

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

Ontwerpbestemmingsplan 'Recreatie'

## **INLEIDING**

Vanaf 1 februari tot en met 14 maart 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Recreatiegebieden ter inzage gelegen voor inspraak. Daarnaast heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op 9 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Nota van beantwoording op de reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraakreacties. Tevens heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Recreatiegebieden. Van 26 juli 2013 tot en met 5 september 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Recreatie ter inzage gelegen voor een ieder. Er zijn 11 zienswijzen bij de raad ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de genoemde termijn van zes weken bij de raad binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

**Zienswijze 1** (Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond)

**Samenvatting**

Reclamant kan zich vinden in de wijze waarop haar overlegreactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

**Beantwoording**

De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan.

**Consequenties bestemmingsplan**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Zienswijze 2 (Waterschap Hollandse Delta)**

### **Samenvatting**

- a. Het waterschap is bezig met de voorbereiding van een dijkversterkingsproject aan de Zuidoost. Deze locatie valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan. Ten behoeve van dit project zal de hoofdwaterring worden verlegd. De waterring is wel opgenomen op de verbeelding, maar niet op de juiste breedte ingetekend. Het waterschap verzoekt daarom om de hoofdwaterring alsnog correct op de verbeelding weer te geven, een en ander conform het dwg-bestand dat het waterschap nog zal toesturen.
- b. Het bouwvlak van Zuidoost nr. 6 moet minimaal buiten de huidige contour van de waterkering blijven. Het agrarische bouwvlak van Zuidoost nr. 6 is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast conform de vastgestelde Legger van het waterschap. Na uitvoering van het dijkversterkingsproject is echter niet uit te sluiten dat de begrenzing van dit dijkvak wordt herzien op het moment dat de Legger wordt aangepast.

### **Beantwoording**

- a. De verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast.
- b. Het bouwvlak voor Zuidoost 6 wordt aangepast conform de laatste tekening waar een akkoord over is gesloten tussen het waterschap en de eigenaar van Zuidoost 6. Nu de nieuwe zone 'Waterstaat – Waterkering' nog niet bekend is, kan het bestemmingsplan op dit punt echter nog niet worden aangepast. Een eventuele wijziging kan in een volgende bestemmingsplan worden verwerkt. Op het moment dat er werkzaamheden in of nabij de waterkering plaatsvinden zal altijd eerst overleg plaatsvinden met de waterbeheerder. De werkzaamheden worden dan ook getoetst aan de (herziene) legger waarmee het belang van de waterschap is gewaarborgd.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak Zuidoost 6 wordt aangepast conform de laatste tekening van het waterschap.

### Zienswijze 3

#### Samenvatting

Reclamant verzoekt de woning ter plaatse van het perceel Duinweg 18c te wijzigen tot de bestemming 'wonen' met daarbij de volgende motivering:

- a. In het vigerend bestemmingsplan Duynhoek (1989) is de woning bestemd als 'zomerhuis', dit terwijl het, gezien de woongeschiedenis en het feitelijk gebruik, niet aannemelijk was dat die bestemming binnen de planperiode van tien jaar kon worden gerealiseerd. De gemeente heeft het gebruik van de woning (de permanente bewoning) destijds ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht in plaats van dit gebruik positief te bestemmen. De gemeente heeft tot 2001 geen aandacht besteed aan permanente bewoning van recreatiewoningen. In de Nota Handhaving ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen in de gemeente Hellevoetsluis (2002), worden de woningen aan de Duinweg niet genoemd.
- b. De woning is op zijn minst sinds 1983 permanent bewoond en wordt derhalve al meer dan dertig jaar niet meer gebruikt als recreatiewoning. Inschrijving in het GBA kan, volgens de Nota Handhaving, als bewijs van permanente bewoning dienen. Reclamant en partner zijn vanaf het moment dat zij in de woning wonen (1995) ingeschreven in het GBA. Reclamant heeft de woning op 30 maart 2001 gekocht.
- c. In 2004 is een vergunning verleend voor een verbouwing van de woning. In de ontvangstbevestiging werd door het college gesproken over de uitbreiding van het woonhuis gelegen aan Duinweg 18c. De woning voldoet sinds lange tijd aan alle eisen uit het Bouwbesluit voor Woningen die permanent worden bewoond, geconstateerd door medewerkster en opzichter van de gemeente die op 28 mei 2010 een bezoek brachten aan de woning.
- d. Op advies van de gemeente is in 2009 een persoons- en objectgebonden ontheffing aangevraagd ten behoeve van permanente bewoning. Deze ontheffing is in 2010 toegekend. Tevens werd geadviseerd om een formeel verzoek tot wijziging van de bestemming in te dienen. Het antwoord hierop heeft lang op zich laten wachten in verband met de vertragingen in de procedure van het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van eerdere gesprekken en de adviezen van de gemeente is de indruk gewekt dat het verzoek tot wijzigen van de bestemming zou worden meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan Recreatie. Dit is echter niet gedaan.
- e. Het bestemmingsplan Recreatiegebieden zou conserverend van aard zijn, maar de woning wordt niet bestemd conform het huidig gebruik.
- f. De woning voldoet qua gebruik en omvang niet aan de vereisten van een recreatiewoning (de woning wordt permanent bewoond en de inhoud is groter dan 450 m<sup>3</sup>, te weten 469 m<sup>3</sup>) en wél aan de vereisten voor permanente bewoning (volgens het Bouwbesluit en het OBP Recreatiegebieden);
- g. De situatie is ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Het is niet aannemelijk dat binnen een planperiode van tien jaar het gebruik zal worden beëindigd en omdat het gebruik de woning als permanente bewoning reeds onder het overgangsrecht van het vorig bestemmingsplan viel, zou het niet opnieuw onder het overgangsrecht mogen worden gebracht.

Het verzoek van reclamant tot wijziging van de bestemming van de woning werd afgewezen op basis van de 'Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone', het planschaderisico en de mogelijke precedentwerking. Maar een deugdelijke motivering ontbreekt: Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone: de woning als recreatiewoning bestemmen, zal niet leiden tot versterking van de recreatieve waarde van het plangebied. De woning zal nog decennia niet beschikbaar zijn voor recreanten. De woning is niet ingericht op recreanten en de recreatiefaciliteiten, die wel bij de omliggende recreatiehuizen (op de omliggende recreatieterreinen) worden geboden, ontbreken. Het is algemeen bekend dat de recreatiewoningen (met name de recreatiewoningen die niet geschikt zijn voor recreanten) in Hellevoetsluis worden gebruikt voor de huisvesting van arbeiders uit de Botlek en Europoort. Door de grote aantallen arbeiders in één woning geeft dit overlast en vermindert dit de aantrekkelijkheid van het gebied voor echte recreanten. De beoogde economische stimulans (van recreatie) wordt hierdoor negatief beïnvloed. De Visie Recreatie is niet gericht op de Duinweg. Over de Duinweg wordt juist gesteld dat de huidige uitstraling moet worden gehandhaafd. Positief bestemmen van permanente bewoning zorgt ervoor dat de woning niet op oneigenlijke wijze wordt gebruikt voor de huisvesting van arbeiders uit de Botlek en Europoort en voorkomt dat de bestedingen in Hellevoetsluis verminderen.

- h. Precedentwerking: de algemene stelling dat sprake zou zijn van precedentwerking is niet onderbouwd en bovendien onjuist.
- i. Planschaderisico: Het niet-positief bestemmen van het gebruik om planschaderisico te voorkomen is disproportioneel nu dit risico ook op een minder ingrijpende manier kan worden voorkomen waarbij reclamant niet onevenredig wordt geschaad in haar belang.
- j. Een afweging van het belang van reclamant heeft in het geheel niet plaatsgevonden.

## **Beantwoording**

a t/m e

De geschetste voorgeschiedenis is bekend. Er wordt bestreden dat is aangegeven dat het verzoek zou worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Recreatie'. Per brief en telefonisch is slechts toegezegd dat het verzoek zou worden behandeld en beantwoord in het kader van het actualisatie-bestemmingsplan 'Recreatie'. Wel is, zoals reclamant zelf ook aangeeft, een persoonsgebonden beschikking afgegeven waarmee de bewoonster het recht heeft om de recreatiewoning te blijven gebruiken als woning.

Inschrijving gemeente GBA: Met de invoering van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (Wet BAG) is de overheid verplicht om alleen gebruik te maken van adressen en gebouwen, zoals die zijn vastgesteld door de betreffende BAG-beheerder, zijnde gemeente, waarin het adres is gelegen. Anderzijds bepaalt de Wet GBA (Wet gemeentelijke basis administratie persoonsgegevens) dat de gemeente een inwoner/ingezetene inschrijft op het adres, dat door de burger wordt opgegeven (mits hij er daadwerkelijk woont en voldoet aan de voorwaarden uit de Wet GBA).

Beide onderdelen van wetgeving dienen nog op elkaar te worden afgestemd. Zolang dit nog niet is gebeurd, schrijft de gemeente burgers in op het adres dat door hen wordt opgegeven, maar dat betekent niet dat dit legaal is. De wettigheid van het betreffende adres wordt onderzocht. Indien dit niet wettig is of wettig gemaakt kan worden, dient de gemeente handhavend op te treden of zoals in dit geval een gedoogbeschikking af te geven. Het bestemmingsplan is in zoverre conserverend van aard dat zoveel mogelijk is aangesloten bij de vigerende regelingen. In het vigerend plan is het betreffende pand bestemd als recreatiewoning conform de vigerende bestemming zomerhuizen (zomerhuis en recreatiewoning zijn hetzelfde, de term zomerhuis wordt echter niet meer gebruikt).

- f. Dat de recreatiewoning op dit moment niet in overeenstemming is met de planregels voor recreatiewoningen staat het bestemmen als recreatiewoning niet in de weg. Om de strijdigheid met de planregels ten aanzien van de bouwmogelijkheden te voorkomen wordt een maatbestemming opgenomen waarmee de bestaande maten maximaal toelaatbaar zijn.

- g. Artikel 3.2.3 van het Bro biedt 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, van het Bro, 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 van het Bro zou leiden. Vanwege de onbillijkheid om het gebruik als woning te beëindigen na jarenlang gebruik als woning is een persoonsgebonden beschikking afgegeven waarmee de huidige situatie gedoogd wordt. Het strijdige gebruik kan worden voortgezet tot verkoop van de recreatiewoning of het overlijden van de bewoner. In dergelijke situaties is dus wel toegestaan om het gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te laten vallen. Teneinde reclamant meer rechtszekerheid te bieden zal de persoonsgebonden beschikking ook 'vertaald' worden in het bestemmingsplan door het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht.

h t/m k

Dat een deugdelijke motivering ontbreekt wordt bestreden. De Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone geeft duidelijk het gewenste beeld voor het gebied weer. Het toevoegen van nieuwe woningen in het gebied hoort daar uitdrukkelijk niet bij. Dat de recreatiewoning Duinweg 18c nog jaren niet als recreatiewoning gebruikt wordt doet daar niets aan af. Wanneer een woonbestemming wordt opgenomen zal het zeker geen recreatiewoning meer worden.

De gemeente krijgt herhaaldelijk verzoeken om recreatie- en of voormalige dienstwoningen om te zetten naar een burgerwoning. Wanneer dat bij één woning wordt toegestaan zal het lastig, zo niet onmogelijk worden, om een volgend verzoek te weigeren. Er is dan wel degelijk sprake van precedentwerking. Dit wil de gemeente voorkomen.

Ten aanzien van de opmerking dat recreatiewoningen worden gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten en de beïnvloeding daarvan op de beoogde economische stimulans van recreatie: zoals op blz. 40 van het ontwerp bestemmingsplan al is verwoord is er door de gemeenten op Voorne-Putten een gezamenlijk beleid opgesteld. Dit beleid heeft voornamelijk betrekking op reguliere woningen. Het is de bedoeling dat het beleid ten aanzien van het oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen door tijdelijke arbeidsmigranten verder wordt uitgewerkt. Wanneer dit beleid is opgesteld en er regels zijn die moeten worden nageleefd, waaronder het aantal toegestane migranten per recreatiewoning, dan is dit argument niet meer van toepassing. Daarnaast is dit argument momenteel én wanneer dit beleid is opgesteld, geen reden om een recreatiewoning in een woonbestemming te wijzigen.

Ten aanzien van planschade: in de beantwoording op de inspraak is het risico op planschade niet genoemd als reden om het verzoek af te wijzen. Los daarvan is planschaderisico nooit een reden om geen medewerking aan een verzoek te verlenen. Zoals Reclamant stelt kan in voorkomende gevallen een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten. Dit is ook te doen gebruikelijk als de gemeente medewerking kan verlenen op basis van vastgesteld beleid. In dergelijke gevallen wordt altijd een planschadeverhaalovereenkomst met de verzoeker afgesloten.

Niet wordt ingezien waarom het niet bestemmen van de recreatiewoning als woning disproportioneel is. Het was en is de vorige en huidige bewoners bekend dat het gebruik van de recreatiewoning als woning strijdig is met het voorgaande, vigerende en toekomstige bestemmingsplan. Dat de gemeente al die jaren niet handhavend heeft opgetreden is altijd in het voordeel van de bewoners geweest, maar dat laat onverlet dat het gebruik strijdig was en is. Vanwege de lange periode is het niet redelijk om nu alsnog handhavend op te treden. Om die reden is dan ook de persoonlijke beschikking afgegeven.

**Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt tot gedeeltelijke aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen in lijn met de reeds afgegeven persoonsgebonden beschikking. Daarnaast wordt een maatbestemming opgenomen waarmee de bestaande bouwmaten de ten hoogste toelaatbare maten zijn.



## Zienswijze 4

### Samenvatting

- a. Hoofdstuk 7.1 Wabo: De wetgever heeft t.a.v. de recreatiesector bepaald geen onderscheid te maken tussen de verschillende recreatieve onderkomens, waaronder recreatiewoningen, maar het begrip 'recreatief nachtverblijf' in te voeren. Zie ook uw antwoord bij hoofdstuk 8 punt 6 blz 90. Is het niet beter om aansluiting te zoeken bij hetgeen landelijk vastgelegd is?
- b. Artikel 7 Recreatie-Dagrecreatie, artikel 7.2.1. lid b onder 4.: Het betreft hier een recreatiewoning op een natuurlijke verhoging van ca. 7 m. Is het niet beter aan te geven vanaf welk punt de bouwhoogte gemeten moet worden?
- c. Artikel 7.2.2. lid c: is het juist dat waar 7.2.2. onder a. genoemd wordt 7.2.1. bedoeld wordt? Is het in dat geval eveneens juist dat de toevoeging "specifieke vorm van recreatie" hier dan niet van toepassing is?
- d. Artikel 7.2.2. lid d: Is het juist dat hier 50 m<sup>2</sup> bedoeld wordt?
- e. Verbeelding: Ter plaatse van de visvijver heeft het omringende gebied aansluitend aan het water de bestemming AW. Is het niet logischer gezien het feitelijk gebruik aan dit gebied de bestemming Recreatie-Dagrecreatie toe te kennen?
- f. Dijkversterking: Ter plaatse van de visvijver is sprake van perceel aanpassingen. De wijze van uitvoering is inmiddels bekend. Zie ook de reactie bij het onderdeel "verbeelding". Is het niet beter deze aanpassingen nu reeds op de verbeelding zichtbaar te maken?
- g. Op de papieren versie van de verbeelding wordt in tegenstelling tot de online versie bij het totaal aantal toegestane kampeermiddelen de toevoeging 'ae' gebezigd. Wordt hier bedoeld op "aantal eenheden"?
- h. Verbeelding, Recreatie-Verblijfsrecreatie 1, 2, 4, 3 en 5: Diverse locaties elders in het plangebied hebben de (nieuwe)bestemming recreatiewoning gekregen. Bij 't Weergors is ook sprake van een bestaande situatie, er lijkt sprake te zijn van ongelijkheid. Acht u het juist dat in de, als bijlage opgenomen, "ruimtelijke onderbouwing camping 't Weergors" de tekst van hoofdstuk 3.9 op blz. 25 gelijk dient te zijn aan de tekst van hoofdstuk 5 op blz. 71?
- i. Artikel 10 Recreatie-Verblijfsrecreatie – 3, artikel 10.1 lid b: Acht u het juist dat t.a.v. het verzoek een 2<sup>de</sup> bedrijfswoning binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-3 te kunnen realiseren slechts verwezen wordt naar het algemene provinciale beleid en niet de specifieke situatie beoordeeld wordt? Bent u bereid om door middel van een eventueel later aan te tonen behoefte de mogelijkheid om een 2<sup>de</sup> bedrijfswoning binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie - 3 te realiseren in het bestemmingsplan op te nemen?
- j. Artikel 10.2, lid h: Deze regel is verwarrend, tegenstrijdig en voldoet mogelijk niet aan het gelijkheidsbeginsel. Onduidelijk is wat bedoeld wordt. Enerzijds is een recreatiewoning van deze inhoud en bijbehorende oppervlakte niet mogelijk. Anderzijds is, indien bedoeld wordt op de oppervlakte van bv. een mobiel chalet, het getal 50 niet in overeenstemming met hetgeen bepaald is in de Wabo ten aanzien van oppervlakte van een recreatief nachtverblijf en uw antwoord in hoofdstuk 8, blz. 90 punt 6. Er is dus mogelijk sprake van tegenstrijdigheid met hetgeen opgenomen is bij Recreatie-Verblijfsrecreatie 1,2,4, en 5 t.a.v. de aanduiding recreatiewoning. Tevens ontbreekt een nadere bepaling m.b.t. oppervlakte van recreatieverblijven in deze hoofdstukken. Is het juist dat het bij lid h. bedoeld wordt dat de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste 450 m<sup>3</sup> mag zijn? Is het juist dat t.a.v. de oppervlakte in relatie tot bouwvergunningvrij bouwen/plaatsen al voldoende geregeld en er derhalve geen nadere oppervlakteaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen behoeft te worden?
- k. Artikel 10.2, lid l: Aangegeven is dat de bouwhoogte 4.5 m mag zijn. In uw antwoord op blz. 89 punt 10 geeft u aan dat de bouwhoogte 5 m kan zijn. Is het juist dat dit getal in de regels nog aangepast moet worden?

- I. Artikel 10.3, lid e: Dit artikel legt onnodige beperkingen op aan terreingedeelten met bv. de bestemming recreatiewoning die nog niet (volledig) ingevuld zijn. Daarnaast doet de aanduiding 'kampeerterrein' onvoldoende recht aan de nagestreefde flexibiliteit in het bestemmingsplan en hetgeen verwacht wordt van het moderne recreatiebedrijf. Is het niet beter de aanduiding 'kampeerterrein / KT' alsmede dit artikel geheel te laten vervallen en op de verbeelding uitsluitend de aanduiding Recreatie-Verblijfsrecreatie te bezigen?

### **Beantwoording**

- a. Dit onderscheid wordt gehanteerd omdat het niet wenselijk is recreatiewoningen (permanente bouwwerken) gelijk te scharen met kampeermiddelen zoals tenten, campers en caravans. Wanneer het onderscheid er niet zo zijn, zou het theoretisch mogelijk zijn dat de terreinen volledig bebouwd worden met recreatiewoningen.
- b. Vanaf welk punt moet worden gemeten is opgenomen in artikel 2 Wijze van meten.
- c. Dat is niet juist. In artikel 7.2.2. onder a wordt geregeld dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. In artikel 7.2.2. onder c wordt hier een uitzondering op gemaakt voor zover het een gebouw betreft binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie'.
- d. Dat is juist. Per abuis staat er in de planregels kubieke meter in plaats van vierkante meter, dit wordt gewijzigd.
- e. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. De bestemmingen zijn overgenomen uit het vigerende plan Buitengebied. Nu blijkt dat de visvijver een bestemming Agrarisch heeft waar dit Dagrecreatie zou moeten zijn, wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast.
- f. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van tekeningen die het Waterschap Hollandse Delta heeft aangeleverd. Hier is dus reeds rekening mee gehouden. Overigens blijkt op basis van de zienswijze van het waterschap dat de watergang niet helemaal juist is ingetekend. Dit zal alsnog worden gecorrigeerd.
- g. De aanduiding 'ae' ontbreekt per abuis in de legenda, hiermee wordt inderdaad aantal (kampeer) eenheden bedoeld. Dit zal worden aangepast op de plankaart.
- h. Er is geen sprake van ongelijkheid. De locaties waar nu de bestemming 'recreatiewoning' aan is verleend hadden in het vigerende plan de bestemming 'zomerhuis'. De benaming is veranderd maar de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. Bij 't Weergors is geen sprake van een bestaande situatie omdat het vigerende plan de bestemming 'UR-uit te werken gebied voor recreatieve doeleinden' heeft. Bouwmogelijkheden zijn hier nog niet mogelijk. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan pas mogelijk gemaakt. De economische uitvoerbaarheid in de ruimtelijke onderbouwing zal uit de ruimtelijke onderbouwing worden gehaald. Vanwege het feit dat de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan (en geen zelfstandig document is zoals bijvoorbeeld bij een afwijkingsprocedure) zal de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van de camping worden verwerkt in de betreffende paragraaf van het bestemmingsplan.
- i. Zoals in de beantwoording op de inspraakreactie is verwoord wordt aangesloten bij het provinciaal beleid om geen tweede bedrijfswoning mogelijk te maken bij niet-agrarische bedrijven. Een bestemmingsplan mag niet in strijd met het provinciale beleid worden vastgesteld. Er zal dan ook geen afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Een formele aanvraag wordt uiteraard altijd in behandeling genomen, maar er kan geen besluit worden genomen die in strijd is met het provinciale beleid.

- j. Ook hier wordt per abuis kubieke meters genoemd in plaats van oppervlakte. Dit wordt aangepast. Reclamant haalt twee zaken door elkaar. Verwezen wordt naar de Wabo, terwijl uit de tekst blijkt dat wordt bedoeld op Artikel 3 lid 2 van Bijlage II Bor, het omgevingsvergunningvrij bouwen. In dit artikel is bepaald dat een recreatief nachtverblijf van maximaal 70 m<sup>2</sup> en niet hoger dan 5 meter omgevingsvergunningvrij mag worden gebouwd mits dat past in het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan kleinere maten hanteert, worden deze maten als ten hoogste toelaatbaar geacht. Past de te bouwen recreatiewoning hier in, dan kan deze in principe omgevingsvergunningvrij gebouwd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup> voor recreatiewoningen op het terrein van reclamant. Deze oppervlaktemaat van 50 m<sup>2</sup> is opgenomen omdat reclamant zelf in zijn oorspronkelijke verzoek deze maatvoering had opgegeven. De chalets die op de camping worden gebouwd krijgen deze afmeting. Echter, in het kader van de rechtsgelijkheid met de andere locaties waar recreatiewoningen zijn toegestaan kan gehoor worden gegeven aan het verzoek van reclamant om de inhoud van de recreatiewoning te wijzigen naar maximaal 450 m<sup>3</sup>. Zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig zijn hiervoor geen bezwaren. Daarnaast kan worden gesteld dat de wet aangeeft dat, wanneer de bestemming dit toelaat, tot 70 m<sup>2</sup> vergunningvrij mag worden gebouwd en daarmee impliciet zegt dat het ruimtelijk effect dus niet zo groot is (70 m<sup>2</sup> heeft een inhoud van ca. 420 m<sup>3</sup>, hetgeen te verwaarlozen is ten opzicht van de gevraagde 450 m<sup>3</sup>).
- k. De betreffende bouwhoogte is inderdaad niet aangepast zoals in de beantwoording op de inspraakreactie wel is aangegeven. Deze omissie wordt alsnog hersteld.
- l. De regeling legt geen onnodige beperkingen op aan het gebruik als kampeerterrein. Zaken die niet gewenst zijn op een kampeerterrein worden met deze regeling uitgesloten. Dit was ook al zo in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Waarom de aanduiding 'kampeerterrein' onvoldoende recht zou doen aan de nagestreefde flexibiliteit wordt niet duidelijk gemaakt. Deze aanduiding ligt over de gehele camping, conform de vigerende situatie en de onderbouwde uitbreiding, er is daardoor geen sprake van een beperking of verminderde flexibiliteit.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Artikel 7.2.2. onder d: 50 m<sup>3</sup> wordt gewijzigd in 50 m<sup>2</sup>;
- Ter plaats van de visvijver wordt de bestemming Agrarisch gewijzigd in Dagrecreatie conform de vigerende situatie;
- De aanduiding 'ae' wordt opgenomen in de legenda;
- De paragraaf economische uitvoerbaarheid uit de ruimtelijke onderbouwing 't Weergors wordt geschrapt. Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwerkt in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan;
- Artikel 10.2 lid h: 50 m<sup>3</sup> wordt gewijzigd in 450 m<sup>3</sup>;
- Artikel 8.2.1. lid m, 9.2.1 lid k, 10.2 lid l, 11.2.1 lid j en 12.2.1 lid g: de bouwhoogte wordt gewijzigd van 4,5 m naar 5m.

## **Zienswijze 5**

### **Samenvatting**

Reclamant is eigenaar van het een perceel ten noorden van de woning Duinweg 13. Dit perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Natuur. Reclamant zou graag, zoals al eerder aangegeven in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, op het betreffende perceel een kleinschalige maar onderscheidende en inspirerende eco-cabin willen realiseren met een oppervlak van circa 30 m<sup>2</sup> en verzoekt de gemeente aan het perceel Duinweg 13 een vorm van Verblijfs-Recreatieve bestemming toe te kennen, zodat reclamant als ondernemer een bijdrage kan leveren aan de recreatieve functie van het gebied. De gemeente geeft in de Nota Inspraak en Overleg aan niet voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek en geeft daarbij twee argumenten. In reactie op deze twee argumenten:

- heeft reclamant een onderzoek (door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum uit Dordrecht) laten uitvoeren naar de impact van de ontwikkeling van een kleinschalige eco-cabin op het Natura 2000 gebied. Volgens het gespecialiseerd bureau hebben de plannen 'geen of verwaarloosbare nadelige effecten' op het Natura 2000 gebied. Voor gedetailleerde onderbouwing wordt verwezen naar het bijgevoegde onderzoeksrapport.
- toont Reclamant met kaarten en foto's aan dat in de praktijk qua gebruik van het perceel niet gerelateerd is aan het natuurgebied ten westen, maar aan de percelen ten oosten van het perceel. De gemeente is in de Nota Inspraak en overleg niet ingegaan op dit punt. "Ja, ons perceel hoort formeel bij de duinen, maar experts, enkele kaarten en de lokale situatie geven aan dat in de praktijk het perceel meer verwant is met de ten oosten gelegen percelen, ondanks dat daar een klein, doodlopend weggetje tussen ligt."
- geven Natuurmonumenten en het NCW aan dat zij het perceel praktisch gezien en qua samenstelling niet vinden horen bij het natuurgebied in de duinen.
- stelt reclamant dat de cabin bijzonder kleinschalig is, bovendien ecologisch gebouwd en door inpassing in het perceel de passant geen slechtere beleving zal hebben t.o.v. de huidige beleving.

### **Beantwoording**

In het door reclamant overlegde onderzoek wordt aangetoond dat de bouw van een ecocabin/recreatiewoning geen of een verwaarloosbare effect op het Natura2000 heeft. Het verzoek betreft echter geen volledige onderbouwing in de zin van een goede ruimtelijke onderbouwing. Los daarvan past de bouw van een nieuwe recreatiewoning niet binnen het gemeentelijk beleid, te weten de visie 'Ontwikkeling recreatieve zone'. Een solitaire recreatiewoning draagt niet direct bij aan een betere beleving van het recreatiegebied. Deze visie is recent vastgesteld en er is dan ook geen aanleiding om hiervan af te wijken. Daarnaast vormt de Duinweg een duidelijke grens tussen het gebied met recreatiewoningen en voorzieningen en de duinzone. Op basis daarvan wordt de bestemming Natuur op deze locatie gehandhaafd.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Zienswijze 6**

### **Samenvatting**

Reclamant is bewoner van de dienstwoning aan Duinweg 6. Deze woning is in gebruik als 2<sup>e</sup> dienstwoning bij Camping De Quack. Vanwege reorganisatie van de camping is de tweede dienstwoning aan de Duinweg al geruime tijd niet langer noodzakelijk voor het functioneren van de camping. De eigenaar van de camping heeft de bewoner (reclamant) aangeboden de woning te kopen. Reclamant verzoekt de gemeente de voormalige dienstwoning (géén voormalige recreatiewoning zijnde) los te koppelen van de camping en als 'wonen' te bestemmen. Reclamant verwijst naar soortgelijke situaties zoals het omzetten van voormalige agrarische dienstwoningen naar burgerwoningen.

### **Beantwoording**

De eigenaar van de camping heeft tijdens de inspraakperiode eveneens verzocht om de voormalige dienstwoning een woonbestemming te geven. De reactie op dat verzoek was negatief. Ook nu zien wij geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het verzoek. Op basis van een persoonsgebonden beschikking kan reclamant in de betreffende voormalige dienstwoning blijven wonen. De gemeentelijke beantwoording op de inspraakreactie is hierna ter volledigheid opgenomen: 'Het omzetten van dienstwoningen naar burgerwoningen is niet in lijn met onze gemeentelijke visie en in het kader van precedentwerking niet wenselijk. Er zijn regelmatig verzoeken om dienstwoningen om te zetten naar burgerwoningen. Alleen in uitzonderlijke gevallen wordt hier gehoor aan gegeven. De betreffende dienstwoning is gebouwd in 1968 en heeft de inhoud/grootte van een recreatiewoning. Gezien de ligging op het recreatieterrein is het pand bestemd als recreatiewoning. De huidige bewoner krijgt een persoonsgebonden beschikking en kan in het pand blijven wonen. Na vertrek of overlijden zal het pand door de nieuwe eigenaar moeten worden gebruikt als recreatiewoning en mag er niet (meer) permanent worden gewoond.'

Omdat de bouwmogelijkheden voor een dienstwoning in het vigerende bestemmingsplan groter zijn dan in het nieuwe bestemmingsplan algemeen toelaatbaar is voor een recreatiewoning, wordt voor de betreffende recreatiewoning een maatbestemming opgenomen. Met de maatbestemming wordt voorkomen dat er vanwege de bestaande inhoud van de (voormalige) dienstwoning sprake is van een strijdigheid met de planregels.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de recreatiewoning wordt een maatbestemming opgenomen waarmee de bestaande maten en bouwmogelijkheden als ten hoogste toelaatbaar zijn toegestaan.

## **Zienswijze 7**

### **Samenvatting**

Reclamant heeft de voormalige boomgaard, een terrein van circa 2 hectare, herontwikkeld tot een parkachtig landgoed (het 'landschapspark Blankenburch'), met als doel het terrein een kwalitatief royale uitstraling te geven. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. De oude woning welke vroeger bij de tuinderij hoorde heeft reclamant gemoderniseerd, maar is nu aan het scheuren doordat er vroeger niet werd geheid. Herstellen is niet mogelijk, reclamant wil de woning slopen en er een herenhuis voor terug bouwen met een goothoogte van circa 6 m en een inhoud van circa 1.500 m<sup>3</sup>. Reclamant is van mening dat gezien het terrein opgesloten gaat worden in het nieuwe recreatieplan, alsmede de wens van de gemeente om kwalitatief hoogwaardiger te bouwen en gegeven dat dit huis niet zichtbaar is vanaf de openbare weg, het verzoek ingediend kan worden om voor dit terrein niet de algemene recreatieregels toe te passen, maar als een aparte woonlocatie aan te merken.

### **Beantwoording**

Op het betreffende perceel ligt de bestemming Wonen met rondom de bestemming Tuin. Deze bestemming dient niet te worden verward met 'de algemene recreatieregels'. De goothoogte van 4 meter is conserverend overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan was een maximum inhoudsmaat voor burgerwoningen van 500 m<sup>3</sup> opgenomen. Omdat deze maat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd is dit in het nieuwe bestemmingsplan, vastgesteld op 1 november 2012, opgerekt tot 800 m<sup>3</sup> (incl. bijbehorende bouwwerken). Deze inhoudsmaat wordt landelijk gehanteerd als maximale inhoudsmaat voor woningen in het buitengebied.

Bij de gemeente is niet bekend dat de woning van reclamant groter is dan 800 m<sup>3</sup>; er zijn geen vergunningen verleend die hierin inzicht geven. Voor dergelijke situaties is het bestaande maten artikel (artikel 23.1) in het bestemmingsplan opgenomen. Dit houdt in dat bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten die afwijken van de bouwregels als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden. In het geval van (gedeeltelijke) herbouw, zoals gewenst door reclamant mogen deze bestaande maten alleen worden aangehouden als herbouw op dezelfde plek plaatsvindt. In overige gevallen moet worden voldaan aan de regels zoals opgenomen bij de bestemming Wonen. Nu het verzoek toeziet op herbouw op dezelfde locatie is er op dit moment dan ook geen aanleiding om een grotere goothoogte of inhoudsmaat op te nemen.

Er wordt bestreden dat het perceel wordt opgesloten in een recreatieplan omdat de gronden aan beide zijden van het perceel dezelfde bestemmingen, met dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden behouden als in het vigerende plan.

Er is vooralsnog geen mogelijkheid om dit verzoek op te nemen in het (conserverende) nieuwe bestemmingsplan. Om een bestemming te kunnen wijzigen is het noodzakelijk dat een aantal zaken duidelijk en/of geregeld zijn. Te denken valt hierbij aan: een concreet bouwplan, een planschade- en een anterieure overeenkomst. Gelet op de planning in verband met de actualisatieverplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening (wro), is het niet wenselijk dat het plan vertraging oploopt. Om dit verzoek van een juridisch-planologisch kader te voorzien zonder dat deze wordt meegenomen in het actualisatie-bestemmingsplan 'Recreatie', is er de mogelijkheid om in een later stadium een zogenoemde 'afwijkingsprocedure' op grond artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo te doorlopen indien het college van burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen voor een woning van 1500 m<sup>3</sup> in afwijking van het bepaalde in het bestemmingsplan.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## Zienswijze 8

### Samenvatting

Reclamant exploiteert een verkeersschool aan de Zoomweg met uitzicht over de percelen aan de overzijde, ten noorden van camping 't Weergors.

- a. Een van deze percelen is korte tijd in gebruik geweest als paintballcentrum, maar reclamant heeft zich met succes verdedigd tegen de verleende omgevingsvergunning. Reclamant was verbaasd dat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' binnen de bestemming dagrecreatie de vestiging van een paintballcentrum toeliet. De procedure ten aanzien van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat deze bestemming te ruim is en dat een dergelijk functie niet thuishoort in het landelijk gebied van Hellevoetsluis, vooral vanwege de overlast die wordt veroorzaakt.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan worden de gronden ten onrechte bestemd voor recreatieve doeleinden. De gronden zouden bestemd moeten worden conform het feitelijke agrarische gebruik. Desnoods zou aan de bestemming Agrarisch een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegevoegd voor bepaalde vormen van dagrecreatie.
- c. De bestemming dagrecreatie valt blijkbaar terug te voeren op de 'Visie Recreatieve zone'. In paragraaf 1.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt de doelstelling van het bestemmingsplan uiteengezet, namelijk een conserverend karakter, waarbij de huidige functionele en ruimtelijke situatie als uitgangspunt heeft gediend. Ontwikkelingen die worden nagestreefd zijn uitsluitend opgenomen in het bestemmingsplan als de onderbouwing en de besluitvorming volledig is afgerond. Reclamant kan dan ook niet begrijpen waarom er tegen deze achtergrond een bestemming dagrecreatie is opgenomen. Van een ruimtelijke onderbouwing (voor een paintballcentrum) is geen sprake. Sterker nog, de verleende omgevingsvergunning is vernietigd. Daar komt bij dat in de eerder genoemde visie alleen gebruiksmogelijkheden worden beschreven, Er is dus nog niets onderzocht.
- d. In het verlengde hiervan stelt reclamant dat geen onderzoek heeft plaatsgevonden op bijvoorbeeld het gebied van geluidshinder. De streefwaarde voor wegverkeer bedraagt maximaal 48 dB, maar de optredende geluidsbelasting ligt hoger. Op grond van het geluidsbeleid van de gemeente geldt dat geen recreatie tot ontwikkeling wordt gebracht als de streefwaarde niet wordt gehaald. Gelet op dit beleid behoren geluidsgevoelige ontwikkeling zoals dagrecreatie dan ook niet te worden toegelaten.
- e. Tot slot is reclamant van mening dat het bestemmingsplan zich niet verdraagt met het bepaalde in artikel 2, 3<sup>e</sup> lid van de Verordening Ruimte van de provincie. Op grond van deze bepaling moet een bestemmingsplan voor gronden die gelegen zijn buiten de bebouwingscontouren, dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt en waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied, een bijdrage leveren aan de ambities die horen bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie door de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken. Om die reden is voorgeschreven dat in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording is opgenomen, vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf. Vast staat dat het bestemmingsplan Recreatie buiten de bebouwingscontouren is gelegen en dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die van invloed zijn op het buitengebied. In de toelichting is evenwel geen beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waardoor het bestemmingsplan in strijd is met artikel 4.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
- f. Verzocht wordt om de bestemming Dagrecreatie te wijzigen in Agrarisch.

## **Beantwoording**

- a. De tijdelijke omgevingsvergunning voor het paintballcentrum is vernietigd omdat de tijdelijkheid onvoldoende was aangetoond, niet omdat de bestemming te ruim zou zijn.
- b. en c.  
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is inderdaad de functionele en ruimtelijke situatie. Daarnaast is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de vigerende situatie. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 17 oktober 1996, geldt voor de bedoelde gronden de bestemming 'Dagrecreatieve doeleinden'. Deze bestemming is overgenomen in het voorliggende ontwerp-, en eerder voorontwerp-, bestemmingsplan. In planologische zin is er dan ook geen sprake van een nieuwe situatie. De bestemming voert dan ook niet terug op de 'Visie ontwikkeling Recreatieve zone', maar op het nu nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied. In die zin is het opnieuw opnemen van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie dan ook gerechtvaardigd. Dat de tijdelijke omgevingsvergunning voor een paintballcentrum is vernietigd doet daar niets aan af, juist omdat de vernietiging uitsluitend betrekking had op het niet aantonen van de tijdelijkheid.
- d. De door reclamant bedoelde streefwaarde heeft betrekking op wegverkeerslawaaai. Indien er sprake is van geluidsgevoelige ontwikkelingen dient onder andere te worden onderzocht of wegverkeerslawaaai de ontwikkeling in de weg staat. Een paintballcentrum is echter geen geluidgevoelige bestemming. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen. Verder is in het geluidsbeleid niet bepaald dat ontwikkelingen, waarbij de streefwaarde niet wordt gehaald, niet mogelijk worden gemaakt. Los daarvan is in het kader van de tijdelijke omgevingsvergunning onderzocht (Oranjewoud, geluidsonderzoek 2 november 2011) of er sprake zou zijn van onaanvaardbare geluidhinder als gevolg van het paintballcentrum. In het rapport is aangetoond dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder, iets dat ook in de uitspraak van de rechtbank is onderschreven. Ook heeft de rechtbank geen aanknopingspunten gevonden voor het oordeel dat het paintballcentrum zal leiden tot ontoelaatbare visuele hinder.
- e. De betreffende gronden zijn in de Verordening Ruimte aangewezen als gebied voor recreatie. Daarnaast is er voor deze gronden geen sprake van een nieuwe ontwikkeling die niet al mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het opnemen van een beeldkwaliteitsparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Van strijdigheid met artikel 4.1.1 van de Wro is dan ook geen sprake.
- f. Nu de vigerende situatie is overgenomen en er geen sprake is van strijdigheid met het provinciaal en gemeentelijk beleid is er ook geen noodzaak om over te gaan tot een andere bestemming.

## **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



## **Zienswijze 9**

### **Samenvatting**

Reclamant constateert dat er door het college geen reactie is gegeven op de door hem ingediende inspraakreactie. In het ontwerpbestemmingsplan heeft echter wel een aanpassing van het bouwvlak van reclamant plaatsgevonden, maar niet zoals verzocht.

Om die reden verzoekt reclamant alsnog om het bouwvlak volgens de door hem geleverde tekening aan te passen of het bouwvlak uit het voorontwerp op te nemen.

### **Beantwoording**

De door reclamant ingediende inspraakreactie is wel degelijk samengevat en beantwoord in paragraaf 8.2 – inspraakreactie nummer 13. De inspraakreactie had uitsluitend betrekking op de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Van een verzoek tot aanpassing van het bouwvlak van reclamant was geen sprake.

Het bouwvlak is echter aangepast naar aanleiding van de dijkversterking die binnenkort gaat plaatsvinden. Om die reden zal de woning van reclamant en het daarbij behorende bouwvlak verplaatst worden. Het hoogheemraadschap WSHD heeft hiervoor een tekening aangeleverd. Op basis van deze tekening is een nieuw bouwvlak opgenomen met eenzelfde oppervlak als het huidige (vigerende) bouwvlak. Inmiddels is tussen reclamant en het waterschap overeenstemming bereikt over ligging van het bouwvlak. Aanpassing zal plaatsvinden aan de hand van de nieuwste tekening.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak Zuiddijk 6 wordt aangepast conform de laatste tekening waar reclamant en het waterschap een akkoord over hebben gesloten.

## Zienswijze 10

### Samenvatting

- a. Reclamant bestrijdt de reactie van de gemeente dat hij niet pro-actief zou hebben opgetreden de afgelopen jaren.
- b. Het verhuren van vakantiewoningen aan de zakelijke markt is essentieel voor een gezonde exploitatie van het park. Door het opnemen van een verbod is er sprake van grote financiële gevolgen voor het park. Reclamant vraagt zich af waarom dit verbod is opgenomen omdat in de gemeentelijke visie de wens wordt uitgesproken om te voorzien in de verhuur aan de zakelijke markt. Verzocht wordt om dit verbod niet meer uitdrukkelijk in het bestemmingsplan op te nemen. Ook voor zorgactiviteiten.
- c. In de beantwoording op de inspraakreactie geeft de gemeente aan dat de financiële cijfers geen aanleiding geven tot ongerustheid en dat het aan de ondernemer is om met een plan van aanpak te komen om een eventueel dreigende negatieve situatie te voorkomen. Reclamant verwijst daarbij naar de door hem ingezonden brief van 5 maart 2013 waar de grote betekenis van Cittá Romana voor de gemeente wordt benadrukt.
- d. In het vigerende plan Duynhoek mogen er bij camping De Quack 75 zomerhuizen (recreatiewoningen) worden gebouwd. In het nieuwe plan zijn dit er 167 plus 283 kampeermiddelen en daar komen de nog te bouwen recreatiewoningen van het project Duinhoek bovenop. Straks zijn er daardoor 4 bungalowparken met circa 750 recreatiewoningen in Hellevoetsluis, een gemeente met een relatief weinig toeristische aantrekkingskracht. Dit strookt niet met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Het verbaast reclamant dat de gemeente stelt dat hij niet met een eigen plan is gekomen ter verbetering van zijn recreatiepark. Temeer omdat reclamant reeds in 2007 zijn plannen naar voren heeft gebracht en had verwacht dat er na een meer inhoudelijke reactie van de gemeente nog uitgebreid gelegenheid zou komen om die plannen verder uit te werken na het stopzetten van het bestemmingsplan in 2008.
- e. In artikel 8 en 10 R–VR–1 en 3 (De Quack en 't Weergors) wordt aangegeven dat kampeermiddelen zijn toegestaan. Reclamant geeft aan dat stacaravans geen kampeermiddelen zijn gelet op de begripsbepalingen. Dit betekent dat in de praktijk op elke kampeerplek nu chaletachtige bouwsels neergezet mogen worden, welke weinig meer lijken op een kampeermiddel, maar vergelijkbaar zijn met een volwaardige recreatiewoning.
- f. Reclamant zou graag het getal van 182 dagen uit de begripsbepaling recreatiewoning geschrapt zien worden en desnoods de bepalingen uit de koopovereenkomst zin vertaald in de begripsbepaling. Reclamant vindt het merkwaardig dat de gemeente aangeeft de overeenkomst niet te kennen terwijl deze op last van de gemeente juist is afgesloten.

### Beantwoording

- a. De reactie van reclamant wordt ter kennisgeving aangenomen. Een verschil van mening kan echter blijven bestaan.
- b. Het is de wens van de gemeente om dit mogelijk te maken, maar het is op dit moment niet toegestaan op basis van provinciaal beleid. Een en ander zal op bestuurlijk niveau met de provincie worden besproken. Daarom is formeel verhuur aan de zakelijk markt op basis van het bestemmingsplan, conform het vigerende plan, op dit moment nog niet mogelijk.
- c. De brief is bekend. Hiervan is kennis genomen.

- d. In het vigerende plan Duynhoek mocht camping De Quack 125 zomerhuizen plaatsen. Daarnaast mocht het aantal standplaatsen niet meer bedragen dan 210 standplaatsen voor niet permanente verblijfsrecreatie en 240 voor permanente verblijfsrecreatie (waarvan maximaal 210 stacaravans). Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is gekeken naar de planologische mogelijkheden en de feitelijke situatie waarbij het uitgangspunt is gehanteerd om zoveel mogelijk conserverend te bestemmen. De feitelijke situatie bij camping De Quack bleek af te wijken van de planologische mogelijkheden. Daarnaast zijn er met de eigenaar van camping De Quack afspraken gemaakt om tot een sanering van de op de camping aanwezige kampeermiddelen te komen. Op basis daarvan zijn de aantallen recreatiewoningen aangehouden zoals nu aanwezig, 123 op het terrein langs de Duinweg en 44 op het terrein grenzend aan Cittá Romana. Het maximum aantal kampeermiddelen is teruggebracht van 450 naar 283 (er wordt geen onderscheidt meer gemaakt tussen permanten en niet permanente kampeermiddelen) conform de huidige situatie. In die zin is er sprake van een conservering van de bestaande situatie. De plannen die door reclamant zijn overlegd zijn bekend. In zeker mate komen die plannen overeen met de visie van de gemeente op de recreatieve zone, bijvoorbeeld zoals het bedienen van de zakelijke markt. De plannen waren (en zijn) echter onvoldoende concreet om te toetsen aan wet- en regelgeving. Daarnaast zal voor enkele onderdelen (zoals de zakelijke markt), op bestuurlijk niveau overleg plaats moeten vinden met de provincie (zie ook reactie onder b).
- e. Met de inwerkingtreding van de Wabo heeft de wetgever bepaald dat alle bouwwerken bestemd voor recreatief nachtverblijf met een maximumomvang van 70 m<sup>2</sup> en die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan, omgevingsvergunningvrij gebouwd kunnen worden. Dat neemt echter niet weg dat het een gemeente vrij staat om strengere voorwaarden op te nemen in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld ten aanzien van de maatvoering, soort recreatief nachtverblijf of de periode waarin de bouwwerken zijn toegestaan. Nu ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' uitsluitend kampeermiddelen en stacaravans zijn toegestaan (nu ook al mogelijk), is er geen sprake van een mogelijkheid om chaletachtige bouwwerken (recreatiewoningen) te plaatsen. Het getal van 182 dagen heeft betrekking op het feit dat personen die langer dan 182 dagen in een recreatiewoning verblijven, geacht worden de recreatiewoning als hoofverblijf te bewonen. In die zin staat de begripsbepaling de bepalingen uit de overeenkomst (18 januari 1995) tussen reclamant en gemeente niet in de weg. Omdat deze overeenkomst specifiek is gesloten met reclamant is het niet wenselijk om de bepalingen uit die overeenkomst algemeen van toepassing te laten zijn op het bestemmingsplan. Uiteraard is de gemeente op de hoogte van bedoelde koopovereenkomst. In de inspraakreactie van 5 maart 2013 leek er echter sprake te zijn van een andere privaatrechtelijke overeenkomst. Nu blijkt dat het over één en dezelfde overeenkomst gaat is de onduidelijkheid uit de lucht.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Zienswijze 11**

### **Samenvatting**

- a. Reclamant verzoekt om het gehele perceel behorend bij de woning, met uitzondering van de voortuin, de bestemming Wonen te geven, gelijk aan het perceel van de burens.
- b. Reclamant is van mening dat de oppervlakte voor een ondergeschikte horecavoorziening, zoals opgenomen in artikel Wonen onder 17.5.3 (200 m<sup>2</sup>), te groot is en verzoekt om een lagere maximale oppervlakte.

### **Beantwoording**

- a. Voor de bestemming is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Duynhoek en Buitengebied. In het plan Duynhoek hebben de betreffende gronden de bestemming Tuin. Er is geen duidelijke noodzaak om de gronden de bestemming Wonen te geven. Dat bij de burens van reclamant niet volledig wordt aangesloten bij de vigerende mogelijkheden heeft er alles mee te maken dat de feitelijke situatie daar in de loop der jaren is gewijzigd ten opzicht van de planologische situatie.
- b. Een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> kan in sommige situaties inderdaad te groot zijn. Om die reden is een koppeling met het oppervlak van het perceel, waar de ondergeschikte horecavoorziening wordt gerealiseerd, gewenst. De afwijkingmogelijkheid wordt daarom gewijzigd in die zin dat maximaal 10% van het woonperceel tot een maximum 200 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor een ondergeschikte horecavoorziening. Bij woonpercelen met een oppervlak van bijvoorbeeld 1000 m<sup>2</sup> kan dan niet meer dan 100 m<sup>2</sup> worden gebruikt ten behoeve van een ondergeschikte horecavoorziening.

### **Consequenties bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in die zin dat een ondergeschikte horecavoorziening niet meer dan 10% met een maximum van 200 m<sup>2</sup> van het oppervlak van het woonperceel mag bedragen.

### Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen worden hierna uiteengezet. Het betreft hier wijzigingen aangebracht op grond van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht. Onderscheid wordt gemaakt tussen ambtshalve wijzigingen in de toelichting, in de regels en in de verbeelding.

1	Toelichting	In paragraaf 8.2: ter inzagetermijn VOBP liep van 1 februari tot en met 14 maart 2013. De tekst wordt aangepast.
2	Toelichting	in paragraaf 3.3, onder het kopje Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt in de eerste zin van de derde alinea het woord 'beleid'. Dit wordt toegevoegd.
3	Toelichting	In paragraaf 7.3, onder het kopje Artikel 27 Overgangsrecht worden de volgende zinnen toegevoegd: Voor de recreatiewoning Duinweg 18c is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing. De regels daarvoor zijn eveneens in dit artikel opgenomen.
3	Planregels	De begripsbepaling recreatiewoning wordt gewijzigd in: Een woning of een onderdeel van een gebouw, al dan niet aaneengesloten of gestapeld, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, uitsluitend bestemd om te dienen als recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning, voor een persoon, gezin of andere groep mensen. De recreatiewoning mag niet worden gebruikt als hoofdverblijf. Van hoofdverblijf is sprake, indien het gebruik als woning door een persoon, gezin of andere groep personen: a. noopt tot inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie van Hellevoetsluis overeenkomstig de wettelijke voorschriften van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, en/of; b. inhoudt dat in de woning, in een kalenderjaar, meer dan 182 maal, al dan niet achtereenvolgend door een zelfde persoon, gezin of andere groep mensen, nachtverblijf wordt gehouden.
4	Planregels	In artikel 3.2.1.c. 'bijgebouwen' wordt gewijzigd in 'bijbehorende bouwwerken'.
5	Planregels	In artikel 6.1 onder d wordt het woord recreatief gewijzigd in dagrecreatief.
6	Planregels	In artikel 7.1 wordt het gebruik 'dagrecreatie' toegevoegd.
7	Planregels	In artikel 11.1 en 12.1: wordt f,g,h, gewijzigd in a,b,c.
8	Planregels	In artikel 20.3 wordt 'maaiveld' gewijzigd in 'beneden de waterbodem'.
9	Planregels	Daar waar het voorkomt wordt m <sup>2</sup> gewijzigd in m <sup>2</sup> .
10	Verbeelding	In de legenda op de verbeelding wordt de maatvoeringsaanduiding 'ab' (aantal recreatiewoningen) gewijzigd in 'ad'. De aanduiding 'a' (aantal) in de legenda wordt gewijzigd in 'ae' (aantal eenheden).
11	Verbeelding	Ter plaatse van de locatie Duinweg 20 en 20 <sup>e</sup> staan twee vrijstaande woningen. Op de verbeelding ontbreekt echter een aanduiding voor 2 woningen. De betreffende aanduiding wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.
12	Verbeelding	Aan de voorzijde van de woning aan de Voorweg 5 wordt de bestemming 'tuin' opgenomen, gelijk aan de overige woonpercelen langs de weg.
13	Verbeelding	Ter plaatse van de gronden met de bestemming Recreatie- Dagrecreatie ten zuiden van de Haringvlietweg wordt een bouwvlak opgenomen omdat gebouwen ingevolge de planregels alleen binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Zonder bouwvlak zou er sprake zijn van een strijdigheid tussen de verbeelding en de planregels omdat maximaal 6% van de gronden bebouwd mogen worden.

# Oplegnotitie Nota zienswijzen bestemmingsplan

## Recreatie

### Reactie (camping De Quack)

#### Opmerkingen verbeelding:

1. Aan de Voorweg is aan de noordzijde van de bestaande bedrijfswoning de bestemming “Groen” gegeven terwijl tussen de woning en de Voorweg sprake is van een tuin. Voor deze zone zou dan ook de gelijknamige bestemming “Tuin” moeten krijgen.

#### *Reactie gemeente*

De bestemming Groen is opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan Duynhoek. Alhoewel de groenzone zoveel mogelijk aaneengesloten rond de camping dient te liggen is dat op deze plek feitelijk niet aan de orde. Er zijn dan ook geen bezwaren om de groenzone ter hoogte van de bedrijfswoning alsnog te wijzigen in de bestemming ‘Tuin’.

#### *Conclusie*

Ter hoogte van de bedrijfswoning aan de Voorweg wordt de bestemming Groen gewijzigd in Tuin.

2. Ten westen daarvan liggen reeds 3 bestaande en te handhaven recreatiewoningen in de bestemming “Groen”. Voor deze recreatiewoningen zou de bestemming “R-VR-1” moeten worden opgenomen met de aanwijzing dat daar 3 recreatiewoningen mogen blijven. De drie van de aanwezige recreatiewoningen behoren tot de camping De Quack. Direct daaraan grenzend is sprake van een drietal permanente verblijfseenheden (stacaravans) geen toeristische kampeermiddelen) waarvan één kavel (naast de bedrijfswoning) eveneens ten onrechte deels in de bestemming “Groen” is gesitueerd.

#### *Reactie gemeente*

De bestemming Groen is opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan Duynhoek. Op basis van de ingediende tekening, luchtfoto's en kadastrale ondergrond is sprake van 2 recreatiewoningen die binnen de bestemming Groen liggen. De overige bebouwing ligt binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 1. Deze recreatiewoningen zijn in het rapport Walvis (2008) weliswaar niet specifiek aangewezen als te slopen bebouwing, maar uit overleg met reclamant blijkt dat de recreatiewoning op termijn (binnen de planperiode) gesaneerd zullen worden. Nu dit het geval is, is er geen noodzaak om de bestemming Groen aan te passen.

#### *Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3. Voor het onderliggende terrein, het noordwestelijk deel van de Camping (De Vlieland), is geen sprake van een kampeerterrein. Aldaar is sprake van stacaravans. In totaal is er voor het westelijk gelegen gebied sprake van 39 kavels (exclusief de 3 tot de camping behorende) verblijfseenheden (stacaravans) aan de Voorweg). De begrenzing van het westelijk gelegen gebied loopt volgens de grens op de kaart aangegeven dwars op de Voorweg en rechts van de Voorweg. Het oostelijk van die grens gelegen gebied is inderdaad ingericht tot kampeerterrein. Een tekening van de inmiddels gerealiseerde nieuwe inrichting van dit terrein is bijgevoegd.

*Reactie gemeente*

Binnen de aanduiding 'kampeerterrein' zijn stacaravans toegestaan. Voor de duidelijkheid zal een begrip 'stacaravan' in de begripsbepalingen worden opgenomen. Zie ook de reactie bij punt drie opmerkingen op de regels.

*Conclusie*

Het begrip stacaravan wordt toegevoegd aan de regels. Ten aanzien van de verbeelding zijn er geen wijzigingen. Zie ook de reactie bij punt drie opmerkingen op de regels.

4. De voormalige bedrijfswoning op het terrein Camping De Quack (tot de realisatie van de nieuwbouw onder meer in gebruik als campingwinkel) zal na de realisatie van de voorzieningen op het Land van 't Mannetje worden getransformeerd tot groepsaccommodatie.

*Reactie gemeente*

Het betreffende gebouw is al bestemd voor Recreatie – Verblijfsrecreatie 1, maar een groepsaccommodatie is niet expliciet toegestaan binnen deze bestemming. Er zijn overwegende geen bezwaren om het gebouw mede te bestemmen als groepsaccommodatie wordt toegestaan.

*Conclusie*

De voormalige bedrijfswoning op het terrein van camping De Quack krijgt een aanduiding waarmee het gebruik van het gebouw als groepsaccommodatie mogelijk wordt gemaakt.

5. In het plan is geen rekening gehouden met de bestaande en te handhaven bedrijfsloods; deze wordt onder meer gebruikt voor onderhoud en beheer en algemene werkzaamheden zoals verzamelpunt voor afvalinzameling. Voor deze bedrijfsbebouwing zou een grondoppervlaktemaat van 500 m<sup>2</sup>; een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 m dienen te worden aangehouden.

*Reactie gemeente*

Met de uitbreiding van de camping op het land van 't Mannetje (Project Duinhoek) is het de bedoeling dat centrale voorzieningen zoveel mogelijk op het land van 't Mannetje geconcentreerd worden. De bestaande loods voor onderhoud en afvalinzameling kan echter gehandhaafd blijven.

*Conclusie*

De bestaande bedrijfsloods wordt conform de feitelijke gebruik en locatie bestemd met een aanduiding.

6. Aan de Duinweg was in de vorige eeuw sprake van een oorspronkelijke bedrijfswoning met permanente bewoning. Deze woning is niet langer noodzakelijk voor beheer en toezicht op de camping; sinds het eind van de 90er jaren is aldaar sprake van een voortzetting van de woonfunctie. Omdat de woning niet noodzakelijk is voor het beheer van de camping kunnen wij instemmen met het verzoek van de aldaar al jaren aanwezige bewoner om de bestemming van bedrijfswoning te wijzigen in een woonbestemming. Het omzetten van deze woning naar recreatiewoning is niet door ons verzocht.

*Reactie gemeente*

Zoals eerder is aangegeven bij beantwoording van de inspraak zal de betreffende dienstwoning niet als burgerwoning worden bestemd. In overleg met reclamant is besloten om de dienstwoning een bestemming als recreatiewoning te geven.

*Conclusie*

De voormalige dienstwoning was in het ontwerpbestemmingsplan reeds opgenomen als recreatiewoning. Deze bestemming wordt gehandhaafd.

7. Langs de Duinweg zijn al de nodige recreatieverblijven gesaneerd. Er is nog sprake van één recreatiewoning binnen de groenzone die blijft staan omdat sanering niet mogelijk is gebleken. In bijlage 2 is dit aangegeven met een cirkel met daarbinnen een kruis.

*Reactie gemeente*

De betreffende recreatiewoning zou op basis van het rapport Walvis (2008) gesloopt worden. Uit overleg met reclamant is gebleken dat de recreatiewoning alsnog gesaneerd gaat worden. Om die reden blijft de bestemming Groen op deze plek gehandhaafd.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

8. Op een drietal plaatsen dient de begrenzing van de groenzone enigszins te worden aangepast in verband met bestaande en te handhaven zomerhuizen. Deze zomerhuizen zijn op de bijlage 2 aangegeven met een cirkel met de nummers 1, 2 en 3.

*Reactie gemeente*

De betreffende recreatiewoningen zouden op basis van het rapport Walvis (2008) gesloopt worden. Het wijzigen van de bestemming Groen is hier dan ook niet aan de orde.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

9. In de meer noordelijk gelegen groenzone dient de begrenzing enigszins te worden aangepast in verband met de aanwezige en voormalige bedrijfswoning die thans in gebruik is als campingwinkel. In de toekomst zal in dit pand een groepsaccommodatie worden gerealiseerd. De zuidwestelijke hoek van dit object is per ongeluk in de groenzone getekend. (zie bijlage 2 cirkel met een A).

*Reactie gemeente*

De groenzone is op deze locatie inderdaad iets te ruim getekend.

*Conclusie*

De bestemming Groen wordt aangepast aan de feitelijke situatie.

10. Voor een gedeelte van het terrein van De Stolk heeft Camping de Quack een vergunning voor 27 standplaatsen. Alleen het zuidelijk deel van het terrein is in gebruik van camping De Quack. De aanwezige woningen en overige bebouwing op het noordelijk deel behoort niet tot de camping; het is ons niet bekend hoe de overige recreatieverblijven daar gekomen zijn. In het kader van de rechtszekerheid dient duidelijkheid te worden geboden over de bestemmingsbegrenzing en het aantal toegestane verblijfseenheden.

*Reactie gemeente*

Het aantal toegestane recreatiewoningen is overgenomen uit het vigerende plan, namelijk 26. In het verleden is echter vergunning verleend voor 27 standplaatsen. Nu hier vergunning voor is verleend zal het aantal recreatiewoningen worden gewijzigd in 27. Ten noorden van De Stolk, ligt de camping van dhr Beijer. Ook voor deze camping is vergunning verleend. Daarnaast zijn er op deze gronden twee bedrijfswoningen toegestaan. De camping wordt eveneens conform de vergunde (feitelijke situatie) bestemd.

*Conclusie*

Het aantal recreatiewoningen op het terrein van camping De Stolk wordt gewijzigd in 27. Het terrein van de heer Beijer wordt eveneens conform de vergunde situatie bestemd. De twee bedrijfswoningen liggen eveneens op dit terrein.



11. De gebezigde maatvoering voor recreatieverblijven is in een aantal situaties onvoldoende; stacaravans worden veelal geplaatst op een onderbouw die een hoogte heeft van ca. 0,5 m; daarmee rekening houdend zou een maximale goothoogte van 3,5 tot 4 m dienen te worden aangehouden; hetzelfde geldt ook voor een aantal mobile homes.

*Reactie gemeente*

De hoogte van 3 m is overgenomen uit het vigerende plan. In het kader van flexibiliteit kan echter is er geen bezwaar om een goothoogte van 4 m op te nemen.

*Conclusie*

De maximale goothoogte binnen de bestemmingen R – VR – 1 en 2 wordt gewijzigd in 4 m.

12. Lid 8.2.1 onder h  
Geen rekening is gehouden met een noodzakelijke uitbreiding in het kader van de kwaliteitsverbetering waarbij ook rekening dient te worden gehouden met een aantal kleinschalige sanitaire voorzieningen; ook is voor een aantal standplaatsen de mogelijkheid geopend een gezamenlijke kleinschalige sanitaire voorziening te realiseren. Voorgesteld wordt de totaalmaat te vergroten tot 1.250 m<sup>2</sup>.

*Reactie gemeente*

Recent is het bestemmingsplan Project Duinhoek vastgesteld. Hiermee is een uitbreiding van de camping mogelijk gemaakt, waarbij alle centrale voorzieningen verplaatst worden naar het Land van 't Mannetje. In totaal is daar een oppervlak 4.400 m<sup>2</sup> aan centrale voorzieningen mogelijk gemaakt, onder andere in het kader van de kwaliteitsverbetering. Omdat het echter wenselijk is om ook decentrale sanitaire voorzieningen te hebben, is hier in bestemmingsplan Recreatie rekening mee gehouden. Een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> blijkt na overleg met reclamant meer dan voldoende.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

13. Geen rekening is gehouden met de bestaande bedrijfsloods die ook in het kader van onderhoud en beheer (oplag van materieel, materialen en voertuigen en milieustraat) wordt gehandhaafd; voor bebouwing ten behoeve van onderhoud en beheer dient een grondoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>; een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 9 m te worden aangehouden.

*Reactie gemeente*

Zie antwoord bij de opmerkingen op de verbeelding.

14. Lid 8.2.1 onder k  
Onduidelijk is waarom dit niet geldt bij de zomerhuizen; in een aantal gevallen is ook hierbij sprake van een bestaand bijbehorend bouwwerk; wellicht ware te bepalen dat bij iedere kavel/standplaats dus ook bij de recreatiewoningen een bijbehorend bouwwerk van 6 m<sup>2</sup> mag worden geplaatst. Voorgesteld wordt een standaard maat aan te houden van 9m; in de vigerende regeling staat volgens ons een maat van 12; in voorschriften van de camping is ook deze maat aangehouden.

*Reactie gemeente*

Het totaaloppervlak voor een recreatiewoning inclusief aangebouwde bijgebouwen (dus geen vrijstaande bijgebouwen) bedraagt in het vigerende plan Duynhoek 75 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met de 450 m<sup>3</sup> die in het bestemmingsplan Recreatie is opgenomen. De regeling is op dit punt echter niet heel duidelijk en zal om die reden worden aangepast.

In het kader van verdere flexibiliteit is opgenomen dat bij een stacaravan of kampeermiddel een bijbehorend bouwwerk van maximaal 6m<sup>2</sup> gebouwd mag worden. Dit is al een verruiming ten opzichte

van het vigerende bestemmingsplan Duynhoek. Een oppervlak van 9m<sup>2</sup> of zelfs 12 m<sup>2</sup> is dan ook niet aan de orde.

Wel kan worden ingestemd met het mogelijk maken van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij recreatiewoningen van ten hoogste 6 m<sup>2</sup>. Voor particuliere recreatiewoningen (R - VR – 5) was dit al opgenomen in het bestemmingsplan omdat dit in het bestemmingsplan Buitengebied ook al mogelijk was.

#### *Conclusie*

Binnen de bestemmingen Recreatie – Verblijfsrecreatie 1 t/m 5 wordt opgenomen dat de maximale inhoud van een recreatiewoning inclusief aangebouwde bijgebouwen ten hoogste 450 m<sup>3</sup> bedraagt. Binnen de bestemmingen Recreatie – Verblijfsrecreatie 1 t/m 4 (in R – VR – 5 was het al opgenomen) wordt de bouw van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 6 m<sup>2</sup> bij een recreatiewoning mogelijk gemaakt.

#### 15. Lid 8.2.2

De regeling lijkt ons onvoldoende. De hoogte van een aantal perceelsafscheidings bedraagt nu reeds meer dan 1, respectievelijk 2 m; daarnaast is (behoudens bij de bedrijfswoning aan de Voorweg) er amper sprake van een voorgevelrooilijn.

#### *Reactie gemeente*

Hogere perceelsafscheidings zijn over het algemeen niet wenselijk. Bestaande perceelsafscheidings kunnen blijven staan, maar voor nieuwe situaties dient uit te worden gegaan van de opgenomen (hoogte)maten. Daar waar sprake is van een voorgevelrooilijn (een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw) mag de hoogte van perceelsafscheidings niet meer dan 1 m bedragen.

#### *Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **Opmerkingen regels:**

### Artikel 1 Begrippen

1. Het begrip woonwagen kan leiden tot onduidelijkheid omdat op de camping ook een aantal woonwagens worden geplaatst (Pipowagens) als recreatief onderkomen; ook worden deze op een "standplaats" binnen de camping geplaatst; wellicht is het handig om aan het begrip woonwagens toe te voegen dat het om woonwagens gaat die bedoeld zijn voor permanente bewoning.

#### *Reactie gemeente*

In het begrip is duidelijk aangegeven dat een woonwagen is bedoeld voor bewoning, dit in tegenstelling tot recreatiewoningen en kampeermiddelen die bedoeld zijn voor recreatief verblijf.

#### *Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### Artikel 8 – Verblijfsrecreatie 1

2. Ten aanzien van lid 8.1 onder b; zie opmerking hierboven ten aanzien van de voormalige bedrijfswoning aan de Duinweg.

#### *Reactie gemeente*

Zie antwoord bij de opmerkingen op de verbeelding.

3. lid 8,2 onder c; ten aanzien van het bepaalde in 8.2 onder c is geen rekening gehouden met de voormalige bedrijfswoning op het terrein thans nog in gebruik voor onder meer de campingwinkel. die, na de realisatie van de nieuwe voorzieningen zal worden getransformeerd tot een groepsaccommodatie. De woning heeft twee bouwlagen en een kap.

#### *Reactie gemeente*

Zie antwoord bij de opmerkingen op de verbeelding.

4. lid 8,2,1 onder d; overigens ontbreekt het begrip stacaravan en is geen aantal eenheden opgenomen voor stacaravans.

#### *Reactie gemeente*

Het begrip stacaravan ontbreekt inderdaad. Het volgende begrip wordt opgenomen: 'een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als bouwwerk is aan te merken'. In de regels onder lid 8.2.1. sub a is aangegeven dat het aantal stacaravans en kampeermiddelen ten hoogste het met de aanduiding 'aantal eenheden' aangegeven aantal bedraagt.

#### *Conclusie*

Het begrip stacaravan wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

5. lid 8.2.1 onder e; de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen is in de gegeven situatie niet altijd 6 m; in een aantal gevallen is in de bestaande situatie sprake van een minimumafstand van 5 m; wellicht kan een aanvulling worden opgenomen die bepaalt dat: indien ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan sprake is van een kortere afstand deze als minimum geldt.

#### *Reactie gemeente*

In dergelijke gevallen is artikel 23 Bestaande maten van toepassing die hetzelfde regelt als wordt voorgesteld.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

6. lid 8.2.1 onder f; ook de afstand van een recreatiewoning tot een naastgelegen stacaravan is in de bestaande situatie minder dan 10 m; namelijk 5 m; wellicht eenzelfde aanvulling als hierboven voorgesteld.

*Reactie gemeente*

In dergelijke gevallen is artikel 23 Bestaande maten van toepassing die hetzelfde regelt als wordt voorgesteld.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

7. lid 8.2.1 onder g; de afstand van bestaande stacaravans en een aantal recreatiewoningen tot een openbare weg is in de gegeven situatie niet altijd 2 m; in een aantal gevallen is reeds sprake van een afstand van maar 1 m; zie suggestie onder 5.

*Reactie gemeente*

Zie de reactie onder punt 5 en 6. Deze regel en de hiervoor genoemde regels onder 8.2.1. e en f zijn opgenomen om de kwaliteitsverbetering die is ingezet te borgen in het bestemmingsplan.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## Reactie (Città Romana)

### Opmerkingen verbeelding:

1. De aanduiding "(sr-cv) specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen" houdt geen rekening met de voorgenomen uitbreiding van de bebouwing met een serre. De oppervlakte en situering van de aanduiding ware aan te passen. De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt ca 500 m<sup>2</sup>. De uitbreiding zou moeten worden gesitueerd op de gronden waarvoor door de gemeente een terrasvergunning is verleend.

### Reactie gemeente

Het huidige gebouw ten behoeve van de centrale voorzieningen heeft een oppervlak van 1572 m<sup>2</sup>. Daar komt nog circa 90 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte (zie punt 3 van deze reactie) bij. Het huidig oppervlak ten behoeve van centrale voorzieningen bedraagt daarmee 1662 m<sup>2</sup>. De serre kan dus op basis van het bestemmingsplan niet zonder meer gerealiseerd kan worden omdat met de uitbreiding het maximum oppervlak voor centrale voorzieningen met 162 m<sup>2</sup> wordt overschreden. Het college is evenwel bereid om toepassing van artikel 24 afwijking te verlenen van de regels. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de serre kan dan na vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend.

### Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. De goothoogte van de bebouwing ten behoeve centrale voorzieningen is afwijkend van die van de recreatiewoningen; op de verbeelding is daar geen rekening meer gehouden. Uitgaande van de bestaande situatie dient op zijn minst een minimale goothoogte van 4 m te worden aangehouden.

### Reactie gemeente

De bouwhoogte bedraagt op basis van het vigerende plan 3 m. In het nieuwe plan is een goothoogte opgenomen gelijk aan de bouwhoogte. In het kader van een flexibeler plan is een hogere bouwhoogte dus al mogelijk gemaakt. Voor de centrale voorzieningen kan echter een goothoogte van 4 m worden opgenomen die recht doet aan de feitelijke situatie.

### Conclusie

Binnen de bestemming R – VR – 2 wordt een goothoogte van 4 m opgenomen.

3. Het pand op perceel 408 is al jaren in gebruik ten behoeve van de administratie; voor verbouwing is destijds door de gemeente een vergunning verleend. Een (mede)gebruik van deze recreatiewoning voor het administratieve werkzaamheden in het kader van het onderhoud en beheer wordt gewenst geacht.

### Reactie gemeente

Op 23 juni 2008 is inderdaad op basis van vrijstelling een bouwvergunning verleend voor het vergroten van kantoorruimte in een recreatiewoning. Nu er vergunning is verleend zal het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming worden gebracht. Voor het perceel 408 wordt een aanduiding opgenomen waarmee de vergunde kantoorruimte wordt bestemd.

### Conclusie

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen' wordt een kantoorruimte ten behoeve van het recreatiepark mogelijk gemaakt.

4. Het wordt niet doelmatig of noodzakelijk geacht thans de situering van de bedrijfswoning vast te leggen; volstaan kan worden met de bouwbeplanning dat slechts één bedrijfswoning is toegestaan; in de praktijk

zal hier één van de recreatiewoningen voor worden gebruikt. Overigens past dit voorstel bij de tekst in de toelichting.

*Reactie gemeente*

In overleg met reclamant en de andere recreatieondernemers is besloten om de huidige bedrijfswoningen met een aanduiding op te nemen op de verbeelding.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**Opmerkingen regels:**

1. In lid 9.1 onder 9 is geen rekening gehouden met de zalenexploitatie in het gebouw van de centrale voorzieningen (onderdeel van de horeca-exploitatie).

*Reactie gemeente*

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat horeca tot en met categorie 3 is toegestaan. In de begripsbepaling 'horeca' wordt zalenverhuur genoemd onder horeca categorie 3. Zaalverhuur is dan ook toegestaan.

*Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. Het bepaalde in lid 9.2.1. onder c houdt geen rekening met de gegeven situatie waarbij in een aantal gevallen sprake is van een blok van twee aaneengesloten recreatiewoningen.

*Reactie gemeente*

De opmerking is terecht.

*Conclusie*

De regel wordt aangevuld met de zinsnede 'indien niet aaneen gebouwd'.

3. In lid 9.2.1 is geen rekening gehouden met een uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de centrale voorzieningen met ca. 500 m<sup>2</sup>; de maximale grondoppervlakte van de bebouwing ware te vergoten tot 2.500 m<sup>2</sup>.

*Reactie gemeente*

Zie reactie bij opmerkingen verbeelding onder 1.

4. In lid 9.2.1 ontbreekt een specifieke goothoogte/bouwhoogtebepaling voor de centrale voorzieningen. Uitgaande van de bestaande situatie dient op zijn minst een minimale goothoogte van 4 m te worden aangehouden.

*Reactie gemeente*

Zie reactie bij opmerkingen verbeelding onder 2.

5. Lid 9.2.2; de regeling lijkt ons onvoldoende. De hoogte van een aantal perceelsafscheidings bedraagt nu reeds meer dan 1, respectievelijk 2 m; daarnaast is er amper sprake van een voorgevellijn.

#### *Reactie gemeente*

Hogere perceelsafscheidings zijn over het algemeen niet wenselijk. Bestaande perceelsafscheidings kunnen blijven staan, maar voor nieuwe situaties dient uit te worden gegaan van de opgenomen (hoogte)maten. Daar waar sprake is van een voorgevelrooilijn (een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw) mag de hoogte van perceelsafscheidings niet meer dan 1 m bedragen.

#### *Conclusie*

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

6. In de overeenkomst met de gemeente was de mogelijkheid opgenomen bij de recreatiewoningen bijbehorende bouwwerken, zoals een berging garage en carport, te bouwen. In een aantal gevallen is deze bebouwing reeds gerealiseerd. Een bepaling die deze bebouwing toelaat wordt gemist in de bouwregels. Voor een berging kan worden uitgegaan van een oppervlaktemaat van 12 m<sup>2</sup>; voor een garage een oppervlaktemaat van 20 m<sup>2</sup> en een voor een carport een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup>.

#### *Reactie gemeente*

Uit bouwdoSSIERS is af te leiden dat voor het verlenen van bouwvergunning het bestemmingsplan Duynhoek is gevolgd. Dat wil zeggen; zomerhuizen van maximaal 75 m<sup>2</sup> inclusief aangebouwde bijgebouwen. In het plan 'Recreatie' mogen recreatiewoningen een inhoud hebben van 450 m<sup>3</sup>. Deze inhoudsmaat komt, in combinatie met de maximale goothoogte, overeen met een oppervlak van circa 75 m<sup>2</sup>. Immers; 75 m<sup>2</sup> grondoppervlak maal een goothoogte van 3 m is 225 m<sup>3</sup>.

Binnen deze inhoudsmaat dienen ook eventuele aangebouwde bijgebouwen zoals bergingen, garages en carports te worden gebouwd. De regeling is op dit punt echter niet heel duidelijk en zal om die reden worden aangepast.

#### *Conclusie*

Binnen de bestemmingen Recreatie – Verblijfsrecreatie 1 t/m 5 wordt opgenomen dat de maximale inhoud van een recreatiewoning inclusief aangebouwde bijgebouwen ten hoogste 450 m<sup>3</sup> bedraagt.