oppervlaktewater) en de bouwwerken te gebruiken op een wijze of voor een doel strijdig met de bestemming. Onder met de bestemming strijdig gebruik van de grond wordt in elk geval verstaan het winnen van zand door verlaging c.q. afgraving van de bodem. In hoofdstuk 8.12 van de toelichting van het bestemmingsplan uit 1986 is gemotiveerd waarom deze bepaling is opgenomen. Om te voorkomen dat door verdergaande ontgrondingen deze waterplas minder geschikt of ongeschikt wordt voor de daaraan toebedachte recreatiefunctie is een verbod opgenomen om zand te winnen.

Door de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer (29 mei 1986) en goedkeuring van dit plan door GS van Zuid-Holland in mei 1986 (nr. B 120416) is er vanaf 1986 een verbod op het winnen van zand uit het Oosterduinse Meer.

Gelet op de visie van de gemeente Noordwijkerhout gericht op de voortzetting van de recreatieve functie van het plangebied is er geen aanleiding om het verbod op zandwinning te herzien. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.

5. De drie bedrijven laten via de advocaat weten dat zij tevens eigenaar zijn van de aan de oostzijde van het Oosterduinse Meer gelegen bollenpercelen. Deze gronden zijn gelegen buiten het plangebied. De gemeenteraad wordt verzocht de gronden te betrekken zodat de toekomstige beoogde verdieping van het Oosterduinse Meer de mogelijkheid van zandwinning krijgen.

Beantwoording

Het plangebied van het bestemmingsplan beperkt zich tot het Oosterduinse Meer en direct omliggende recreatieve gebieden. Deze begrenzing is een logische nu voor dit gebied de recreatieve functie als hoofdfunctie wordt vastgelegd en op basis van het vigerende bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986) wordt voortgezet.

Er is geen reden om agrarische gronden (bollenpercelen) grenzend aan het plangebied op te nemen in dit bestemmingsplan. Voor deze gronden geldt het bestemmingsplan Buitengebied (2005).

Conclusie

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Toelichting:

- Paragraaf 7.2 wordt aangevuld met de resultaten van het vooroverleg. Hierbij wordt in ieder geval onderstaande tekst opgenomen: " Ad.1. Provincie Zuid-Holland. Voor het aanbieden van ruimtelijke plannen Wro en ontheffingsverzoeken van de provinciale verordening ruimte hanteert de provincie Zuid-Holland een E-formulier. Uit dit E-formulier komt naar voren dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en dat een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland dan wel dat het concept-ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland". Daarnaast wordt de reactie van de Veiligheidsregio (Brandweer) Hollands Midden toegevoegd en wordt opgenomen dat het Hoogheemraadschap van Rijnland in een e-mail heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van nadere opmerkingen.

Zienswijze 32: Reclamant 28 (IN-13-14775), d.d. 4 mei 2013, ontvangen 7 mei 2013

Inleiding

Reclamant is eigenaar en recreatief gebruiker van een bungalow op het bungalowpark Sollasi.

Zienswijzen

Reclamant geeft aan dat Sollasi weer het recreatiepark zou moeten worden en dient daarbij de onderstaande zienswijzen in.

1. Reclamant stelt dat de regels van het park ten aanzien van parkeren moeten worden gehandhaafd.

Beantwoording

Benadrukt dient te worden dat de inhoud van de zienswijze geen aspect betreft, dat planologisch en ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt in dit kader opgemerkt dat, gelet op de eigendomssituatie, de gemeente geen aanpassingen op het park kan verrichten. Logischerwijs zijn afspraken over de veiligheid, kwaliteit, erfafscheiding en parkeren vastgelegd in 'huisregels' waarbij de opsteller van deze regels ook personen aanspreekt die hiermee in strijd handelen. Indien de feitelijke situatie anders is kunnen de betreffende personen hierop worden aangesproken. Dit is geen taak van de gemeente Noordwijkerhout.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 33: RWV Advocaten (IN-13-14740), d.d. 3 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013

Inleiding

RWV Advocaten dient een zienswijze in namens een de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij tot Exploitatie van Bungalows en Recreatieoord Mijbupark B.V. (hierna Mijbupark B.V.) welke eigenaar is van het stacaravanpark en de camping alsmede van 56 bungalows in bungalowpark Sollasi.

Zienswijzen

1. Volgens de advocaat is het niet voldoende om te stellen dat het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg voor commentaar is toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Betwist wordt dat dit vooroverleg heeft plaatsgevonden. In ieder geval zijn noch de Vereniging van Eigenaars Park "Sollasi", noch Mijbupark B.V. voor een dergelijk overleg uitgenodigd. Als eigenaars van alle bungalows in het park zou het in het kader van vooroverleg toch voor de hand hebben gelegen om in ieder geval met deze partijen in overleg te treden. Nu zij al niet in een vooroverleg zijn betrokken, gaat Mijbupark B.V. er van uit dat dan ook anderen niet in enig vooroverleg zullen zijn betrokken. Mijbupark B.V. heeft van de gemeente Noordwijkerhout overigens begrepen dat de fase van vooroverleg ook welbewust zou zijn overgeslagen.

Beantwoording

In het advies aan de raad (13 maart 2013, kenmerk Z-13-09137) is letterlijk het volgende opgenomen: "Via het e-formulier van de provincie is duidelijk geworden dat er in casu geen provinciaal belang is en het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet aan de provincie Zuid-Holland hoeft te worden voorgelegd." Uit het e-formulier blijkt dat een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland dan wel dat concept-ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Daarnaast heeft de provincie ook geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan om alsnog haar provinciale belangen toe te lichten. Er is derhalve geen strijd met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Eveneens is in het advies aan de raad (13 maart 2013, kenmerk Z-13-09137) verwoord dat in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro de overlegpartners benaderd zijn met het verzoek te reageren op het concept-ontwerp bestemmingsplan. De reacties van de overlegpartners worden opgenomen in paragraaf 7.2 van de toelichting, en aansluitend van een gemeentelijke reactie voorzien. In dat kader wordt opgemerkt dat van het Hoogheemraadschap van Rijnland een e-mail is ontvangen, waarin wordt aangegeven dat het bestemmingsplan Oosterduinse Meer geen aanleiding geeft tot het maken van nadere opmerkingen. Zoals in het bovenstaande is opgemerkt, heeft de provincie Zuid-Holland door middel van het e-formulier aangegeven dat een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd dan wel dat het concept-ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Van de Veiligheidsregio (Brandweer) Hollands Midden is wel een reactie ontvangen, welke is opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, en welke wordt opgenomen in paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) behoort een grondeigenaar niet tot de wettelijke overlegpartners. Er is derhalve geen (juridische) reden voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout om individuele grondeigenaren voorafgaande aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te consulteren.

2. Reclamant stelt dat er geen inzicht is in de uitkomsten van het vooroverleg met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Zoals reeds onder punt 2 is aangegeven worden de resultaten van de reacties uit het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7.2) verwerkt. De zienswijze geeft aanleiding om deze paragraaf aan te vullen met de uitkomsten van dit overleg.

3. Reclamant stelt dat de mogelijkheid van een ieder om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren mosterd na de maaltijd is. Het gaat niet om de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te gebruiken om inzicht te krijgen in de maatschappelijke uitvoerbaarheid, die uitvoerbaarheid moet juist ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan en de keuzes die daarin zijn gemaakt moet daarin worden verantwoord.

Beantwoording

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voor het opstellen van een bestemmingsplan de wettelijke procedure vastgelegd. Het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan behoort niet tot deze wettelijke procedure. Aansluitend wordt in dit kader opgemerkt dat op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ABRS 20112902/1/R3) dat het bieden van inspraak geen deel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet volgen van de inspraakprocedure heeft geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan. Overigens wordt in het besluit van 5 maart 2013 (kenmerk Z-13-09137) door het college van burgemeester en wethouders van Noordwijkerhout aan de Commissie Ruimte en Wonen geadviseerd om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dit in procedure te brengen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op deze wijze geadviseerd om af te wijken van de inspraakverordening, waarmee de raadscommissie Ruimte en Wonen heeft ingestemd. Deze mogelijkheid kan in casu juist worden toegepast, aangezien het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en het huidige ruimtelijke beleid, vastgelegd in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer (1986), wordt overgenomen.

4. Reclamant stelt dat de gemeente een onderzoek moet instellen naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een sluitend exploitatieplan of het niet noodzakelijk zijn van een exploitatieplan betekent nog niet dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Ook wanneer de middelen er zijn kunnen financiële problemen de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen raken. Zo kunnen er onzekerheden bestaan over de vraag of de in het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling wel voldoende gerealiseerd zal kunnen worden. Gesteld wordt dat de bestemming recreatie financieel niet uitvoerbaar is.

Beantwoording

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Het bestemmingsplan Oosterduinse Meer is conserverend van aard en voorziet in de actualisatie van de bestaande bestemming Recreatie uit het vigerende bestemmingsplan Oosterduinse Meer (vastgesteld in 1986). Er worden geen nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen (ex artikel 6.2.1 Bro) mogelijk gemaakt waarvan de economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond.

Voor wat betreft de uitvoerbaarheid van de huidige recreatieve bestemming van de gronden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer (vastgesteld in 1986) is dit een verantwoordelijkheid van de eigenaren van de gronden.

Het in strijd met de recreatieve bestemming gebruiken van gronden en gebouwen of het laten gebruiken van gronden en gebouwen is een taak van de gemeente Noordwijkerhout. Zie voor het handhavingsbeleid de beantwoording onder punt 5.

Aangezien het nieuwe bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is en er geen sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), brengt dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting gelden gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

5. Reclamant stelt dat de voorgaande punten met betrekking tot het bungalowpark ook gelden voor de camping en het stacaravanpark. De exploitatie van deze functies is lastiger geworden door de waterkwaliteit van het Oosterduinse Meer.

Beantwoording

Ten aanzien van de kwaliteit van het water van het Oosterduinse Meer wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 8. Voor de overige aspecten wordt eveneens verwezen, voor zover van toepassing, naar de eerdere beantwoording van deze zienswijze.

Conclusie

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Toelichting:

- Paragraaf 7.2 wordt aangevuld met de resultaten van het vooroverleg. Hierbij wordt in ieder geval onderstaande tekst opgenomen: " Ad.1. Provincie Zuid-Holland. Voor het aanbieden van ruimtelijke plannen Wro en ontheffingsverzoeken van de provinciale verordening ruimte hanteert de provincie Zuid-Holland een E-formulier. Uit dit E-formulier komt naar voren dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en dat een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland dan wel dat het concept-ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland". Daarnaast wordt de reactie van de Veiligheidsregio (Brandweer) Hollands Midden toegevoegd en wordt opgenomen dat het Hoogheemraadschap van Rijnland in een e-mail heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van nadere opmerkingen.

2.10.1 *Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen*

Naar aanleiding van de vierendertig ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting:

- Paragraaf 7.2 wordt aangevuld met de resultaten van het vooroverleg. Hierbij wordt in ieder geval onderstaande tekst opgenomen: " Ad.1. Provincie Zuid-Holland. Voor het aanbieden van ruimtelijke plannen Wro en ontheffingsverzoeken van de provinciale verordening ruimte hanteert de provincie Zuid-Holland een E-formulier. Uit dit E-formulier komt naar voren dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en dat een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland dan wel dat het concept-ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland". Daarnaast wordt de reactie van de Veiligheidsregio (Brandweer) Hollands Midden toegevoegd en wordt opgenomen dat het Hoogheemraadschap van Rijnland in een e-mail heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van nadere opmerkingen.

Regels:

- Artikel 5.2.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een sub e dat luidt: "tussen twee stacaravans is een onbebouwde zone van minimaal 3 meter breed aanwezig waar geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan ten behoeve van de brandveiligheid."

Verbeelding:

- De diepte van het bouwvlak bij vrijstaande recreatiewoningen wordt aangepast van 7,5 naar 9 meter waardoor het bouwvlak ca. 72 m² groot wordt en het maximale oppervlak van 70 m² zoals bepaald in artikel 5.2.1 onder a sub 5 ook kan worden gerealiseerd.
- Voor de aanpassingen in de bestemmingen rondom het Oosterduinse Meer wordt verwezen naar bijlage 1 van deze Nota.

2.10.2 **Ambtshalve wijzigingen**

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan noodzakelijk. De onderstaande beperkte ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld. Het gaat hier om ondergeschikte tekstuele aanpassingen en verbeteren van omissies op de verbeelding. Daarnaast wordt voorgesteld om enkele (begrips)bepalingen aan te passen, zodat deze bepalingen in alle nu in procedure zijnde bestemmingsplan gelijklopend zijn.

Toelichting:

Paragraaf 2.5.4 Recreatievisie wordt herschreven en aangevuld.

Planregels:

1. artikel 1.6 van de regels te wijzigen in “**aan- en uitbouw**: een uitbreiding van een (bestaande) ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw of indien een bedrijfswoning aanwezig, aan de bedrijfswoning, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw of de bedrijfswoning en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of bedrijfswoning.”
2. artikel 1.7 van de regels te wijzigen in: “**aan-huis-verbonden beroep**: een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is”;
3. artikel 1.23 het begrip “**bijbehorend bouwwerk**” verwijderen en vervangen door: “**bijgebouwen**: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw of indien een bedrijfswoning aanwezig, aan de bedrijfswoning, en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of bedrijfswoning”;
4. artikel 1.65 van de regels te wijzigen in “**overkapping**: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal twee wanden”.