

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vennemeer 3 en 5 Oud Ade'.

Van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 maart 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Vennemeer 3 en 5 Oud Ade' voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen. Het ontwerpbestemmingsplan was ook op de website www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

In de navolgende nota van beantwoording wordt de ingediende zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Voorliggend voornemen is tevens gedeeld met vooroverlegpartners zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Holland Midden (VRHM). Van genoemde overlegpartners heeft de provincie Zuid-Holland aanleiding gezien op het ontwerp een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend door belanghebbenden

De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan (toelichting, voorschriften en verbeelding).

Indiener 1		
1.	Reclamant stelt dat op grond van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, beleidskeuze Buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen, nieuwe recreatiewoningen zoals in voorliggend geval, alleen zijn toegelaten in een bestaand of nieuw verblijfsrecreatiepark. Reden voor deze beleidskeuze is het risico op permanente bewoning van recreatiewoningen zoveel mogelijk te voorkomen. Onder een verblijfsrecreatiepark wordt verstaan: <i>'een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstige inrichting en bestemming, bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf bedrijfsmatig te exploiteren'</i> . Volgens reclamant blijkt uit voorliggend ontwerpbestemmingsplan onvoldoende dat de voorgenomen	Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gegaan voor een periode van zes weken. Overeenkomstig artikel 4.6, lid 2, onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet betekent dit dat het 'oude recht' (dus tot inwerkingtreding Omgevingswet) van toepassing blijft op voorliggend plan en de op dat moment van toepassing zijnde (provinciale) toetsings- en beleidskaders. "toetsing ex tunc": toetsing aan de hand van de feiten, omstandigheden en beleidskaders zoals die op dat moment van toepassing waren). Zodra een ontwerpbestemmingsplan zoals is voorliggend geval van kracht is, wordt het vervolgens onderdeel van het omgevingsplan (artikel 4.6, lid Invoeringswet Omgevingswet). Eventueel navolgend ingesteld beroep tegen het vaststellingsbesluit wordt vervolgens ook

	recreatiewoningen passen binnen de provinciale beleidskeuze noch voldoen de 2 recreatiewoningen aan de definitie van een verblijfsrecreatiepark. Reclamant voorziet voor deze ontwikkeling geen langjarig verblijfsrecreatief perspectief; het risico op toekomstig permanent verblijf is te hoog. Volgens reclamant biedt de provinciaal Omgevingsbeleid in beginsel geen ruimte om enerzijds permanente bewoning op bestaande verblijfsrecreatieparken te legaliseren en anderzijds elders nieuwe recreatiewoningen toe te staan. Als de overweging van de gemeente is om permanente bewoning te legaliseren op enkele verblijfsrecreatieve parken en daarmee deze recreatiewoningen permanent uit de markt wil halen, dan is dat volgens reclamant moeilijk te verenigen met het toelaten van nieuwe recreatiewoningen elders, zoals met voorliggend ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.	overeenkomstig het 'oude recht' beoordeeld. Bovenstaande heeft dan ook tot gevolg dat ons inziens reclamant voorliggend plan toetst aan provinciale beleid (provinciale Omgevingsvisie- en Verordening) dat geldt vanaf 2024. Vanuit dat toetsingsperspectief stelt reclamant aan de hand van het beleidskader 'Buiten stedelijk Verblijfsrecreatieve Ontwikkelingen' (2024) dat voorliggend voornemen in strijd met de provinciale Verordening- en Omgevingsvisie 2024 is. Met de inwerkingtreding van het provinciale beleid geldend vanaf 2024 is het beleid wat betreft toevoegen van extra verblijfsrecreatieve onderkomens nadrukkelijk aangescherpt; het provinciale Omgevingsbeleid biedt door het aangescherpt beleid geen ruimte meer om enerzijds permanente bewoning op bestaande verblijfsrecreatieparken te legaliseren en anderzijds elders nieuwe recreatiewoningen (buiten recreatieparken) toe te laten. Reclamant stelt dan ook dat met het aangescherpt beleid de provincie wil voorkomen dat de gemeente door legalisatie van verblijfsrecreatieve onderkomens op recreatieparken enerzijds recreatiewoningen permanent uit de markt haalt en anderzijds ('aan de achterkant van dat proces) elders perceelsgewijs extra recreatiewoningen wil toestaan. Legaliseren van permanente bewoning enerzijds en toestaan nieuwe recreatiewoningen anderzijds is volgens reclamant dan ook niet met elkaar te verenigen. Gelet op het feit dat ons inziens getoetst dient te worden aan het provinciale beleid "Buiten stedelijk Recreatieve Ontwikkelingen" als onderdeel van de provinciale Verordening- en Omgevingsvisie uit 2021 (en tot 1 januari 2024 als toetsingskader fungeerde), heeft de van toepassing zijnde "toetsing ex tunc" tot gevolg dat er in voorliggend geval geen sprake kan zijn van strijdigheid met provinciaal beleid. Het provinciale beleid dat van toepassing was op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag stelt dat 'permanente bewoning
--	--	---

		van recreatiewoningen als een onwenselijke ontwikkeling beschouwd wordt en dat nieuwe recreatiewoningen in beginsel alleen zijn toegestaan in bestaande of in nieuwe verblijfsrecreatieparken, teneinde permanente bewoning tegen te gaan. De provinciale Omgevingsvisie die in 2023 van toepassing was stelt dat het toevoegen van extra recreatiewoningen echter op voorhand niet uitgesloten is, indien met de beoogde ontwikkeling er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie optreden; d.w.z. dat de ruimtelijke kwaliteit door de ontwikkeling niet wordt aangetast en de ontwikkeling aansluit bij de gebiedsprofielen (en daarmee passend binnen de provinciale ruimtelijke hoofstructuur). Tevens dient de gemeente handhavingsbeleid te hebben specifiek ten aanzien van permanente bewoning. Voorliggend voornemen voldoet aan de gestelde vereisten van de provinciale Omgevingsvisie die in 2023 van toepassing was. Het voornemen levert tevens geen strijdigheid op met de provinciale Omgevingsverordening die in 2023 van toepassing was. Er is ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit immers sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling en landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting daaromtrent toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening. van recreatiewoningen als een onwenselijke ontwikkeling. Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	--	--

2.1	Reclamant stelt dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan een aantal onzorgvuldigheden bevat; in de eerste plaats wijst reclamant op de situatietekening van pagina 6 van de toelichting. In deze tekening zijn slechts 2 van de 3 voorgestelde recreatiewoningen ingetekend. Dit geeft een vertekend beeld. Daarentegen zijn de voorgestelde recreatiewoningen direct achter het huis en perceel Vennemeer 7 wel ingetekend. Ten onrechte heeft voorliggend ontwerpbestemmingsplan dan ook de titel 'Vennemeer 3 en 5 Oud Ade'; het zou dus feitelijk als naam moeten hebben 'Achter Vennemeer 3, 5 en 7, Oud Ade'. Reclamant concludeert dan ook dat de feitelijke situatie ter plaatse onvoldoende in ogenschouw is genomen waardoor in de toelichting en onderbouwing een onjuist of onvolledig beeld ontstaat. Dat dit in dit stadium van uitwerking niet eerder is opgemerkt en is aangepast is volgens reclamant onacceptabel. Realisatie van voorliggend voornemen zal het uitzicht vanuit de tuin van Vennemeer 7 volledig blokkeren. Het gegeven dat in voorliggend plan er sprake is van een maximale bouwhoogte van 4 meter, zal dan ook leiden tot het geheel ontnemen van enig uitzicht. Wanneer iemand recreatiewoningen wil ontwikkelen in de tuin, zou volgens reclamant verwacht mogen worden dat deze achter de eigen woning worden	Aanvankelijk ging het initiatief alleen over twee recreatiewoningen op het perceeldeel achter Vennemeer 5. Door een van de initiatiefnemers is hiervoor op 20 januari 2023 een principeverzoek ingediend, waar het college vervolgens een positieve grondhouding over heeft uitgesproken. In de bijbehorende beoordelingsbrief wordt dat ook bevestigd. De betreffende afbeelding met twee recreatiewoningen komt uit het principeverzoek en betreft dus alleen de woningen op het noordelijke deel van het plangebied. Dat wordt overigens ook duidelijk vermeld in paragraaf 2.2 van de toelichting. Vervolgens is een initiatiefnemer aangesloten voor een soortgelijk project, maar dan voor 1 recreatiewoning op het perceelsdeel achter Vennemeer 3, direct ten zuiden van het initiatief achter Vennemeer 5. Die initiatiefnemer heeft echter nooit een situatietekening o.i.d. aangeleverd. Wel is middels de bouwvlakken op de verbeelding vastgelegd om welk gebied het gaat en hoeveel recreatiewoningen daar dan zijn toegestaan. Van onzorgvuldigheid is dan ook geen sprake. In de bekendmaking staat weliswaar per abuis 'Vennemeer 3 en 5 Oud Ade', maar zoals ook uit de verdere stukken op ruimtelijkeplannen.nl en Regels op de kaart blijkt, is de formele naam van het bestemmingsplan 'Achter Vennemeer 3 en 5, Oud Ade Met een goot- en bouwhoogte van resp. 3 en 4 is nog steeds sprake van een lage recreatiewoning. Benadrukt dient te worden dat aangesloten is op de in de gemeente gangbare regeling (de goot- en bouwhoogte zijn conform de regeling in 'Buitengebied West' en 'Buitengebied Oost'). Wellicht dat wikkelhuisen kunnen volstaan met een iets lagere bouwhoogte van 3.5 meter, maar ook in dat geval zou
------------	---	---

geplaatst, tenzij het echt niet anders kan. Onzorgvuldigheid blijkt verder uit de getekende bouwvlakken, deze zijn zo ruim van opzet dat de ruimtelijke kwaliteit nooit gewaarborgd kan worden. Door willekeur kunnen de recreatie woningen zodanig geplaatst worden dat het de ruimtelijke kwaliteit schaadt. Daarnaast is er bij het noordelijke bouwvlak geen rekening gehouden met de 10 meter afstand ten opzichten van het tweede parkeerterrein. Het vaststellen van de exacte locatie, een passende maatvoering en richtlijnen om overlast te voorkomen lijken naar mening van reclamant toch essentiële onderdelen van een ontwerp bestemmingsplan. De onzorgvuldigheid van het plan blijkt volgens reclamant ook uit het feit dat nergens in voorliggend ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er rekening is/wordt gehouden met het kwetsbare karakter van deze locatie. De planlocatie bevindt zich namelijk in het Het kroonjuweel Kagerplassen; een omgeving die gekenmerkt wordt door de vele molens, het unieke patroon van blokvormige verkaveling en de natuurlijke veenmeren. In dat verlengde maakt het bestemmingsplan op geen enkele wijze inzichtelijk wat de mogelijke impact het voornemen heeft op het naastgelegen “polderlaboratorium Ons Land” . Tenslotte merkt reclamant op dat onzorgvuldigheid uit blijkt uit de publicatiebrief van voorliggend voornemen; in de brief wordt namelijk gesproken over zowel 7 februari 2024 als 7 maart 2024 als sluitingsdatum van de ter inzage legging.	de regulier toegepaste bouwhoogte van 4 meter de voorkeur houden, om enige flexibiliteit te kunnen bieden. Bijvoorbeeld bij allerlei duurzaamheidsmaatregelen blijkt regelmatig dat er een wat dikker dakpakket e.d. nodig is. Er zijn bouwvlakken ingetekend en daarmee zijn de uiterste grenzen van de recreatiewoningen vastgelegd. Er is gemeten vanaf de randen van die bouwvlakken. Voor wat betreft het parkeerterrein aan de zuidzijde (bij Brasserie Vennemeer, Vennemeer 1) is in paragraaf 4.4 van de toelichting aangegeven dat voldaan wordt aan de richtafstand. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is er dus wel degelijk getoetst aan de afstandseisen en wordt alle minimaal vereiste richtafstanden voldaan. Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. Het advies van de Omgevingsdienst West-Holland is verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan; voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen noch leidt de beoogde ontwikkeling tot aantasting van bepaalde natuurwaarden. Hierbij heeft de Omgevingsdienst ook in de beoordeling en advisering de mogelijke beperkende / negatieve effecten op omliggende functies en activiteiten meegenomen. In de formele openbare bekendmaking waarin wordt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal liggen, kan – aan de hand van de vermelde data (van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 maart 2024) geconcludeerd worden dat het ontwerpplan abusievelijk langer dan
---	--

		zes weken ter inzage heeft gelegen. In tegenstelling tot een situatie waarbij abusievelijk in de publicatie een termijn staat die minder dan zes weken beslaat, wordt in voorliggend geval een ieder gedurende een langere periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Hierdoor is er geen situatie ontstaan dat een belanghebbende in zijn belangen dan wel rechtspositie geschaad is. Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2	Voorliggend plan bevat op een aantal aspecten tegenstrijdigheden; zo worden er in de toelichting van het ontwerpplan duidelijke afstanden genoemd tot restaurant, jachthaven en parkeerterrein (richtafstanden). Vervolgens wordt geconcludeerd dat de woningen meer dan 10 meter van het eerste parkeerterrein worden geplaatst. Op basis waarvan deze conclusie wordt getrokken is reclamant onbekend. Feitelijk valt dit namelijk niet te controleren omdat niet alle recreatiewoningen zijn ingetekend. Ook wordt er volgens reclamant niet voldaan aan de vereiste minimale richtafstanden tot het parkeerterrein van 10 meter De situatieschets op het noordelijk perceel is ook tegenstrijdig aan de genoemde "kenmerkende openheid van het blokvormige polderlandschap". De schets laat zien dat twee recreatiewoningen teveel proppen wordt, teveel (semi) verharding vraagt voor autobewegingen en parkeerplaatsen. Het perceel is te klein voor het realiseren van 2 recreatiewoningen en behoud van de ruimtelijke kwaliteit.	Er zijn bouwvlakken ingetekend en daarmee zijn de uiterste grenzen van de recreatiewoningen vastgelegd. Er is gemeten vanaf de randen van die bouwvlakken. Voor wat betreft het parkeerterrein aan de zuidzijde (bij Brasserie Vennemeer, Vennemeer 1) is in paragraaf 4.4 van de toelichting aangegeven dat voldaan wordt aan de richtafstand. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is er dus wel degelijk getoetst aan de afstandseisen en wordt alle minimaal vereiste richtafstanden voldaan. Ook voor wat betreft het noordelijk perceel is ons inziens voldoende gemotiveerd in de toelichting waarom de huidige gehanteerde afstand acceptabel is. Als het gaat om de ruimtelijke inpassing van een ontwikkeling, dient het voornemen nadrukkelijk aan te sluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en of landschap. Bij inpassing moet er dan ook sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij de ontwikkeling inpasbaar hoort te zijn in relatie tot bestaande kavelstructuren, bestaande doorzichten en overige gebiedskarakteristieken en kwaliteiten. Met de realisatie van voorliggend voornemen worden er een aantal recreatiewoningen - die ook wel 'wikkelhuisjes' genoemd worden - ingepast en wordt daarmee qua bouwtype

	aangesloten op de al gerealiseerde huisjes in de omgeving. De bestaande gebouwen, voornamelijk woningen, zijn allemaal gesitueerd langs de oever van het Vennemeer. De te realiseren recreatiewoningen komen haaks op deze bebouwingslijn te staan, gelegen tussen twee bestaande parkeerplaatsen. Deze wijze van inrichting van de huidige 'loze ruimte' ter plaatse sluit aan bij hetgeen eerder planologisch mogelijk is gemaakt op het perceel naast Leidseweg 36d te Oud Ade. In tegenstelling tot wat reclamant beweert sluit het voornemen - ruimtelijk en functioneel zowel opzichzelfstaand als in relatie tot de omgeving – dan ook aantoonbaar aan op karakteristieken van het gebied waar het plangebied in ligt. Dat wordt onderschreven door het feit dat in de gemeentelijke Omgevingsvisie kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen als in voorliggend geval niet uitgesloten worden, mits er sprake is van een inbreiding die gekenmerkt wordt door een goede landschappelijke inpassing. In voorliggend geval wordt aan dit vereiste voldaan. In dat verlengde kan opgemerkt worden dat ook in het kader van provinciaal beleid het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet. Voor wat betreft de impact van het voornemen op de omgeving concluderen wij dan ook dat er geen sprake zal zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
Daarnaast zorgt de positie van de wikkelhuisjes met de nokrichting dwars op het perceel dat het uitzicht maximaal geblokkeerd wordt. Door niet met de nokrichting mee te kijken wordt het open karakter maximaal geblokkeerd voor de omliggende woningen.	Er is niet 'gekozen voor een nokrichting'. De nokrichting is nog niet bepaald en is ook niet vastgelegd in de regels. Ook worden er vanuit het welstandsbeleid hier ('welstandsluw') geen eisen aan gesteld. De opvatting van reclamant over de nokrichting is gebaseerd op het referentiebeeld zoals de initiatiefnemer van de twee recreatiewoningen achter Vennemeer 5 dat voor ogen had bij het indienen van het principeverzoek. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor

	Dat met voorliggend ontwerpplan sprake is van aantasting van het open karakter van het polderlandschap wordt helemaal duidelijk als wordt ingezoomd op de voorgestelde bebouwing. Er is sprake van 230m² dakoppervlak en 300m² verharding. Oftewel ca 75m² dakoppervlak en 100m² verharding per recreatiewoning. Voor twee woningen is dit totaal samen 350m². Wanneer dit verdeeld wordt naar de twee woningen op het kleine perceel van ca 900m², betekent dit een verhardingspercentage van ca 40%; dit is, zo stelt reclamant, totaal tegenstrijdig aan het uitgangspunt en kenmerk van een 'open polderlandschap' en zal de openheid van de locatie teniet doen. Doordat voorliggend voornemen verblijfsrecreatie met zich meebrengt, zal dit als activiteit en functie de realisatie van o.a. trampolines, siertuinen, schuttingen, parkeerruimte en verharding tot gevolg hebben. Reclamant stelt dat dergelijke gevolgen van verblijfsrecreatie haaks staan op de "kenmerkende openheid van het blokvormig polderlandschap" en waarmee de aansluiting van het huidige gebruik op de naast gelegen polder natuur teniet zal doen. Ontwikkeling van recreatiewoningen kunnen de samenhang tussen een recreatiegebied en natuurgebied dan ook op geen enkele wijze versterken. Integendeel.	bouwen dient / kan daar nog een keuze in gemaakt worden. Op het moment dat initiatiefnemer voor deze keuze staat qua nokrichting, dan dient de initiatiefnemer ons inziens aantoonbaar en in zichtelijk te maken dat de gekozen nokrichting als minst bezwarende optie / keuze kan worden beschouwd en hiermee de impact op het uitzicht van de omliggende wijkhuisjes tot het minimum beperkt wordt. In paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is een verhardingsbalans met bijbehorende berekeningen opgenomen. Overigens heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van het vooroverleg een positief wateradvies heeft afgegeven en zij hebben aangegeven dat voor de werkzaamheden geen watervergunning nodig is. De door reclamant aangehaalde berekening met als conclusie 40% toename verharding herkennen wij dan ook niet, noch is uit het vooroverleg met Hoogheemraadschap gebleken dat verharding een belemmering voor de ontwikkeling is. Voor wat betreft de inpasbaarheid en de impact van het voornemen op de kenmerkende openheid van het landschap wordt verwezen naar de tweede alinea van de beantwoording van zienswijze 2.2
--	--	---

	Dat in de participatiebrief van initiatiefneemster gesproken wordt van ‘twee kleine en vooral lage recreatiewoningen’ is dan ook tegenstrijd met hetgeen in voorliggend ontwerpplan mogelijk gemaakt wordt; een bouwhoogte van 4 meter, terwijl wikkelhuisen normaliter een maximale hoogte van 3,5 meter hebben. Aangezien dergelijke constructies in de praktijk altijd op een verhoging geplaatst worden, zal bij realisatie van e.e.a. de maximaal toegestane bouwhoogte van 4 meter zeker gehaald worden. Reclamant is dan ook van mening dat 1 bouwlaag van 4 meter tegenstijdig is met de beschrijving van het voornemen in de genoemde participatiebrief van initiatiefneemsters die nadrukkelijk spreekt van ‘vooral lage recreatiewoningen’. Als er sprake is van ‘een bouwlaag’, wordt daarmee in de regel een bouwlaag niet hoger dan 3 meter bedoeld,. In voorliggend ontwerpplan wordt de schijn gewekt dat het plan een kleinschalig karakter heeft qua opzet. Immers, het ontwerp bestaat feitelijk uit twee naastgelegen huisjes, die samen 1 huis vormen, waardoor het de uitstraling heeft van 4 huisjes. In plaats van de keuze voor de lange ranke wikkelhuisjes, ontstaat er nu een ‘klein dorpje met 4 gebouwtjes’ die zich niet verhouden qua schaal[en omvang met de omliggende bebouwing. Er is dan ook volgens reclamant op geen enkele wijze sprake van een ontwikkeling met een kleinschalig karakter.	Ons inziens sluit de omschrijving van het voornemen zoals verwoord in de participatiebrief wel degelijk aan op de wijze van planologisch juridische borging van ‘twee kleine en vooral lage recreatiewoningen’. Met een goot- en bouwhoogte van resp. 3 en 4 is nog steeds sprake van een lage recreatiewoning. In dat verband dient dan ook opgemerkt te worden dat in voorliggend plan nadrukkelijk en bewust aangesloten is op de in de gemeente gangbare regeling (de goot- en bouwhoogte zijn conform de regeling in ‘Buitengebied West’ en ‘Buitengebied Oost’). Wellicht dat wikkelhuisen kunnen volstaan met een iets lagere bouwhoogte van 3.5 meter, maar ook in dat geval zou de regulier toegepaste bouwhoogte van 4 meter de voorkeur houden, om enige flexibiliteit te kunnen bieden. Bijvoorbeeld bij allerlei duurzaamheidsmaatregelen. Het door reclamant geschetste beeld is alleen gebaseerd op de referentiebeelden en schets zoals door de initiatiefnemer van het deel achter Vennemeer 5 destijds naar voren is gebracht ten tijde van het principeverzoek. Echter hetgeen door reclamant omschreven en gesuggereerd wordt, is op geen enkele wijze in voorliggend bestemmingsplan planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.3	Reclamant vindt dat er sprake is van een bepaalde mate van voorbarigheid	Feit is dat door de realisatie van deze recreatiewoningen er een uitbreiding van

	door in het ontwerpplan te stellen dat met de komst van recreatiewoningen de lokale economie versterkt wordt. Echter, van de reeds aanwezige 5 wikkelhuisjes langs de Leidseweg staan de meesten het overgrote deel van het jaar, vanaf medio september tot en met eind juni, grotendeels leeg. Het feit dat er binnen 2/3 jaar na de eerste wikkelhuisjes nu al direct de eerste volgende percelen aangevraagd zijn, laat zien dat er sprake is van precedentwerking. Dergelijke precedentwerking maakt een verdere ongewenste uitbreiding van verblijfsrecreatie functies vervolgens weer mogelijk. Reclamant merkt op dat in de toelichting het gebruik van het tweede parkeerterrein als '<i>incidenteel/tijdelijk</i>' bestempeld. Reclamant stelt dat dit een onjuiste voorstelling van zaken is; immers, in het vigerende bestemmingsplan heeft het terrein de bestemming Verkeer en Parkeren (grijs ingekleurd). En ook in werkelijkheid is het parkeerterrein het overgrote deel van het jaar zo veel in gebruik dat er zelfs een elektronische slagboom is geïnstalleerd om het	(verblijfs)recreatieve voorzieningen binenn de gemeente plaatsvindt; dit is in lijn met het de gemeentelijke Omgevingsvisie die stelt dat – mits goed inpasbaar – versterking van de (verblijfs)recreatie binnen de gemeente als positieve ontwikkeling gezien kan worden. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 1.1, waaruit opgemaakt kan worden dat de vrees voor precedentwerking als gevolg van voorliggende ontwikkeling, enigszins ongegrond is, aangezien het provinciale beleid sinds 1 januari 2024 feitelijk het toestaan van extra recreatiewoningen buiten recreatieparken onmogelijk maakt. Sowieso dient ieder voornemen op zichzelf staand op haalbaarheid en wenselijkheid getoetst te worden. Dit is uiteindelijk maatwerk aangezien vrijwel geen enkele situatie identiek blijkt te zijn. Daarnaast dient uiteindelijk ieder voornemen qua ruimtelijke onderbouwing en motivering te voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat vereiste reikt verder dan een kortheidshalve beroep op een mogelijk precedent. Met andere woorden, het toevoegen van extra recreatiewoningen is – ondanks een beroep op precedentwerking – om uiteenlopende redenen geen vanzelfsprekendheid en kunnen er met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet onverkort rechten ontleend worden in het kader van precedentwerking. De door reclamant aangehaalde twee parkeerterreinen zijn in onze optiek niet geheel met elkaar te vergelijken. Waar het parkeerterrein bij het restaurant een volledig ingericht parkeerterrein is, is het terrein ten noorden veel informeler van karakter, zonder gemarkeerde parkeervakken (zie verbeelding) :
--	--	--

	gebruik te reguleren. In de zomermaanden staat het hele parkeerterrein vol. Niet alleen de reguliere parkeerplaatsen worden gebruikt, ook worden er extra rijen gecreëerd om auto's te parkeren. Van <i>'tijdelijkheid of incidenteel gebruik'</i> is derhalve geen sprake. Er is geen onderscheid, niet in het gebruik en niet in de bestemming tussen de twee parkeerterreinen. Ook in dit verband refereert reclamant aan de richtafstand tussen bebouwing en een parkeerterrein waar niet aan voldaan wordt.	 Om die reden is dit terrein anders benaderd en is hiervoor gemotiveerd waarom een iets korte afstand (circa 5 meter, gemeten vanaf het bouwvlak tot de perceelgrens) hier geen belemmering zal vormen. Daarbij heeft de Omgevingsdienst West Holland hier ook nooit een opmerking over gemaakt en hebben zij in hun advies van 30 oktober 2023 expliciet aangegeven: <i>"Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen te verwachten"</i>. Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.4	Reclamant verzoekt de gemeente het bovenstaande gestelde mee te nemen in het kader van de finale planvorming en besluitvorming. Reclamant is dan ook bereid om het gestelde nader toe te lichten, zodat alle relevante facetten volledig belicht worden en er een compleet beeld wordt gegeven van de locatie en de omliggende natuur. Reclamant verzoekt dan ook uitgenodigd te worden voor een dergelijke nader overleg alvorens de gemeenteraad overgaat tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.	De bestemmingsplanprocedure zoals deze ook in voorliggend geval doorlopen wordt is qua wettelijke vorm en processtappen vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Gemeenteweg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als onderdeel van deze uitgebreide openbare procedure dient reclamant als belanghebbende in de gelegenheid te worden gesteld om gedurende de ter inzage legging van 6 weken zijn zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Tijdens de hoorzitting vooruitlopend op het besluitvormende deel van de raad, wordt een ieder die een zienswijze heeft ingediend in de gelegenheid gesteld een nadere mondelinge toelichting op de ingediende zienswijze te geven. Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Reclamant maakt zich als directe burens zorgen over de indeling van de te realiseren recreatiewoningen en het aantal. Reclamant verzoekt de gemeenteraad dan ook nadrukkelijk rekening te houden met de	Bij inpassing moet er dan ook sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij de ontwikkeling inpasbaar hoort te zijn in relatie tot bestaande kavelstructuren, bestaande

	kwetsbaarheid van het gebied waar de planlocatie zich in bevindt. Immers, bij ontwikkelingen als in voorliggend geval dient overlast en schade voor natuur, omwonenden en open structuur van het polderlandschap tot het minimum beperkt te worden.	doorzichten en overige gebiedskarakteristieken en kwaliteiten. Met de realisatie van voorliggend voornemen worden er een aantal recreatiewoningen - die ook wel 'wikkelhuisjes' genoemd worden - ingepast en wordt daarmee qua bouwtype aangesloten op de al gerealiseerde huisjes in de omgeving. De bestaande gebouwen, voornamelijk woningen, zijn allemaal gesitueerd langs de oever van het Vennemeer. De te realiseren recreatiewoningen komen haaks op deze bebouwingslijn te staan, gelegen tussen twee bestaande parkeerplaatsen. Deze wijze van inrichting van de huidige 'loze ruimte' ter plaatse sluit aan bij hetgeen eerder planologisch mogelijk is gemaakt op het perceel naast Leidseweg 36d te Oud Ade. In tegenstelling tot wat reclamant beweert sluit het voornemen - ruimtelijk en functioneel zowel opzichzelfstaand als in relatie tot de omgeving – dan ook aantoonbaar aan op karakteristieken van het gebied waar het plangebied in ligt. Dat wordt onderschreven door het feit dat in de gemeentelijke Omgevingsvisie kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen als in voorliggend geval niet uitgesloten worden, mits er sprake is van een inbreiding die gekenmerkt wordt door een goede landschappelijke inpassing. In voorliggend geval wordt aan dit vereiste voldaan. In dat verlengde kan opgemerkt worden dat ook in het kader van provinciaal beleid het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet. Voor wat betreft de impact van het voornemen op de omgeving concluderen wij dan ook dat er geen sprake zal zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen, noch leidt de beoogde ontwikkeling tot aantasting van bepaalde natuurwaarden. Dit is gebleken uit de door de Omgevingsdienst West Holland opgestelde advies n.a.v. de beoordeling van alle verplichte onderzoeken (t.a.v. bv. geluid, bodem, ecologie) die
--	--	--

		initiatiefnemer in dit verband heeft moeten overleggen ter beoordeling. Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	Reclamant is tegen voorliggend voornemen omdat met de realisatie van voorliggend plan, het laatste stuk groen in omgeving zal verdwijnen. De komst van de recreatiewoningen zal ook overlast tot gevolg hebben door toeloop van mensen (op de dijk) die daar in de regel niets te zoeken hebben.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 3. Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.