



## Uitspraak 201308143/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 5 november 2014

Tegen: de raad van de gemeente Noordwijkerhout

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201308143/1/R4.

Datum uitspraak: 5 november 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij tot Exploitatie van Bungalows en Recreatieoord Mijbupark B.V. (hierna: Mijbupark), gevestigd te Noordwijkerhout,
2. [appellant sub 2], wonend te Noordwijkerhout,
3. [appellant sub 3], wonend te Almere,
4. de vereniging Vereniging van Bungaloweigenaren Park Sollasi (hierna: vereniging), gevestigd te Noordwijkerhout,
5. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Exploitatie Maatschappij Oosterduinen B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij tot Exploitatie van Gronden Veenenburg -Elsbroek B.V. en [appellante sub 5a], alle gevestigd te Hillegom, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 5]),
6. [appellant sub 6], wonend te Noordwijkerhout,

en

de raad van de gemeente Noordwijkerhout,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Oosterduinse Meer" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3], de vereniging, [appellante sub 5] en [appellant sub 6] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Mijbupark heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 september 2014, waar Mijbupark, vertegenwoordigd door [directeur], bijgestaan door mr. D.G. Lasschuit, advocaat te Leiden, [appellant sub 2] en [appellant sub 6], beiden bijgestaan door [gemachtigde], [appellant sub 3], de vereniging, vertegenwoordigd door [voorzitter], [appellante sub 5], vertegenwoordigd door [bedrijfsleider], bijgestaan door mr. J.L. Stoop, advocaat te Roermond, en de raad, vertegenwoordigd door mr. R.A.J. de Jong en E. van Dijck, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

## Overwegingen

### Het plan

1. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het bungalowpark Sollasi, een stacaravanpark, een camping en het recreatiegebied Oosterduinse Meer in Noordwijkerhout.

### Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen van Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 6] en de vereniging

### Beroepsgronden

3. Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 6] en de vereniging kunnen zich niet verenigen met het plan voor zover daarbij een recreatieve bestemming aan het bungalowpark is toegekend, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Het plan is volgens Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de vereniging in zoverre niet uitvoerbaar. [appellant sub 2], [appellant sub 6] en de vereniging betogen dat een woonbestemming had moeten worden toegekend dan wel een andere regeling in het plan had moeten worden opgenomen op grond waarvan permanente bewoning van de bungalows is toegestaan. Mijbupark, [appellant sub 2] en [appellant sub 6] voeren aan dat zich geen recreatief gebruik van het bungalowpark voordoet, nu reeds sinds de oprichting van het park in de jaren zeventig permanente bewoning van veel bungalows plaatsvindt. Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 6] wijzen er verder op dat veel bungalows worden bewoond door buitenlandse werknemers. [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 6] en de vereniging betogen dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met verleende gedoogverklaringen, op grond waarvan een aantal bungalows mag worden bewoond tot eind 2025, derhalve gedurende de gehele planperiode. [appellant sub 3], de vereniging, [appellant sub 6] en Mijbupark brengen verder naar voren dat de raad geen acht heeft geslagen op de plannen die, mede op het verzoek van het college van burgemeester en wethouders, zijn ontwikkeld voor het bungalowpark en reeds zijn besproken met de wethouder en de raadscommissie Ruimte en Wonen. Deze plannen strekken ertoe een combinatie van wonen en recreatie voor senioren mogelijk te maken. Er heeft volgens Mijbupark in strijd met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en artikel 3.1.6, aanhef en onder a en f, daarover geen overleg met belanghebbenden plaatsgevonden. Het plan is daarom volgens Mijbupark maatschappelijk niet uitvoerbaar. [appellant sub 6] brengt in dit verband naar voren dat de raad zijn standpunt dat er geen behoefte is aan seniorenwoningen in combinatie met een recreatieve functie niet heeft onderbouwd. [appellant sub 2], [appellant sub 3], de vereniging en Mijbupark betogen verder dat de waterkwaliteit van het Oosterduinse Meer zodanig slecht is, dat dit geen aantrekkelijke recreatieve functie meer heeft. Mijbupark betoogt dat daarom de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan niet is verzekerd. Zij voert aan dat kosten moeten worden gemaakt om de kwaliteit van het water van het Oosterduinse Meer te verbeteren. Volgens Mijbupark is er geen behoefte aan recreatiewoningen. [appellant sub 6] brengt in dit verband naar voren dat het standpunt van de raad dat er behoefte is aan recreatiewoningen niet is onderbouwd.

[appellant sub 2], [appellant sub 3] en de vereniging kunnen zich voorts niet verenigen met de planregels, voor zover daarin niet tegemoet is gekomen aan de wens om de oppervlakte van de bungalows uit te breiden. [appellant sub 3] en [appellant sub 2] en de vereniging betogen dat geen gebruik kan worden gemaakt van de in de planregels geregelde mogelijkheid om de vrijstaande bungalows uit te breiden tot 70 m<sup>2</sup>, omdat een afstand van 5 m tot aan het buurperceel in acht dient te worden genomen. [appellant sub 2] en de vereniging brengen in dit verband naar voren dat in het plan geen rekening is gehouden met de toezegging van de wethouder aan de raadscommissie Ruimte en Wonen inhoudende dat het bouwvlak voor de bungalows zou worden verdiept, zodat het ook feitelijk mogelijk is de bungalows uit te breiden tot 70 m<sup>2</sup>. [appellant sub 6] en

de vereniging betogen dat de uitbreidingsmogelijkheid voor de geschakelde bungalows te beperkt is. Zij voeren daartoe aan dat in het verleden in minstens twee gevallen vergunningen zijn verleend voor uitbreiding van de oppervlakte van bungalows tot meer dan 70 m<sup>2</sup>.

De vereniging betoogt tenslotte dat in strijd met de gemeentelijke inspraakverordening geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

#### Inspraak en overleg

4. Het bieden van inspraak maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Bro geregelde bestemmingsplanprocedure. Het schenden van een inspraakverplichting wat daar ook van zij heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan.

Het betoog van de vereniging kan niet leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.

5. Ingevolge artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro pleegt het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ingevolge artikel 3.1.6 gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;

(...);

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1. Artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro noch artikel 3.1.6, aanhef en onder a en f, verplicht niet tot overleg met de door Mijbupark bedoelde belanghebbenden, zodat de door Mijbupark gestelde strijd zich in zoverre niet voordoet.

Het betoog van Mijbupark faalt in zoverre.

#### Bewoning bungalows

6. Ingevolge artikel 3.2.2 van het Bro worden behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

(...)

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Ingevolge artikel 3.2.3 kan de gemeenteraad indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 in het plan opgenomen gebruiksovergangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

7. Aan de gronden waarop het bungalowpark is gesitueerd is de bestemming "Recreatie" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, onder b, van de planregels zijn de als zodanig aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" bestemd voor verblijfsrecreatie in recreatiewoningen.

Ingevolge lid 5.3, aanhef en onder a, is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Ingevolge artikel 1 wordt verstaan onder:

1.72 recreatiewoning: een gebouw, dat bestemd is voor verblijfsrecreatie, niet zijnde permanente bewoning en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.77 verblijfsrecreatie: een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een recreatief en veelal kortdurend verblijf van steeds wisselende (groepen) personen die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij het recreatief gebruik overwegend tijdens het zomerseizoen en schoolvakantieperiodes plaatsvindt, al dan niet met het verstrekken van consumpties, waarbij dit laatste van ondergeschikte betekenis is.

Ingevolge artikel 21, lid 21.4, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge lid 21.7 is lid 21.4 niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Oosterduinse Meer" was aan het bungalowpark de bestemming "Recreatiwoonverblijven in klasse a en b" toegekend.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de bijbehorende planregels waren de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor periodiek recreatief nachtverblijf in zomerhuisjes.

Ingevolge het vierde lid, aanhef en onder a, was het verboden de bouwwerken te gebruiken voor permanente bewoning.

Ingevolge artikel 19, eerste lid, onder a, mocht het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan, op het tijdstip waarop het rechtskracht verkrijgt, worden voortgezet, met dien verstande, dat binnen de bestemming "Recreatiwoonverblijven in klasse a en b" afwijkend gebruik in de zin van permanente bewoning niet is toegestaan.

8. Ingevolge de planregels van het voorliggende plan is het permanent bewonen van de bungalows verboden. De planregels van het voorheen geldende plan stonden dat evenmin toe. Het gebruik van de bungalows voor permanente bewoning werd voorts niet beschermd door het overgangsrecht van het voorheen geldende plan en valt daarom evenmin onder de beschermende werking van het overgangsrecht in het voorliggende plan.

9. De raad stelt zich op het standpunt dat het toestaan van permanente bewoning van de bungalows op het recreatieterrein in strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid. De raad heeft voorts ter zitting toegelicht dat hij voor de gevallen waarin op grond van een persoonsgebonden gedoogbeschikking een bungalow permanent tot eind 2025 mag worden bewoond geen overgangsregeling in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht in het plan heeft willen opnemen, vanwege de omstandigheid dat aan de gedoogbeschikkingen een eindtermijn is verbonden. Daarbij heeft de raad naar voren gebracht dat in die gevallen niet handhavend zal worden opgetreden tot die termijn is verstreken. Bovendien verwacht de raad dat al tijdens de planperiode het gebruik voor permanente bewoning in alle gevallen zal zijn beëindigd op eigen initiatief van de bewoners. De raad heeft er ter zitting in dit verband op gewezen dat in een groot aantal gevallen waarin een gedoogbeschikking is verleend het gebruik voor permanente bewoning reeds is gestaakt.

10. In de plantoelichting is het handhavingsbeleid voor het bungalowpark toegelicht, dat is neergelegd in de notitie "Startnotitie handhaving bungalowpark Sollasi" van 4 november 2011. Daarin staat dat het recreatiepark bestaat uit 333 recreatiewoningen. Onderkend is volgens de plantoelichting dat zich al sedert de oprichting van het park permanente bewoning van bungalows voordoet. In 2005 zijn persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend aan een aantal bewoners, op grond waarvan permanente bewoning van bungalows tot eind 2025 is toegestaan. De raad heeft ter zitting toegelicht dat dat in 150 gevallen heeft plaatsgevonden. Wat betreft de overige gevallen zal worden gehandhaafd, zo volgt uit de plantoelichting. Ter zitting is toegelicht dat ten tijde van de vaststelling van het plan nog gebruik werd gemaakt van 95 gedoogbeschikkingen.

11. Aan gebruik in strijd met een geldende bestemming kunnen in beginsel geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen worden ontleend dat het gebruik als zodanig wordt bestemd, ook al vindt dat gebruik gedurende reeds lange tijd plaats, zoals hier aan de orde. Voorts is niet in geding dat het toekennen van een woonbestemming, al dan niet in combinatie met een recreatieve functie, of een andere bestemming die permanente bewoning toestaat, niet in overeenstemming is met provinciaal en gemeentelijk beleid. Verder is in de plantoelichting verwezen naar handhavingsbeleid waarin de recreatieve bestemming als uitgangspunt is genomen en waaruit volgt dat handhavend optreden zal plaatshebben ten aanzien van de permanente bewoning van recreatiewoningen.

De raad heeft daarom in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om een woonbestemming dan wel een bestemming waarbij een combinatie van wonen en recreatie is toegelaten of anderszins permanente bewoning is toegestaan aan het bungalowpark toe te kennen. De betogen van Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 6] en de vereniging slagen daarom in zoverre niet. De omstandigheden dat de recreatieplas, naar Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de vereniging stellen, zich niet leent voor recreatief gebruik en dat een aantal woningen permanent wordt bewoond, doen aan het voorgaande niet aan af. Die omstandigheden houden niet in dat de bungalows niet meer recreatief kunnen worden gebruikt of dat daaraan geen behoefte meer bestaat. De betogen van Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de vereniging dat het plan daarom niet uitvoerbaar is, slagen daarom evenmin. Strijd met artikel 3.1.6, aanhef en onder f, van het Bro doet zich daarom ook in zoverre niet voor.

12. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 17 oktober 2012, in zaak nr. 201113132/1/T1/R1) dient de raad indien hij bij het vaststellen van een bestemmingsplan het bestaande gebruik niet als zodanig bestemt, maar voor een of meer plandelen een andere bestemming in het belang van een goede ruimtelijke ordening aangewezen acht, te kiezen voor een bestemming waarvan aannemelijk is dat deze binnen de planperiode van in beginsel tien jaar wordt gerealiseerd. Bestaand legaal gebruik mag op grond van het ingevolge artikel 3.2.2 van het Bro in het bestemmingsplan op te nemen algemene overgangsrecht worden voortgezet. Artikel 3.2.3 biedt de raad daarnaast de mogelijkheid om voor een of meer natuurlijke personen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Daartoe kan de raad overgaan in gevallen waarin het bestaande gebruik, gelet op artikel 3.2.2, vierde lid, niet onder de werking van het algemene overgangsrecht zou vallen en handhavend optreden tot een onbillijkheid van overwegende aard als bedoeld in artikel 3.2.3 zou leiden.

13. Het gebruik voor permanente bewoning van de bungalows is niet in het plan geregeld. Dat betekent dat dat gebruik in planologisch opzicht niet is toegestaan. Niet in geding is echter dat gedurende de planperiode niet handhavend zal worden opgetreden tegen de permanente bewoning van bungalows waarvoor een gedoogbeschikking is verleend. De raad heeft niet aannemelijk gemaakt dat in alle gevallen het gebruik voor permanente bewoning reeds tijdens de planperiode zal worden gestaakt. Derhalve acht de Afdeling het niet uitgesloten dat in een aantal gevallen het gebruik tot na de planperiode zal worden voortgezet. Voorts kan, anders dan de raad kennelijk meent, en zoals eerder is overwogen in bijvoorbeeld de voormelde uitspraak van de Afdeling van 17 oktober 2012, een persoonsgebonden gedoogbeschikking in juridisch opzicht niet gelijk worden gesteld met in een plan opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht. Gelet op deze omstandigheden heeft de raad niet mogen afzien van het opnemen van een overgangsregeling als bedoeld in artikel 3.2.3 van het Bro voor die gevallen waarvoor een gedoogbeschikking is verleend en ten aanzien waarvan het gebruik voor permanente bewoning niet binnen de planperiode zal worden beëindigd. Daarbij zou in dit geval een termijn kunnen worden opgenomen overeenkomstig de aan de gedoogbeschikkingen verbonden termijn.

De betogen slagen in zoverre. Het bestreden besluit is in zoverre niet met de ingevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

#### Oppervlakte bungalows

14. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder a, aanhef en sub 1, 4 en 5, van de planregels mogen op de in lid 5.1, onder b, bedoelde gronden recreatiewoningen worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend vrijstaande recreatiewoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen bouwvlakken, de afstand tussen twee recreatiewoningen tenminste 5 m bedraagt en het grondoppervlak van een recreatiewoning niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt.

Ingevolge lid 5.2.1, onder b, aanhef en sub 1 en 5, zijn ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" uitsluitend aaneengebouwde recreatiewoningen toegestaan, met dien verstande dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen bouwvlakken en het grondoppervlak van een recreatiewoning niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt.

15. Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor de bungalows stelt de raad zich op het standpunt dat tussen de vrijstaande bungalows uit veiligheidsoverwegingen een afstand van 5 m in acht dient te worden genomen. Dat leidt ertoe dat niet alle vrijstaande bungalows in aanmerking komen voor een uitbreiding van de oppervlakte tot 70 m<sup>2</sup>. Voor de geschakelde bungalows is niet voorzien in een uitbreiding van het bouwvlak omdat de oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> in het bestaande bouwvlak kan worden gerealiseerd, aldus de raad.

16. De Afdeling ziet in de betogen van [appellant sub 2], [appellant sub 3], de vereniging en [appellant sub 6] geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de maximale oppervlakte van de vrijstaande en de geschakelde bungalows niet in redelijkheid heeft kunnen beperken tot 70 m<sup>2</sup>. In de enkele omstandigheid dat in het verleden in een enkel incidenteel geval medewerking is verleend aan een uitbouw ten gevolge waarvan een grotere oppervlakte is gerealiseerd, heeft de raad geen aanleiding hoeven zien voor ruimere bebouwingsmogelijkheden. De Afdeling ziet in de betogen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de vereniging voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid het belang dat is gemoeid met de veiligheid zwaarder heeft kunnen laten wegen dan het belang van de eigenaren van de vrijstaande bungalows bij een uitbreiding van de bungalows. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat naar aanleiding van de over het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijzen de bouwvlakken van een aantal percelen, waar mogelijk, gelet op de uit oogpunt van brandveiligheid aan te houden afstand van 5 m tussen de bungalows en de ruimtelijke aanvaardbaarheid, zijn verdiept tot 9 m. De omstandigheid dat bij onder meer de bungalow van [appellant sub 2] voor de uitbreiding van het bouwvlak niet het volledige perceel is benut biedt geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

#### Het beroep van [appellante sub 5]

##### Ingetrokken beroepsgronden

17. [appellante sub 5] heeft haar beroepsgronden over het ontbreken van voldoende overleg in het kader van de totstandkoming van het plan en de strijd met de inspraakverordening ter zitting ingetrokken.

##### Zandwinning

18. [appellante sub 5] kan zich niet verenigen met het plan voor zover daarbij het winnen van zand in het Oosterduinse Meer niet mogelijk is, althans voor zover in verband daarmee niet is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Zij voert daartoe aan dat zij in het verleden zand heeft gewonnen in het Oosterduinse Meer en daar gronden in eigendom heeft. Zij wenst de zandwinning ter plaatse van het meer te hervatten overeenkomstig de jarenlange intenties van zowel [appellante sub 5] als de betrokken bestuursorganen en heeft in verband daarmee voorts gronden aan de rand van het meer verworven. Zij brengt naar voren dat uit onderzoeken is gebleken dat de zandwinning geen nadelige hydrologische gevolgen zal hebben. Zij wijst er verder op dat het voortbestaan van haar bedrijf afhankelijk is van de zandwinning in en nabij het Oosterduinse Meer, omdat de zandwinning door haar in het Valkenburgse Meer zal moeten worden beëindigd.

19. De raad stelt zich op het standpunt dat in het voorheen geldende plan "Oosterduinse Meer" de zandwinning ter plaatse van het Oosterduinse Meer was verboden. De raad brengt verder naar voren dat er geen concrete plannen zijn om de zandwinning te hervatten. Voorts zal volgens de raad, alvorens medewerking te kunnen verlenen aan een wijziging van de bestemming ten behoeve van de zandwinning, nader onderzoek dienen te worden verricht naar de gevolgen van de zandwinning. De in dat verband door [appellante sub 5] bedoelde onderzoeken zijn volgens de raad gedateerd.

20. Aan het Oosterduinse Meer is de bestemming "Water" toegekend. Aan de bij [appellante sub 5] in eigendom zijnde gronden ten noordwesten en oosten van het Oosterduinse Meer is de bestemming "Natuur" toegekend.

Vast staat dat zandwinning op gronden met deze bestemmingen niet is toegelaten.

21. In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 30 april 2014, in zaak nr. 201303772/1/R2) dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Indien en voor zover een initiatief voldoende concreet en onderbouwd is en tijdig bekend is gemaakt bij het gemeentebestuur, vergt de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb dat het gemeentebestuur beziet of hieraan medewerking kan worden verleend.

22. [appellante sub 5] heeft in het verleden zand gewonnen in het Oosterduinse Meer. Niet in geding is dat bij de gemeente bekend was dat [appellante sub 5] op enig moment de zandwinning wenste te hervatten. Het voornemen van [appellante sub 5] was echter ten tijde van de vaststelling van het plan niet voldoende concreet. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in de zienswijze die [appellante sub 5] over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht staat dat een concreet voornemen voor zandwinning ontbreekt. De in verband met de mogelijke zandwinning uitgevoerde onderzoeken zijn voorts bijna 20 jaar geleden uitgevoerd en dienen, zoals [appellante sub 5] ter zitting heeft bevestigd, te worden geactualiseerd. Er waren derhalve ten tijde van de vaststelling van het plan geen gegevens beschikbaar om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief te beoordelen.

Gelet op het voorgaande behoefde de raad geen rekening te houden met het voornemen van [appellante sub 5] om zand te winnen. De raad heeft daarom in redelijkheid de bestemmingen "Water" en "Natuur" kunnen toekennen, zonder daarbij in de mogelijkheid voor het winnen van zand dan wel een wijzigingsbevoegdheid daartoe te voorzien. Strijd met artikel 3:2 van de Awb doet zich niet voor.

Het betoog van [appellante sub 5] faalt.

## Conclusie

23. De beroepen van Mijbupark, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 6] en de vereniging zijn gegrond. Het besluit tot vaststelling van het plan dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Recreatie" ter plaatse van het bungalowpark.

Het beroep van [appellante sub 5] is ongegrond.

24. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

## Proceskosten

25. Ten aanzien van het beroep van Mijbupark dient de raad op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van de beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 6] en de vereniging is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken. Ten aanzien van het beroep van [appellante sub 5] bestaat voor een proceskostenvergoeding geen aanleiding.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij tot Exploitatie van Bungalows en Recreatieoord Mijbupark B.V., [appellant sub 2], [appellant sub 3], de vereniging Vereniging van Bungaloweigenaren Park Sollasi en [appellant sub 6] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Noordwijkerhout tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterduinse Meer", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Recreatie" ter plaatse van het bungalowpark;

III. draagt de raad van de gemeente Noordwijkerhout op om binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het plandeel genoemd onder II en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Exploitatie Maatschappij Oosterduinen B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij tot Exploitatie van Gronden Veenenburg-Elsbroek B.V. en [appellante sub 5a] ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Noordwijkerhout tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij tot Exploitatie van Bungalows en Recreatieoord Mijbupark B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Noordwijkerhout aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

a. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij tot Exploitatie van Bungalows en Recreatieoord Mijbupark B.V.;

b. € 160,00 (zegge: honderdzig euro) voor [appellant sub 2];

c. € 160,00 (zegge: honderdzig euro) voor [appellant sub 3];

d. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de vereniging Vereniging van Bungaloweigenaren Park Sollasi en

e. € 160,00 (zegge: honderdzig euro) voor [appellant sub 6].

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Duursma, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Duursma  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 november 2014

378.



Vergadering Gemeenteraad

27 JUNI 2013

Beslissing:

Overeenkomstig voorstel

Datum raadsvergadering

27 juni 2013

Agendapunt 4.9

Opgesteld door

Ruben de Jong

Bijlagennummer 40/06

## Advies aan raad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oosterduinse Meer

### Advies

Voorgesteld wordt om:

1. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer, als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd, vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Oosterduinse Meer op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0576.BP201300024 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan Oosterduinse Meer vast te stellen.

### Inleiding

Het huidige bestemmingsplan Oosterduinse Meer is op 29 mei 1986 vastgesteld door de gemeenteraad en op 23 januari 1987. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de plicht opgenomen dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd dienen te worden. Bovendien staat in artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat bestemmingsplannen digitaal moeten worden vastgesteld. Dit is de reden dat er een nieuw (digitaal) bestemmingsplan Oosterduinse Meer is opgesteld.

### Beoogd effect

Het bestemmingsplan Oosterduinse Meer, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer, gewijzigd vast te stellen. Ingevolge artikel 3.8 van de Wro dient de gemeenteraad een beslissing te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer. Door de actualisatie van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke, tienjaarlijkse herzieningsplicht voor een bestemmingsplan.

### Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer heeft van woensdag 27 maart tot en met dinsdag 7 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de mogelijkheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn 34 zienswijzen ingediend, waaronder een zienswijze c.q. overlegreactie van de Brandweer Hollands Midden.

De ingekomen zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. In de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord en aangevuld met een advies op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan al dan niet dient te worden aangepast.

Het aspect dat in alle zienswijzen nadrukkelijk naar voren wordt gebracht is dat de permanente bewoning van de recreatiewoningen op het recreatiepark Solassi mogelijk dient te worden gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. In het kader van dit aspect is de essentie dat de reclamanten verzoeken om naast de bestemming 'Recreatie' ook de bestemming 'Wonen' voor het bungalowpark Solassi op te nemen in het bestemmingsplan. Gelet op het provinciale beleid, de provinciale regelgeving en het gemeentelijk standpunt over de permanente bewoning van recreatiewoningen,



welk standpunt uw raad meerdere malen heeft bevestigd, kan het betreffende verzoek van de reclamanten niet worden gehonoreerd. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de inhoudelijke overwegingen omtrent onder andere dit aspect opgenomen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1. Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de overlegpartners, te weten het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands Midden, de provincie Zuid-Holland en de monumentencommissie. De overlegpartners hebben hun reacties aan de gemeente kenbaar gemaakt, welke eveneens zijn opgenomen in het de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer. Voor de volledige inhoud van de reactie van de Brandweer Hollands Midden en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota, die als bijlage is bijgevoegd. Van de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap en de monumentencommissie is (via de e-mail) vernomen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van nadere opmerkingen.

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 het 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 gelijkkluidend zijn. Dit om zowel de rechtszekerheid voor de burger als de toepasbaarheid en handhaafbaarheid te vergroten. Het gaat om de volgende ambtshalve wijzigingen:

- toelichting:
  1. 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”.

Voor wat betreft de inhoud van het vast te stellen bestemmingsplan Oosterduinse Meer dient in het bijzonder benadrukt te worden dat de permanente bewoning van de recreatiewoningen en/of het laten gebruiken van de recreatiewoningen is uitgesloten. Met deze regeling kan zowel de eigenaar als de gebruiker worden aangesproken op deze met het bestemmingsplan strijdige activiteit. Deze regeling geldt eveneens voor het caravanpark, waar sprake is van woon- en stacaravans, welke over het algemeen permanent aanwezig zijn. De planologische regeling van het vorenstaande is vastgelegd in artikel 5.3 sub a van de planregels van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer.

## Kantttekeningen

Geen

## Financiën

De kosten voor dit bestemmingsplan zijn € 11.700,-, exclusief omzetbelasting. Dit wordt bekostigd uit het budget kosten diverse bestemmingsplannen (7650010).

## **Communicatie**

Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Oosterduinse Meer zal worden gepubliceerd in het Noordwijkerhouts weekblad en de Staatscourant. Verder zal het bestemmingsplan digitaal gepubliceerd worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bovendien krijgen de negen indieners van een zienswijze de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer toegestuurd.

## **Uitvoering**

Na gewijzigde vaststelling in de gemeenteraad volgt publicatie op de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en volgt de kennisgeving via de gemeentelijke website, het Noordwijkerhouts weekblad en de Staatscourant. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan met ingang van de dag na terinzagelegging gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

- belanghebbenden die een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen;
- belanghebbenden die bezwaar hebben tegen wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking op de eerste dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking tot op dat verzoek is beslist. Indien er geen beroep en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan de dag na het verlopen van de ter inzage termijn onherroepelijk, hetgeen eveneens wordt gepubliceerd.

## **Bijlage(n)**

Bijlage: Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer.

Noordwijkerhout, 3 juni 2012,  
burgemeester en wethouders,

drs. T. Fabel  
secretaris

drs. G. Goedhart  
burgemeester



## Raadsbesluit

Besluitnummer **35**

Bijlagenummer 40/06

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oosterduinse Meer

De raad van de gemeente Noordwijkerhout,

Overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken, van woensdag 27 maart tot en met dinsdag 7 mei 2013, voor een ieder ter inzage heeft gelegen, welke terinzagelegging op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;
- dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;
- dat van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp gebruik is gemaakt;
- dat de ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage, Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer;
- dat er vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio (Brandweer) Hollands Midden, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de monumentencommissie Noordwijkerhout;
- dat de zienswijzen c.q. vooroverlegreacties zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer;
- dat de zienswijzen en vooroverlegreacties aanleiding hebben gegeven om het ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer te wijzigen;
- gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het advies van de burgemeester en wethouders,

besluit:

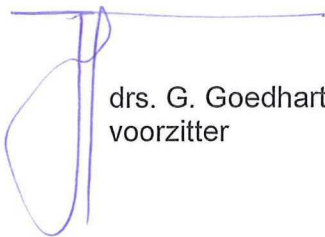
- I. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer, als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd, vast te stellen;
- II. het bestemmingsplan Oosterduinse Meer op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0576.BP201300024 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterduinse Meer;
- III. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan Oosterduinse Meer vast te stellen



Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2013.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' and 'A' followed by a horizontal line.

drs. E.A. Jellema  
griffier

A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop and a horizontal line extending to the right.

drs. G. Goedhart  
voorzitter