



gemeente
TEYLINGEN

Nota beantwoording inspraakreacties
&
beantwoording reacties overlegpartners

Voorontwerpbestemmingsplan
Recreatiepark Watertuin

7 september 2017





Inhoudsopgave	blz.
1 Inleiding.....	2
2 Samenvatting / conclusie	3
3 Thematische beantwoording.....	5
3.01 Bestuurlijke beloftes.....	5
3.02 Gemeente Kaag en Braassem.....	6
3.03 Gebruik omzoming / groenstrook.....	8
3.04 Bouwregel zij- aan of uitbouw.....	15
4 Beantwoording inspraakreacties	
4.01 Reclamant 1.....	16 (Vereniging Watertuin)
4.02 Reclamant 2.....	25 (Janzing Brink Schipperus advocaten)
4.03 Reclamant 3.....	26
4.04 Reclamant 4.....	27
4.05 Reclamant 5.....	29
4.06 Reclamant 6.....	30
4.07 Reclamant 7.....	33
4.08 Reclamant 8.....	37
4.09 Reclamant 9.....	39
4.10 Reclamant 10.....	40
4.11 Reclamant 11.....	43
4.12 Reclamant 12.....	46
4.13 Reclamant 13.....	48
4.14 Reclamant 14.....	50
4.15 Reclamant 15.....	52
4.16 Reclamant 16.....	53 (De CLERCQ Advocaten • Notarissen)
5 Beantwoording reacties overlegpartners.....	56
Bijlage 1 Ambtshalve wijzigingen.....	57



1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin. Van 25 augustus tot en met 5 oktober 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage periode is het mogelijk geweest om een inspraakreactie in te dienen over het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens de genoemde periode zijn ook overlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen.

Op 7 september 2016 is een informatieavond gehouden. Tijdens deze informatieavond hebben belanghebbenden het voorontwerpbestemmingsplan in kunnen zien en vragen kunnen stellen.

Tijdens de inspraakperiode zijn 16 inspraakreacties ingediend waarbij inspraakreactie nummer 16 is ingediend namens 11 belanghebbenden. Het voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Watertuin is voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Zuid Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Gemeente Kaag en Braassem
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek
- Omgevingsdienst West Holland

Met deze nota van beantwoording wordt antwoord gegeven op de ingediende inspraakreacties en op de ontvangen reacties van de overlegpartners.

Vooruitlopend op het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 4 februari 2016 uitgangspunten vastgesteld in relatie tot bouwen en gebruik voor dit bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn: het verruimen van de bouwingsmogelijkheden overeenkomstig de visie en het voorzetten van het recreatief gebruik van de recreatiewoningen.

Ten tijde van het vaststellen van de uitgangspunten door de gemeenteraad maar ook tijdens de inloopavond over het voorontwerpbestemmingsplan zijn onderwerpen benoemd die terugkomen in de inspraakreacties die geen directe betrekking hebben op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat om de onderwerpen zoals: 'bestuurlijke beloftes' en 'Kaag en Braassem'. Hier wordt op ingegaan bij de thematische beantwoording.

Om een zo eenduidig mogelijke beantwoording op te stellen, is een aantal onderwerpen zoals 'het gebruik van de groenstrook' thematisch beantwoord. Bij de beantwoording op de individuele inspraakreacties kan het zo zijn dat naar de thematische beantwoording wordt verwezen.



2 Samenvatting / conclusies vooroverleg- en inspraakreacties.

Over het geheel aan ontvangen inspraakreacties en inspraakreacties van overlegpartners kunnen de volgende conclusies (in hoofdlijn) worden weergegeven:

- Er is geen aanleiding om af te wijken van het door de raad vastgestelde uitgangspunt 'recreatief gebruik' van de recreatiewoningen.
- De lijst van personen die in het bezit zijn van een persoonsgebonden gedoogbeschikking is met twee personen uitgebreid.
- Een aantal inspraakreacties heeft geleid tot het verlenen van persoonsgebonden omgevingsvergunningen (5 personen).
- Er is wel aanleiding om af te wijken van het door de raad vastgestelde uitgangspunt als het gaat om de bouwregel: breedte aanbouw aan de zijgevel bij hoeksituaties.
- In één geval is gebleken van een bestuurlijke toezegging om niet handhavend op te treden tegen aanwezige bebouwing (kap op zijuitbouw). Gezien de bestuurlijke toezegging is op perceelniveau maatwerk verricht en is voor het overige vastgehouden aan het uitgangspunt van de raad als het gaat om 'kap op de zijuitbouw'.
- Verschillende inspraakreacties geven aanleiding tot maatwerk zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de vooraf vastgestelde uitgangspunten. Deze inspraakreacties zijn overwegend gehonoreerd.
- De opslag van boten op het grote parkeerterrein wordt niet mogelijk gemaakt.
- De reacties van overlegpartners geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
- De bestemming van de omzoming van het recreatiepark is niet gericht op het verkopen van gronden (voor een korte samenvatting over de grondslag voor deze conclusie zie onderstaande, gekaderde, tekst).

In dit bestemmingsplan is de omzoming van het recreatiepark voorzien van de bestemming Groen. Deze bestemming Groen is in twee delen gesplitst. Deel 1 bestaat uit de bestemming Groen voor de (gras)dijk aan het Achtergat en is bestemd zoals de (gras)dijk feitelijk aanwezig is. Dus als (gras)dijk en niet bedoeld voor bomen & struiken. De rest van de bestemming Groen (deel 2) is bestemd als Groen ten behoeve van de robuuste inpassing van het recreatiepark. Dus juist wel t.b.v. bomen & struiken. Deel 2 van de bestemming Groen is gelegd vanaf de onderkant van de dijk tot aan de kadastrale percelen van de recreatiewoningen. Vanaf de Leidseweg gezien is de bestemming Groen (ten behoeve van de robuuste inpassing) gelegd vanaf de Leidseweg tot aan de achterkant van de kadastrale percelen van de recreatiewoningen. De bijzondere situatie is dat de gronden van de omzoming van het recreatiepark in eigendom is van de gemeente Teylingen, dat er voor deze bedoelde gronden een recht van erfpacht geldt wat toebehoort aan de vereniging Watertuin, maar dat verschillende eigenaren van verschillende recreatiewoningen een deel van deze omzoming bij hun kadastrale perceel hebben getrokken en hebben ingericht als tuin. Door de wijze van bestemmen van de groenstrook (deel 1 en 2) wordt de extra bebouwing die binnen dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt verantwoord binnen het provinciaal & gemeentelijk beleid. Daarnaast sluit deze wijze van bestemmen aan bij de doelstelling van de erfpachtovereenkomst, de statuten van de vereniging en de visie Samen voor Behoud... van de vereniging Watertuin. Ook doet het toekennen van de bestemming Groen recht aan de oorspronkelijke opzet van het recreatiepark. Een inhoudelijke uitwerking over deze samenvatting staat weergegeven bij de thematische beantwoording 'Gebruik omzoming / groenstrook'.



Naast aanpassingen die worden doorgevoerd op basis van ontvangen inspraakreacties zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Eén ambtshalve aanpassing heeft betrekking op de vrijstaande berging. In het voorontwerp is voor het bijgebouw als enige restrictie opgenomen dat de oppervlakte van de berging maximaal 12 m² mag bedragen en niet hoger mag zijn dan 3 meter. De ambtshalve aanpassing houdt in dat de achterzijde van de berging moet liggen op een afstand van 0,5 meter tot 1 meter vanaf de achterzijde van het bouwvlak en dat de berging voor maximaal 2 meter in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven in bijlage 1.

3 Thematische beantwoording

3.01 Bestuurlijke beloftes

Er is tijdens de inloopavond (en als inspraakreactie) door de eigenaren van de recreatiewoningen aangegeven dat er sprake is van bestuurlijke beloftes om de recreatiewoningen om te zetten naar een burgerwoningen. Enkele indieners van een inspraakreactie hebben om deze stelling te onderbouwen (1) een brief van de gemeente Warmond en (2) een blog van Marc Wittenman overgelegd (vanaf 1 januari 2005 was Marc Wittenman waarnemend burgemeester van Warmond). Naar deze inhoud is gekeken om te bezien of er vanuit het verleden daadwerkelijk sprake is bestuurlijke beloftes c.q. van toezeggingen.

1. Een brief (zie bijlage van inspraakreactie nr. 18). Dit is een brief namens B&W van de gemeente Warmond gericht aan de gebruikers / bewoners van Watertuin met het onderwerp: permanente bewoning en met datum 7 december 2004.
reactie

In de brief van 7 december 2004 werd door het toenmalige college van Warmond aangegeven 'Wij hebben voorsnog een voorkeur voor het omzetten van recreatiewoningen naar burgerwoningen in de Watertuin'. In dezelfde brief staat tevens aangegeven (samengevat) 'Gezien het feit dat voor een eerdergenoemde legalisering de toestemming nodig is van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland hebben wij het college verzocht een principe-uitspraak te doen omtrent de mogelijkheid van legalisering onder voorbehoud, etc.'. Daarnaast staat in dezelfde brief aangegeven: 'Met klem wijzen wij u er op dat er momenteel geen enkele zekerheid bestaat omtrent het omzetten van recreatiewoningen naar burgerwoningen in de Watertuin wat betekent dat permanent bewoning nog altijd niet is toegestaan alsmede de gemeente hier handhavend tegen kan optreden.

De gemeente Warmond heeft met de brief van 7 december 2004 onder een heel duidelijk voorbehoud haar voorkeur uitgesproken. Dat sprake zou zijn van een bestuurlijke belofte wordt dan ook niet gedeeld, omdat met het bekend maken van die voorkeur heel duidelijk is aangegeven dat de gemeente afhankelijk is van het provinciaal beleid. Om invulling te geven aan de voorkeur is een inspanning gedaan in de vorm van een principeverzoek aan de provincie Zuid Holland. De provincie heeft destijds als reactie op dat principeverzoek aangegeven niet in te stemmen met de legaliseren van permanente bewoning op de Watertuin.



2. Blog (25 mei 2005) van de voormalige (waarnemend) burgemeester Marc Witteman.
 Geciteerd uit het blog: '.....vertrok ik naar mijn volgende afspraak, de Watertuinen. Ik had een afspraak met de secretaris van de vereniging. De Watertuinen is zo'n gebied waar in de jaren 70 van de vorige eeuw een projectontwikkelaar zijn kans schoon zag om een recreatieparkje met 60 bungalows met bijbehorende jachthaven te bouwen. Midden in het open weidegebied, tegenwoordig zouden we dat niet meer doen in zo'n gebied. In de loop der tijd werden de bungalows steeds meer als permanente woning in gebruik genomen en doordat de gemeente hier niet echt tegen wilde optreden is er nu zo langzamerhand een soort woonwijk ontstaan. Wel een bijzondere wijk want de eigenaren hebben samen een vereniging die voor een deel de taak van de gemeente heeft overgenomen. Ze zorgen voor het wegonderhoud, de groenvoorziening, het riool, de beveiliging, etc. In de moderne bestuursfilosofie eigenlijk een heel mooi voorbeeld van wijkbeheer door de inwoners zelf. De inwoners betalen daarvoor ook allemaal een bedrag aan de vereniging. Het grootste deel van de 150 bewoners van het gebied woont hier met heel veel genoeg, dat is mij wel duidelijk. Momenteel ligt er een aanvraag van de gemeente bij de provincie om permanente bewoning in dit gebied in de toekomst toch weer toe te staan. Zo'n wijkje 'op afstand' heeft ook wel zijn nadelen. In geval van nood duurt het vaak iets langer voor de hulpdiensten arriveren en voorzieningen als winkels en scholen liggen allemaal wat verder weg. In tegenstelling tot mijn aanvankelijke verwachting merkte ik dat er in de loop der tijd ook nog een flink aantal jongen gezinnen zijn neergestreken. Het lijkt me ook niet de slechtste plaats om je kinderen groot te brengen.

reactie

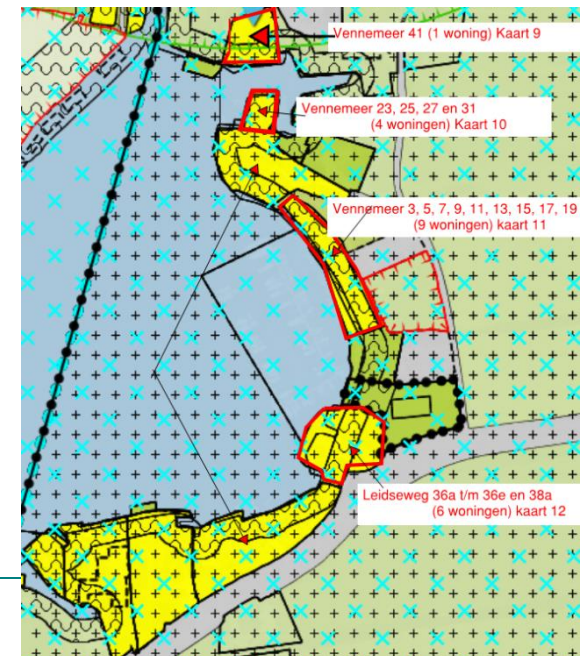
Dat uit het blog van de heer Marc Witteman een bestuurlijke belofte blijkt, wordt niet gedeeld. Wel wordt in het blog verwezen naar een aanvraag van de gemeente bij de provincie. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder 1 van 3.01.

3.02 Gemeente kaag en Braassem

Er is tijdens de inloopavond (en als inspraakreactie) door de eigenaren van de recreatiewoningen aangegeven dat binnen de gemeente Kaag en Braassem recreatiewoningen aan het Vennemeer wel zijn omgezet naar burgerwoningen. Geciteerd uit een inspraakreactie: 'Het lijkt er dus op dat de provincie aan het zelfde meer met twee maten meet. Het lijkt mij dan ook logisch dat U als gemeente de provincie hiermee confronteert en dit nader uitzoekt'.

reactie

Uit onderzoek is gebleken dat de gemeente Kaag en Braassem in 2009 inderdaad recreatiewoningen aan het Vennemeer heeft omgezet naar burgerwoningen. Het gaat hierbij om 20 recreatiewoningen aan het Vennemeer. Uit het onderzoek is gebleken dat de gemeente Kaag en Braassem in 2005 overleg heeft gevoerd met de provincie Zuid Holland over het omzetten van de recreatiewoningen. Het blijkt dat de provincie Zuid Holland destijds **negatief** heeft gereageerd op het verzoek van Kaag en Braassem.





De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft ondanks de negatieve reactie van de provincie Zuid Holland toch het bestemmingsplan 'Parapluplan recreatieverblijven' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 17 juni 2013 overgegaan in bestemmingsplan 'Buitengebied Kaag en Braassem West'. *Bron: het bestemmingsplan 'Parapluplan recreatieverblijven', vastgesteld 30 maart 2009 door Kaag en Braassem.*

Overige parken binnen Kaag en Braassem

(Hier wordt op ingezoomd om inzicht te geven op welke wijze Kaag en Braassem beleidsmatig omgaat met recreatieparken).

Park Wijde Aa.

Op 17 juni 2013 heeft gemeente Kaag en Braassem het bestemmingsplan 'Buitengebied Kaag en Braassem West' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan ligt park de wijde Aa. Binnen dit park staan recreatiewoningen bestemd ten behoeve van recreatief verblijf (recreatief verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben).

Uit ambtelijke informatie blijkt: 'Het park waar afgelopen jaren is gehandhaafd op permanente bewoning betreft park de Wijde Aa. Conform beleid is toen 1 gedoogbeschikking afgegeven (woonde er voor 14 maart 2007) en op twee zaken is gehandhaafd'. Voormelde datum is overigens niet alleen van toepassing in oud Jacobswoude maar geldt voor de hele gemeente. Dat is bij fusie toen samengetrokken'.



Recreatieterrein Spijkereiland

Van 25 mei 2017 tot en met 5 juli 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan Spijkereiland en Blauw polderkade ter inzage gelegen. Dit is een locatie waar met name verblijfsrecreatie aanwezig is. In de regels van dit ontwerp bestemmingsplan geldt voor de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' dat permanente bewoning van verblijfsrecreatieve onderkomens of woonschepen expliciet is uitgesloten. Enkel middels een persoonsgebonden overgangsrecht is bewoning van verblijfsrecreatieve onderkomens of woonschepen toegestaan.

(rechts, kaartfragment ontwerpbestemmingsplan Spijkereiland, Kaag en Braassem).

Conclusie

Het feit dat éénmalig -in strijd met het beleid van de provincie- 20 recreatiewoningen naar burgerwoningen zijn omgezet kan niet tot de conclusie leiden dat in de gemeente Kaag en Braassem dit tot de gebruikelijke praktijk behoort. Dit argument vormt voor ons geen reden om ook hiertoe over te gaan.





3.03 Gebruik omzoming / bestemmen groenstrook

De toelichting over de omzoming van het recreatiepark c.q. de groenstrook en de motivering over de wijze van bestemmen wordt hieronder in een aantal stappen toegelicht. De stappen bestaan uit:

1. Inleiding
2. Bestemmingsplan Buitengebied Warmond / Recreatiepark Watertuin
3. Eigendomssituatie
4. Werkelijk gebruik
5. Erfpachtovereenkomst / Statuten vereniging Watertuin / visie Samen voor behoud
6. Wijze van bestemmen / provinciaal beleid
7. Conclusie



Binnen het gele kader de omzoming van het recreatiepark

1. Inleiding

In het begin van het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is er een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie maakt per bouwdeel inzichtelijk welke maximale bebouwingmassa per recreatiewoning toelaatbaar is. De gemeenteraad heeft de bouwregels van die visie als uitgangspunt gehanteerd voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt veel illegale bebouwing planologisch inpasbaar gemaakt.

Naast een visie over de bouwregels voorziet de visie in een knelpuntenkaart over oneigenlijk grondgebruik (oneigenlijk grondgebruik: gronden waarvan de particulieren eigenaren binnen het recreatiepark geen eigenaar zijn maar wel bij het kadastrale perceel van de recreatiewoningen zijn getrokken). Volgens ontvangen inspraakreacties is het in gebruik nemen van de groenstrook als tuin in het verleden gedaan met instemming van het bestuur van de vereniging Watertuin. Er zijn inspraakreacties ontvangen waarmee de interesse tot aankoop van een deel van de groenstrook kenbaar wordt gemaakt. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen over de bestemming Groen.

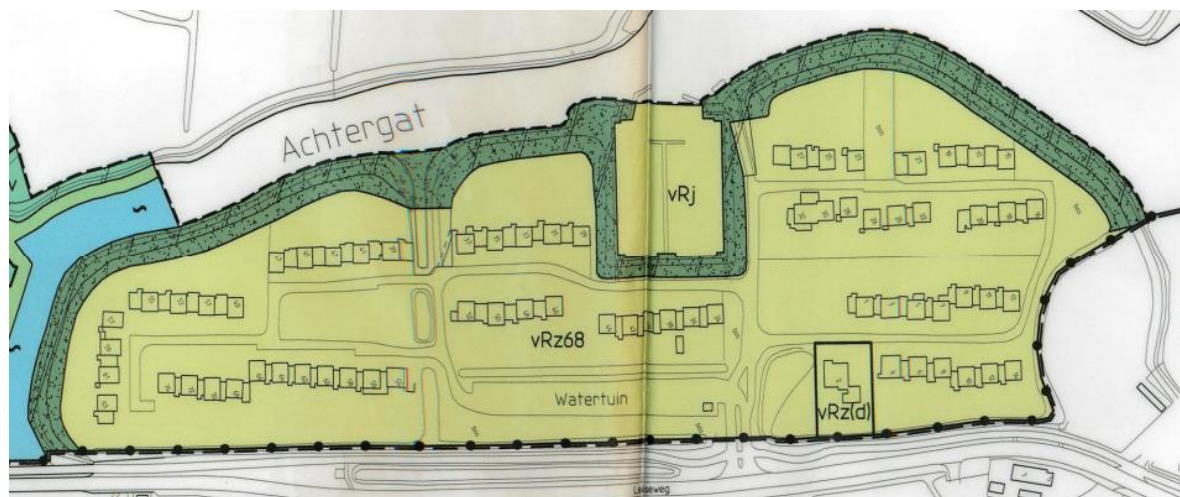
Vanuit de visie is het deel over de bouwmogelijkheden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit geldt niet voor de knelpuntenkaart oneigenlijk grondgebruik omdat het bestemmingsplan niet het juridisch kader betreft voor de verkoop van gronden.

Met dit deel van de beantwoording wordt aangegeven op welke wijze de omzoming is bestemd volgens het geldende bestemmingsplan en hoe en waarom de bestemming wordt aangepast in het bestemmingsplan recreatiepark Watertuin.



2. Bestemmingsplan Buitengebied Warmond / Recreatiepark Watertuin

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied Warmond heeft alleen de (gras)dijk en een deel van het talud hiervan de bestemming Groen.



In het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin is de bestemming Groen gelegd tot aan de kadastrale percelen van de recreatiewoningen.





3. Eigendomssituatie

De buitenrand van het recreatiepark Watertuin (foto 1, het blauw aangegeven deel) is grondgebied in eigendom van de gemeente Teylingen. Op deze gronden ligt het recht van erfpacht wat toebehoort aan vereniging Watertuin.

Een deel van het binnengebied (foto 2) geeft de gronden die in eigendom zijn van de vereniging Watertuin weer. Dit deel bestaat uit de gezamenlijke buitenruimte van het recreatiepark.

De gronden tussen de kadastrale gronden van de gemeente Teylingen (foto 1) en de gezamenlijke buitenruimte van de vereniging (foto 2) bestaat uit 69 kadastrale percelen (foto 3). Deze 69 kadastrale percelen zijn in particuliere eigendom.

Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.





4. Werkelijk gebruik

Het werkelijke gebruik van de groene omzoming bestaat uit (gras)dijk als waterkering. Een deel van de dijk wordt gebruikt voor het bewandelen hiervan. Tevens wordt een deel van de dijk gebruikt voor het bieden van een weidegang voor dieren. Het overige deel van de groene omzoming wordt gebruikt ten behoeve van de robuuste inpassing van het recreatiepark met opgaand groen. Het is echter zo dat een deel van de groene omzoming die bedoeld is voor de robuuste inpassing door diverse eigenaren bij het eigen perceel zijn getrokken.

De gronden van de groene omzoming die door diverse eigenaren bij het eigen perceel zijn getrokken, zijn veelal ingericht als tuin en maken daardoor geen onderdeel meer uit van de robuuste inpassing van het recreatiepark. De gronden die in gebruik zijn genomen, zijn gronden die kadastraal in eigendom zijn van de gemeente Teylingen en waarvan het recht van erfpacht ligt bij de vereniging Watertuin. Foto 1: met geel aangeduid enkele kadastrale percelen. Met rood aangeduid (een deel van) de gronden die in eigendom zijn van de gemeente Teylingen en die in gebruik zijn genomen als tuin, maar waarvan het recht van erfpacht ligt bij de vereniging Watertuin. Foto 2: binnen het blauwe gedeelte is met gele lijnen aangeduid waar deze situatie zich voordoet (op basis van luchtfoto en niet op basis van inmeten door het kadaster. Wijzigingen zijn dus voorbehouden). Foto 3. Een deel van de dijk (binnen gele kader) wordt gebruikt ten behoeve van een weidegang van dieren door een agrarisch bedrijf.



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



5. Erfpachtovereenkomst

Op 17 juni 1975 is tussen de voormalige gemeente Warmond en de vereniging Watertuin een erfpachtovereenkomst overeengekomen voor de duur van 25 jaar. Deze erfpachtovereenkomst is nog steeds rechtsgeldig omdat de erfpachtovereenkomst (ondanks dat de termijn van 25 jaar is verlopen) op grond van het Burgerlijk Wetboek, telkens stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd.

Het doel van de erfpachtovereenkomst is dat de vereniging de gronden beplant en het terrein goed onderhoudt. Het bestuur van de vereniging Watertuin heeft te kennen gegeven de erfpachtovereenkomst opnieuw aan te willen gaan voor een duurzame termijn.

Statuten Coöperatieve vereniging Watertuin U.A.

Volgens de statuten heeft de vereniging het doel: het behartigen van de belangen van de leden met betrekking tot het scheppen en in standhouden van de recreatiemogelijkheden. Volgens de statuten wordt getracht dit doel te bereiken door (artikel 2 lid 2 sub b van de statuten): de rond het complex aangelegde groenstrook in stand te houden.

Visie Samen voor behoud van een duurzame leefomgeving

De visie van de vereniging Watertuin is gericht op een groene inpassing van het recreatiepark. Het bestuur van de vereniging heeft met 7 enquêtevragen de wijze van inpassing van het recreatiepark voorgelegd aan de leden. Uit de respons van deze vragen binnen de enquête blijkt telkens een zeer ruim draagvlak onder de leden voor de groene inpassing (uitkomsten steeds boven de 95%).

In de visie van de vereniging Watertuin wordt onder 'Groene inpassing' aangegeven:

'De vereniging biedt aan om een beplantingsplan op te stellen en deze gezamenlijk met de gemeente vast te stellen. De ambities uit voornoemde beleids- en ambitiestukken dienen hierin leidend te zijn. De kosten, het beheer en onderhoud van deze herbeplanting zijn voor rekening van de Vereniging met dien verstande dat de gemeente medewerking verleent aan het verkrijgen van eventuele additionele geldstromen in de vorm van subsidies indien deze voorhanden zijn'.





6. Wijze van bestemmen / provinciaal beleid

Wijze van bestemmen

In het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin is ervoor gekozen de omzoming te bestemmen als 'Groen' en deze bestemming 'Groen' onder te verdelen in twee vormen:

1. De gehele dijk langs het Achtergat is bestemd zoals die feitelijk is: als (gras)dijk. Dus niet voor beplanting met bomen en struiken.
2. Vanaf de onderkant van de dijk tot aan de achterkant van de kadastrale percelen: ten behoeve van de robuuste inpassing van het recreatiepark. Dus wel voor beplanting bestaande uit bomen en struiken.

Deze twee vormen vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan; foto 1: de verbeelding met de totale bestemming Groen. Foto 2; in rood: de dijk die als 'grasdijk' is bestemd. Al het overige groen binnen foto 2: de groene omzoming ten behoeve van de robuuste inpassing.

Foto 1



Foto 2



Provinciaal beleid

Het recreatiepark is gelegen buiten het zogenaamde stads- en dorpsgebied en binnen beschermingscategorie 1; Kroonjuweel. Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is paragraaf 2.2 uit de Verordening van de pzh van toepassing. In dit geval bestaat de ruimtelijke ontwikkeling uit extra planologische bebouwing binnen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 7' die toeneemt van 68,5 m² per recreatiewoning ten opzichte van het geldende bestemmingsplan naar 100 m² per recreatiewoning in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn losse bijgebouwen toegestaan. Door de bestemming Groen (vorm: robuuste inpassing) wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied geborgd binnen het bestemmingsplan en daarmee verantwoord in relatie tot het provinciaal beleid.

De reactie van de provincie Zuid Holland op het voorontwerp: 'Een goed plan wat zich goed verhoudt tot provinciaal beleid voor wat betreft de drie ontwikkelingen die zijn beschreven: parkinrichting, bouwmogelijkheden en permanente bewoning.'



7. Conclusie

Om de extra bebouwing planologisch te verantwoorden is het noodzakelijk om de omzoming van het recreatiepark als robuuste inpassing in het bestemmingsplan te verankeren.

De wijze van bestemmen van de omzoming van het recreatiepark sluit aan bij:

- Het provinciaal beleid
- Structuurvisie gemeente Teylingen
- De erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Teylingen en de vereniging Watertuin
- De visie 'Samen voor behoud....' van de vereniging Watertuin
- De uitkomst van de enquête (onderdeel van de visie 'Samen voor behoud..').
- De statuten van de vereniging Watertuin

Om bovenstaande reden is de bestemming van de omzoming niet gericht op de verkoop hiervan maar juist op een robuuste inpassing van het recreatiepark.

Door de buitenrand van het recreatiepark te bestemmen en in te richten als groene omzoming van het recreatiepark ontstaat de mogelijkheid om de vele illegale bebouwing te verantwoorden binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming Groen als omzoming van het recreatiepark.



3.04 Bouwregel zij- aan- of uitbouw

Er zijn diverse inspraakreacties ontvangen over de breedte van de aan- of uitbouw aan de zijkant van de recreatiewoning.

Volgens artikel 4.2.2. van het voorontwerp bestemmingsplan bedraagt de breedte van een aan- of uitbouw vanaf de zijgevel van de recreatiewoning ten hoogste 3,5 meter in gevallen wanneer de zijuitbouw niet grenst aan de zijgevel van een andere recreatiewoning. De doelstelling van de regeling is het voorkomen van zij-uitbouwen met een onevenredige breedte ten opzichte van de oorspronkelijke recreatiewoning.

Diverse inspraakreacties geven samengevat weer dat de breedtebepaling ten nadele is bij recreatiewoningen op het einde van een blok. De reden waarom dit als nadeel wordt gezien is dat de breedte van een zijuitbouw bij recreatiewoningen (die worden begrensd door de zijgevel van een andere recreatiewoning) groter mag zijn dan 3,5 meter. Namelijk; bij de tussenwoningen is de breedte groter dan 3,5 meter en zij mogen grenzen aan de zijgevel van een andere recreatiewoning. De inspraakreacties over dit onderwerp hebben aanleiding gegeven deze regeling aan te passen.

De regeling wordt zodanig aangepast dat zij- aan- of uitbouwen van recreatiewoningen die niet grenzen aan een zijgevel van een andere recreatiewoning kunnen worden gebouwd tot de grens van het bouwvlak. Bij twee percelen geldt er ten gevolge van de vorm van het bouwvlak een uitzonderingssituatie. Vanaf de entree van het recreatiepark zijn er twee bouwvlakken waarbij het uit stedebouwkundig oogpunt niet gewenst is om een zij- aan- of uitbouw mogelijk te maken tot aan de grens van het bouwvlak. Deze twee gevallen zijn op de kaart hieronder aangeduid met een rode ster. Wel wordt voor deze twee gevallen de breedte verruimd tot 4 m.

De bouwregel dat de oppervlak per recreatiewoning maximaal 100 m² mag bedragen, blijft van toepassing.





4 Beantwoording inspraakreacties

4.01 Reclamant 1 (Coöperatieve Vereniging De Watertuin UA)

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
	<p>Het bestuur van de vereniging Watertuin heeft een inspraakreactie mede namens alle leden.</p> <p><i>Samengevat wordt in de inleiding van de inspraakreactie het volgende weergegeven.</i></p> <p>De gemeente Warmond heeft vanaf de bouw van de woningen in 1972 verzuimd om in te grijpen op illegale situaties. Zij heeft de schijn gewekt dat illegale bouwsels en permanente bewoning toegestaan waren met als resultaat 'feitelijk gedoogd'.</p> <p>Waar we het over eens kunnen worden is: handhaven van de recreatieve bestemming en uitsterfbeleid maar niet op de manier die de gemeente Teylingen voorstaat.</p> <p>De dreigende handhaving heeft geleid tot veel onrust. Een hechte gemeenschap waarbinnen mantelzorg wordt geboden wordt uit elkaar getrokken. Er dreigt leegstand. Het ogenschijnlijke doel van de gemeente zal een vernietigend effect hebben op dat wat tot heden is gerealiseerd. Waar zit de win – win situatie?</p> <p>Geef de gelegenheid een beheerste en geleidelijke transitie van de huidige situatie naar 100% recreatief te bewerkstelligen. Het bestuur dringt aan op de mogelijkheid van een keuze voor de huidige bewoners (recreanten, niet en wel gedoogden) zodat zij de keuzevrijheid hebben om aan te geven of zij nu of in de toekomst permanent willen wonen. Daarna kan voor nieuwe gevallen 'handhaving' van toepassing zijn. Kortom geef de gelegenheid om een beheerst uitsterfbeleid vorm en inhoud te geven. De inspraakreactie zoals gegeven aan de gemeenteraad (tijdens het vaststellen van de uitgangspunten) is als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd.</p>	<p>Wij begrijpen het gevoel dat er heerst en wij hebben getracht hiermee rekening te houden. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het veruimen van de bouwregels. Dit lukt niet voor de wens omtrent permanente bewoning.</p> <p>Ondanks dat het nadrukkelijk niet onze bedoeling is om onrust te veroorzaken, kunnen wij ons voorstellen dat eventuele handhaving leidt tot onrust. Om die reden is naast het reguliere handhavingsbeleid een aparte notitie opgesteld die inzicht geeft over de wijze van handhaven. Hiervoor wordt verwezen naar de notitie 'Toelichting op de wijze van handhaven in de gemeente Teylingen'.</p> <p>Met dit bestemmingsplan wordt veel illegale bebouwing planologisch inpasbaar gemaakt. Daarnaast geldt dat door het opnemen van de gedoogbeschikkingen in artikel 4 van het bestemmingsplan het tijdelijk bouwbeleid komt te vervallen. Dit houdt in dat personen die een gedoogbeschikking hebben voorheen geen gebruik kon maken van de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan maar volgens dit nieuwe bestemmingsplan wel het geval zal zijn.</p> <p>De gemeenteraad heeft besloten om recreatief gebruik te hantieren als uitgangpunt voor dit bestemmingsplan. Daar voorziet dit bestemmingsplan dan ook in. In het bestemmingsplan zijn de persoonsgebonden beschikkingen opgenomen waardoor permanente bewoning voor deze personen (gekoppeld aan een recreatieverblijf) past binnen het gebruik van het bestemmingsplan. Hierdoor is naar ons oordeel sprake van een beheerste en geleidelijke transitie naar 100% recreatief gebruik.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



<p>Resumerend drie inhoudelijke reacties:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wettelijke verplichte zorg op de maatschappelijke uitvoerbaarheid is niet voldoende tot niet aanwezig. 2. De in het voorontwerp gehanteerde peildatum is arbitrair. 3. Wij verzoeken de rechtspositie van de huidige gebruikers in overeenstemming te brengen met elkaar. <p>Van een gezamenlijk verkenning en in goed overleg is geen of nauwelijks sprake. Er is geen rekening gehouden met de uitkomsten van de visie. Er is op z'n zachts gezegd grote twijfel over de maatschappelijke uitvoerbaarheid en draagvlak immers de vereniging en haar leden kunnen niet achter het bestemmingsplan staan als het gaat om de wijze waarop de gemeente het uitsterfbeleid vorm en inhoud wil geven.</p> <p>Wij verzoeken de beheerderswoning ten behoeve van de functie 'toezichthouden' te handhaven. In het vobp is het predicaat dienstwoning geschrapt. De vereniging zal in de toekomst in toenemende mate behoefte krijgen aan toezicht en daarmee aan behoefte aan de beheerderswoning t.b.v. de functie 'toezichthouden'.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6) is de maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven. Dit hoofdstuk omschrijft welke stappen zijn of worden gezet om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. 2. Het bestemmingsplan op zich zelf stelt geen peildatum vast. De peildatum vloeit voor uit het handhavingsbeleid. 3. De gemeenteraad heeft als uitgangspunt voor het bestemmingsplan gekozen voor recreatief gebruik. <p>Als het gaat om de uitkomsten van de visie van de vereniging is deze gebaseerd op drie onderdelen: gebruik recreatiewoningen, bouwen en parkinrichting. Dit bestemmingsplan volgt twee van de drie onderdelen; namelijk het bouwen en de parkinrichting (omzoming). Dat de visie van de vereniging aangeeft om permanent wonen – op welke wijze dan ook- voor alle leden mogelijk te maken wil niet zeggen dat er geen rekening is gehouden met het overige van de visie 'Samen voor behoud...'</p> <p>Dit wordt gevolgd. Als toelichting op dit gebruik heeft de eigenaar van Watertuin 2 het volgende aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De eigenaar schouwt als beheerder de gezamenlijke buitenruimte van het recreatiepark en maakt van geconstateerde onvolkomenheden melding hiervan bij het bestuur van de vereniging Watertuin; • Als beheerder spreekt de eigenaar onbevoegden aan op hun aanwezigheid en verzoekt onbevoegden het recreatiepark te verlaten; • Eigenaren binnen het recreatiepark kunnen (op vrijwillige) basis een sleutel van hun recreatiewoning aan de beheerder in bewaring geven waardoor op verzoek (in het kader van beheer) de recreatiewoning kan worden betreden of in geval van een calamiteit (gesprongen waterleiding) een groter nadeel kan worden voorkomen. <p>De gemeente Teylingen onderkent deze rol als beheerdersrol van de dienstwoning en zal in het ontwerpbestemmingsplan deze niet langer bestemmen als 'voormalige dienstwoning' maar als 'dienstwoning' (overeenkomstige het geldende bestemmingsplan). Het gevolg van de rol die de eigenaar vervult is dat de eigenaar de dienstwoning permanent mag bewonen en dit doet</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
--	--	---



<p>Het bouwsel bestaande uit de Palais de Poste en het theehuis aan de ingang van het park is niet opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>overeenkomstig het bestemmingsplan. Het permanent bewonen van de dienstwoning passend binnen het bestemmingsplan geldt zolang als dat de bovengenoemde rol wordt uitgevoerd.</p> <p>De Palais de Poste (1) staat op gronden met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-7 ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. De Palais de Poste bestaat uit een overkapping waaronder de brievenbussen van de recreatiewoningen zijn gesitueerd. Het gebouwtje aangeduid als 'theehuis met oude waterzuivering' (2) wordt gebruikt als werkplaats t.b.v. het parkonderhoud. De bebouwingsmogelijkheden van deze bouwsels zijn in het bestemmingsplan verankerd binnen artikel 4.2.8. Het gebruik van dit gebouwtje, om vandaar uit het beheer en onderhoud uit te voeren, en het gebruik van de overkapping zal worden verduidelijkt binnen artikel 4.1 van het bestemmingsplan.</p> <div data-bbox="904 730 1615 1046" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="904 1074 1615 1310" data-label="Image"> </div>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
--	--	---



<p>Het parkeerterrein moet voorzien in de planologische mogelijkheid om: auto's, trailers en boten te stallen. Dit gebruik is altijd als zodanig geweest.</p> <p>De vereniging wil geen bepalingen over schuttingen in het bestemmingsplan. Dit is geen woonwijk.</p> <p>De boottakel Deze inspraakreactie heeft betrekking op een zestal onderwerpen.</p> <p>1. Contour van de bestemming rondom de boottakel. Voor het gebruik van de boottakel is meer ruimte nodig. Voorgesteld wordt de contour van de jachthaven te vergroten t.b.v. het gebruik van de boottakel.</p>	<p>De opslag van boten en boottrailers op de parkeerplaatsen wordt niet mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan recreatiepark Watertuin. Aangenomen wordt dat er wordt bedoeld de opslag van het aantal boten dat gelijk is aan het aantal boten die in de jachthaven van het recreatiepark kunnen liggen. De reden van het niet opnemen van de planologische mogelijkheid van het permanent (het jaar rond) stallen van het aantal boten gelijk aan het aantal boten die in de jachthaven kunnen liggen, is dat het stallen op zich zelf, zich niet verenigd met de doeleinden van de verblijfsrecreatie. <i>(Overigens wordt deze inspraakreactie niet begrepen in relatie tot de door de vereniging gestelde veiligheid van het recreatiepark. Dit in relatie tot de vermeende aantrekkende werking van onbevoegden. Op het moment dat boten worden gestald op de parkeerplaats zal dit mogelijk een onbedoelde aantrekkende werking hebben op onbevoegden).</i></p> <p>De bepalingen over schuttingen (maximaal 1,5 meter hoog) is 1 op 1 over genomen uit het geldende bestemmingsplan. Indien de vereniging geen schuttingen wenst, kan de vereniging met haar leden overeenkomen van deze planologische mogelijkheid geen gebruik te maken door dit in de statuten van de vereniging op te nemen.</p> <p>Met deze inspraakreactie geeft u aan dat het om een zestal onderwerpen gaat. In deze inspraakreactie worden er echter drie door u genoemd en omschreven. In dit deel van de beantwoording gaan wij in op deze drie inspraakreacties.</p> <p>Volgens het geldende bestemmingsplan staat de boottakel én de plek voor de boottrailer op gronden binnen de bestemming Groen. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd door de boottakel én de plek voor de boottrailer op te nemen binnen de functieaanduiding 'jachthaven' (een nadere aanduiding 'boottakel'). Een verdere uitbreiding van de contour jachthaven t.b.v. het gebruik van de boottakel is ons inziens niet nodig. Met de aanpassing in het voorontwerp ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het planologisch gebruik van de boottakel duidelijk en voldoende geborgd.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
---	--	--



<p>voorgestelde uitbreiding van de contour jachthaven ten behoeve van gebruik boottakel.</p> 	 <p>Kaartfragment geldend bp (het met rode stippellijn aangegeven gedeelte is bij de jachthaven gevoegd.</p> <p>Luchtfoto 2016</p>	
<p>2. Contour plangebied verleggen zodanig dat de plankier binnen de contour van het bestemmingsplan komt te liggen.</p> <p>De plankier is noodzakelijk voor het takelen van de boten. Voorgesteld wordt de plancontour aan te passen zodanig dat de plankier binnen het plangebied ligt.</p> 	<p>De contour van het bestemmingsplan wordt aangepast zodanig dat de houten steiger binnen het plangebied komt te liggen. Functioneel wordt de steiger aan het gebruik van de boottakel gekoppeld.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
<p>3. Volgens bouwregel 4.2.8. d is de toegestane hoogte van de bouwtafel gelijk aan de hoogte van de bestaande boottakel. Verzocht wordt een grotere hoogte mogelijk te maken zodat zwaardere boten en boten met een diepgang tot circa 1,3 meter getakeld kunnen worden.</p> <p>Verzocht wordt een boottakel mogelijk te maken zoals deze mogelijk is gemaakt elders aan de Kaag zoals naast de Kaagsociëteit.</p>	<p>De huidige boottakel past naar aard, omvang en verschijningsvorm bij het totale recreatiepark. De voorgestelde boottakel is inderdaad elders aan de Kaag aanwezig, maar daar is sprake van een bedrijfsmatige exploitatie van een jachthaven. Daar is in dit geval geen sprake van.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>

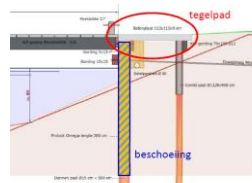


De boottakel zoals aanwezig.

De jachthaven

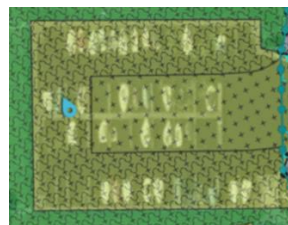
1. Contour van bestemming jachthaven ter plaatse van de beschoeiing.

De contour is gelijkgelegd met de contour van de huidige beschoeiing. Recent is er echter een omgevingsvergunning verleend (registratienummer 20161292). Deze vergunning houdt in dat de ringsteiger komt te vervallen en dat in plaats daarvan een tegelpad aan de buitenkant van de beschoeiing wordt aangebracht. Dit tegelpad past nu niet in het voorontwerp. Gevraagd wordt het bestemmingsplan aan te passen zodanig dat het tegelpad past binnen het bestemmingsplan.



De boottakel zoals voorgesteld wordt niet gehonoreerd.

Volgens artikel 3.3.1. geldt een aanlegverbod voor het aanbrengen van oppervlakteverharding zonder omgevingsvergunning. Er is echter een omgevingsvergunning. Door het hebben van een omgevingsvergunning voor het aanbrengen van het bedoelde tegelpad is er geen strijdigheid met het bestemmingsplan. Het werk kan worden uitgevoerd overeenkomstig de vergunning en door het hebben van een omgevingsvergunning is het aanpassen van het bestemmingsplan niet aan de orde.



Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



<p>2. Contour van de bestemming jachthaven rondom de boottakel.</p> <p>3. Contour plangebied rondom boottakel.</p> <p>4. Contour plangebied rond de havenhoofden. In de toelichting van het vobp vallen de havenhoofden buiten de contour van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om figuur 5.1 in de toelichting van het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verbeelding.</p> <p>5. Bouwregels in de bestemming Waterstaat - Waterkering. In bouwregel 7.2. c wordt bepaald dat in geval van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande fundering. Deze bouwregel heeft betrekking op de houten palen waarmee de steigers zijn gefundeerd. Deze bouwregel houdt geen rekening met de eindige levensduur van de betreffende houten funderingen.</p> <p>6. Oppervlakte van steigers in bouwregel 4.2.8.b. In deze bouwregel wordt de oppervlakte van de steiger geregeld (bestaand + 10%). Er is momenteel een renovatie van de jachthaven in voorbereiding. Hiervoor is vergunning aangevraagd en verleend. Echter in de gerenoveerde jachthaven zal minder oppervlakte aan steiger aanwezig zijn. Mochten wij in de toekomst toch meer steigeroppervlak wensen dan is de oppervlakte volgens het bestemmingsplan gekoppeld aan de bestaande oppervlakte die aanwezig is op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treedt. Voorgesteld wordt de huidige aanwezige oppervlakte aan steigers positief te bestemmen.</p>	<p>Is van reactie voorzien onder kopje 'boottakel'.</p> <p>Is van reactie voorzien onder kopje 'boottakel'.</p> <p>Figuur 5.1 komt inderdaad niet overeen met de verbeelding. Dit is wel het uitgangspunt. Het voorstel wordt gevolgd door figuur 5.1 in overeenstemming te brengen met de verbeelding.</p> <p>Artikel 7.2 is gericht op de bescherming van de waterkering. Indien er voor een bouwwerk (op grond van een overige bestemming) een nieuwe fundering nodig is dan geldt er eerst een verbod. Het bevoegd gezag kan afwijken (artikel 7.3) van dat verbod indien de beheerder van de waterkering een schriftelijk advies uitbrengt over de bouwactiviteit. De beheerder van de waterkering zal beoordelen of het waterkeringsbelang door de bouwactiviteit niet wordt geschaad. Door deze wijze van bestemmen wordt ons inziens in voldoende mate rekening gehouden met de eindige levensduur van funderingen.</p> <p>De huidige bestaande steigeroppervlakte zal positief worden bestemd.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
---	---	--



<p>7. Voorzieningen t.b.v. de haven op de dijk buiten de bestemming jachthaven.</p> <p>Op de dijk buiten de bestemming jachthaven staan enkele voorzieningen t.b.v. de jachthaven. Het betreft o.a. twee toegangstrappen met verharding, een verdeelkast voor de elektrische installatie, straatverlichting en een slagboom.</p> <p>In de opzet van het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze voorzieningen niet mogelijk gemaakt. De vraag is hier het bestemmingsplan op aan te passen en dit wel op te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>Opstelplaatsen brandweer Op twee plaatsen in de Watertuin is bij de oprichting van het recreatiepark op last van de brandweer een opgang naar de dijk met verharding aangebracht t.b.v. een opstelplaats voor brandweermaterieel.</p> <p>De opzet van het vobp laat deze verhardingen niet toe. Voorgesteld wordt deze – op last van de brandweer aangebrachte verhardingen- alsnog toe te staan.</p> 	<p>De toegangstrappen met verharding worden in het bestemmingsplan opgenomen d.m.v. een nadere aanduiding.</p> <p>Voor de overige genoemde voorzieningen voorzien de bestemmingen Groen, Recreatie-Verblijfsrecreatie-recreatiewoningen 7 in de mogelijkheid tot het plaatsen van nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn dus mogelijk. Verwezen wordt naar artikel 3.1 sub d en artikel 4.1. sub d.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de aangewezen verharding op de dijk positief wordt bestemd en dat het bestemmingsplan is gericht op de instandhouding van die bedoelde verharding. Om de instandhouding van dit deel van de verharding te borgen, zal een verbod worden opgenomen om deze verharding te verwijderen. Het opheffen van het verbod zal wel mogelijk worden gemaakt. Hiervoor zal advies van de brandweer vereist zijn.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
---	---	--



<p>Pompinstallatie polderpeil</p> <p>In de groenstrook naast de dijk bevindt zich een pompinstallatie. Daartoe is een pomphuis geplaatst en is verharding aangebracht met een trap voor toegang tot de installatie.</p> <p>De opzet van het vobp laat deze voorzieningen niet toe. Voorgesteld wordt deze voorzieningen alsnog toe te staan.</p> 	<p>De pompinstallatie staat op gronden met de bestemming Groen. Deze bestemming laat de aanwezigheid van de pompinstallatie toe (als nutsvoorziening). De trap als toegang naar de installatie toe wordt opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
--	--	---



4.02 Reclamant 2 Janzing Brink Schipperus advocaten

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
	<p>Janzing Brink advocaten treedt op als vertegenwoordiger van de eigenaar van Watertuin 2. De inspraakreactie is gericht op Watertuin 2.</p>		
a.	<p>Aan Watertuin 2 moet een woonbestemming worden toegekend. Al sinds de oprichting van het recreatiepark Watertuin heeft Watertuin 2 een zogenaamde status aparte, zowel qua uiterlijk en omvang als (legaal) gebruik.</p> <p>Watertuin 2 is een vrijstaande woning. Door de jaren heen op basis van vergunningen legaal uitgebouwd ten gunste van een woonbestemming.</p> <p>Bijgevoegd is een brief van 28 juli 2004. Dit is een brief van de voormalige gemeente Warmond waarin de cliënt wordt verzocht – bij inschrijving in het GBA – te verklaren dat cliënt weet dat permanente woonbestemming niet is toegestaan. Uit de telefoonaantekening op de brief blijkt dat aan cliënt is bevestigd dat er een woonvergunning is verleend.</p> <p>Watertuin 2 is nooit bewoond geweest als dienstwoning maar altijd als burgerwoning. Het gebruik van Watertuin 2 is nooit gedoogd maar altijd legaal geweest. Er is een object gebonden woonvergunning afgegeven daarom moet Watertuin 2 als burgerwoning worden bestemd.</p> <p>Het stedenbouwkundig buro Rho stelt vast dat Watertuin 2 in meerdere opzichten afwijkt ten opzicht van de overige recreatiewoningen op het park. De oppervlakte van de woning van 280 m² sluit niet aan bij de overige vakantiewoningen, die hebben een oppervlakte van maximaal 55 m². Er is vermoeden dat Rho genoemde aspecten niet (volgende) heeft meegenomen in haar rapport en aanbevelingen.</p>	<p>In een aanvulling op deze inspraakreactie is een inspraakreactie ontvangen van de eigenaar van Watertuin 2. Naar aanleiding van deze beide inspraakreacties heeft overleg plaats gevonden met de eigenaar. Tijdens dat gesprek heeft de eigenaar aangegeven de dienstwoning overeenkomstig aan het bestemmingsplan te gebruiken. Als toelichting op dit gebruik van Watertuin 2 heeft de eigenaar het volgende aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als beheerder schouwt de eigenaar de gezamenlijke buitenruimte van het recreatiepark en maakt van geconstateerde onvolkomenheden melding bij het bestuur van de vereniging Watertuin; - Als beheerder spreekt de eigenaar onbevoegden aan op hun aanwezigheid en verzoekt onbevoegden het recreatiepark te verlaten; - Eigenaren binnen het recreatiepark kunnen (op vrijwillige basis) een sleutel van hun recreatiewoning aan de beheerder in bewaring geven waardoor op verzoek (in het kader van beheer) de recreatiewoning kan worden betreden of in geval van een calamiteit (gesprongen waterleiding) een groter nadeel kan worden voorkomen. <p>(inmiddels heeft de eigenaar deze rol bekend gemaakt aan het bestuur van de vereniging Watertuin).</p> <p>De gemeente Teylingen onderkent deze rol als beheerdersrol van de dienstwoning en zal in het ontwerpbestemmingsplan deze niet langer bestemmen als 'voormalige dienstwoning' maar als 'dienstwoning' (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan). (Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan een inspraakreactie van de vereniging Watertuin die is gericht op behoud van de planologische dienstwoning). Het gevolg van de rol die als gebruiker van de dienstwoning wordt vervuld, is dat de gebruiker van de dienstwoning permanent mag wonen in de dienstwoning en dit doet overeenkomstig het bestemmingsplan. Het permanent bewonen van de dienstwoning passend binnen het bestemmingsplan geldt zolang als dat de bovengenoemde rol wordt uitgevoerd.</p> <p>Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om op het overige deel van de inspraakreactie in te gaan.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast. (In het ontwerp bestemmingsplan wordt Watertuin 2 als dienstwoning opgenomen).</p>



4.03 Reclamant 3

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<p>Deze inspraakreactie geldt als aanvulling op de inspraakreactie Janzing Brink advocaten van 9 juni 2016.</p> <p>De woning is langdurig bewoond geweest door een persoon zonder functie (in de vorm van dienst of beheer). Het beheer van het park werd verzorgd door de vereniging van eigenaren.</p> <p>Volgens een schrijven van 3 maart 2003 is er voor Watertuin 2 een object gebonden woonvergunning verleend. Deze object gebonden woonvergunning is grondslag geweest om de Watertuin 2 te kopen.</p> <p>Mevrouw was al in het bezit van een gedoogbeschikking voor nummer 32 en ging er met de woonvergunning voor nummer 2 er alleen maar op vooruit.</p> <p>Er is diverse keren bouwvergunning verleend. Een aanvraag voor een uitbouw van drie meter is verleend. Dit zou bij recreatief gebruik niet het geval zijn geweest.</p> <p>Uit het feit dat in 2008 geen vergunning meer werd verleend aan blijvend bewoonde recreatieobjecten, maar voor dit pand wel bouwvergunning werd verleend, laat over de woonbestemming van dit pand geen twijfel bestaan.</p> <p>De vergunningen die zijn verleend, waardoor het pand een riante bungalow is geworden, is in geen enkele verhouding met een recreatiewoning. Het voorstel van Rho om de bestemming te wijzigen wordt dus niet door de feiten ondersteund. Het pand is altijd legaal bewoond geweest (vanaf de oplevering in 1972). De gemeente zou daarom een blijvende woonbestemming moeten toekennen. Verzocht wordt de woonbestemming voor Watertuin 2 te handhaven.</p>	<p>In een aanvullend gesprek op deze inspraakreactie en op de inspraakreactie van Janzing Brink advocaten heeft u, eigenaar van de dienstwoning, aangegeven de dienstwoning overeenkomstig aan het geldende bestemmingsplan te gebruiken. Als toelichting op dit gebruik heeft u het volgende aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als beheerder schouwt u de gezamenlijke buitenruimte van het recreatiepark en maakt van geconstateerde onvolkomenheden melding bij het bestuur van de vereniging Watertuin; • Als beheerder spreekt u onbevoegden aan op hun aanwezigheid en verzoekt onbevoegden het recreatiepark te verlaten; • Eigenaren binnen het recreatiepark kunnen (op vrijwillige basis) een sleutel van hun recreatiewoning aan de beheerder in bewaring geven waardoor op verzoek (in het kader van beheer) de recreatiewoning kan worden betreden of in geval van een calamiteit (gesprongen waterleiding) een groter nadeel kan worden voorkomen. <p>De gemeente Teylingen onderkent deze rol als beheerdersrol van de dienstwoning en zal in het ontwerpbestemmingsplan deze niet langer bestemmen als 'voormalige dienstwoning' maar als 'dienstwoning' (overeenkomstige het geldende bestemmingsplan). (Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan een inspraakreactie van het bestuur van de vereniging Watertuin die is gericht op behoud van de planologische dienstwoning). Het gevolg van de rol die als gebruiker van de dienstwoning wordt vervuld is dat de gebruiker van de dienstwoning permanent mag wonen in de dienstwoning en dit doet overeenkomstig het bestemmingsplan. Het permanent bewonen van de dienstwoning passend binnen het bestemmingsplan geldt zolang als dat de bovengenoemde rol wordt uitgevoerd.</p> <p>Volgens verleende vergunningen in het jaar 2003 en 2010 (voor het vergroten van de woning met garage en voor het vergroten van de woning met verblijfsruimte) is er bouwvergunning aangevraagd en vergund ten behoeve van een dienstwoning. Er is dus legaal aangebouwd voor het gebruik van de woning als dienstwoning en niet als burgerwoning.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>



4.04 Reclamant 4

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<p>Reclamanten stellen als inspraakreactie de vraag of zij nog recht hebben op een persoonsgebonden gedoogbeschikking.</p>	<p>Voor de beantwoording is de datum van inschrijving in het BRP van belang (BRP = Basisregistratie Personen, voorheen Gemeentelijke Basis Administratie). Volgens onze gegevens is reclamant (mevrouw) sinds 12-12-2000 ingeschreven als woonachtig op het adres Watertuin 25. Volgens onze gegevens staat Reclamant (de heer) sinds 15-12-2009 ingeschreven op het adres Watertuin 25.</p> <p>De datum van inschrijving in het BRP van reclamant (mevrouw) ligt voor de peildatum van 31 oktober 2003.</p> <p>Het verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking (gekoppeld aan een object) voor dit soort situaties (permanent wonen in een recreatiewoning, aantoonbaar voor de peildatum 31 oktober 2003) is sinds de inwerkingtreding van regel 10 als onderdeel van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht niet meer aan de orde. Hiervoor is een persoonsgebonden omgevingsvergunning in de plaats gekomen.</p> <p>Volgens het Besluit omgevingsrecht bijlage 2 artikel 4 onder 10 bestaat de mogelijkheid tot het afgeven van een omgevingsvergunning op grond waarvan in een recreatiewoning permanent kan worden gewoond. Het gaat dan om een persoonsgebonden omgevingsvergunning (gekoppeld aan een object) die verleend kan worden indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen; b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden, c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning de woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was; <p>Uit onderzoek blijkt dat voor reclamant (mevrouw) gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden. Wij stellen u, reclamant (mevrouw), in de gelegenheid een persoonsgebonden omgevingsvergunning aan te vragen. Hierbij treft u als bijlage een aanvraagformulier aan voor het aanvragen van de vergunning. Let wel, uit onze gegevens blijkt dat u, reclamant (mevrouw) M.A. Schreuder, niet in het bezit bent van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Uw (woon)situatie is dus in strijd met het bestemmingsplan en dit kan ondervangen worden door het verkrijgen van de bedoelde vergunning.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



	<p>Dit deel van de inspraakreactie heeft betrekking op de bouwregels genoemd onder artikel 4.2.2 g artikel en 4.3 b.</p> <p>Voor wat betreft 4.2.2 g merken wij op dat op ons adres Watertuin 25 de aanbouw afwijkt van de voorgestelde plannen. Wij hebben in 2000 de aanbouw geplaats en hebben na een bouwstop toestemming gekregen de aanbouw te plaatsen.</p>	<p>Indien u niet overgaat tot het aanvragen van een persoonsgebonden omgevingsvergunning blijft uw (woon) situatie in strijd met het bestemmingsplan en dit kan negatieve gevolgen met zich meebrengen in relatie tot handhaving.</p> <p>De feitelijke aanwezige dakopbouw op de zijuitbouw van Watertuin 25 wijkt inderdaad af van de dakopbouw die mogelijk wordt gemaakt met artikel 4.2.2 onder g van het bestemmingsplan. Op 10 april 2000 heeft het toenmalige college van Warmond u bericht dat weliswaar is afgeweken van de verleende bouwvergunning (voor de bouw van een dakopbouw op de zijuitbouw) maar dat er niet handhavend zal worden opgetreden. Om die reden zal de feitelijk aanwezige dakopbouw bij Watertuin 25 positief worden bestemd in het bestemmingsplan. Daarmee wordt de dakopbouw planologisch ingepast. Let op, met het positief bestemmen van de dakopbouw bereikt de feitelijke aanwezige dakopbouw nog geen volledige legale status. Dit kan wel worden bereikt, door nadat het bestemmingsplan in werking treedt, een omgevingsvergunning aan te vragen voor de dakopbouw.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
--	--	--	---

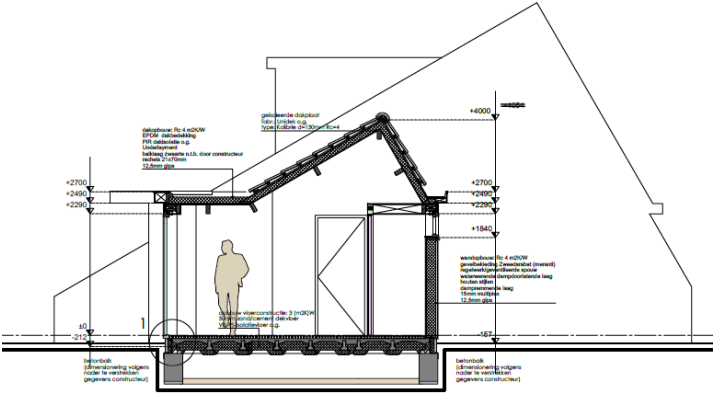


4.05 Reclamant 5

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<p>Reclamant geeft aan sinds 1997 ingeschreven te staan op het adres Watertuin 4 in Warmond maar staat niet vermeld in tabel 5.1 van het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Uit de datum van inschrijving in het BRP van belang (BRP = Basisregistratie Personen, voorheen Gemeentelijke Basis Administratie) blijkt dat u vanaf 14-12-1997 staat ingeschreven op het adres Watertuin 4.</p> <p>Het verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking, gekoppeld aan een object, voor dit soort situaties (permanent wonen in een recreatiewoning aantoonbaar voor de peildatum 31 oktober 2003) is sinds de inwerkingtreding van regel 10 als onderdeel van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht niet meer aan de orde. Hiervoor is een persoonsgebonden omgevingsvergunning in de plaats gekomen.</p> <p>Volgens het Besluit omgevingsrecht bijlage 2 artikel 4 onder 10 bestaat de mogelijkheid tot het afgeven van een omgevingsvergunning op grond waarvan in een recreatiewoning permanent kan worden gewoond. Het gaat dan om een persoonsgebonden omgevingsvergunning (gekoppeld aan een object) die verleend kan worden indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen; b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden, c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning dis woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was; <p>Omdat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan is op 18 mei 2017 een persoonsgebonden omgevingsvergunning verleend aan u. Deze persoonsgebonden omgevingsvergunning is gekoppeld aan Watertuin 4.</p> <p>Let op, indien u het gebruik permanent wonen op Watertuin 4 langer dan een jaar onderbreekt vervalt de werking van de persoonsgebonden omgevingsvergunning.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>

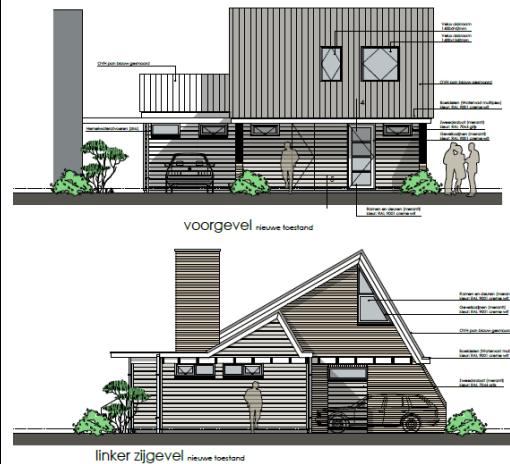


4.06 Reclamant 6

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<p>Voorgesteld wordt om in plaats van aaneengesloten dakkapel in het achtergeveldakvlak een dakkapel aan beide zijden van de schoorsteen mogelijk te maken. Dit komt dan neer op een halve dakkapel per zijde van de schoorsteen.</p>	<p>Voor de volledigheid van het antwoord is het noodzakelijk de aanleiding van deze bouwregel te kennen. Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond zijn dakkapellen binnen recreatiepark Watertuin toegestaan voor zover deze niet breder zijn dan 50% van de totale breedte van het dakvlak (artikel 29 lid 3 van het geldende bestemmingsplan). In de praktijk zijn er echter dakkapellen gerealiseerd die breder zijn. Volgens de stedenbouwkundige visie zijn bredere dakkapellen aanvaardbaar. Door een regeling in dit nieuwe bestemmingsplan op te nemen worden veel, illegaal te breed gerealiseerde, dakkapellen planologisch ingepast.</p> <p>De hiervoor genoemde reden ligt ten grondslag aan de nieuwe bouwregel voor dakkapellen. U stelt voor om een dakkapel aan beide zijde van de schoorsteen mogelijk te maken. Dit zou inhouden dat de helft van de dakkapel dan terecht zou komen op het kapje van de zijuitbouw. Het kapje dat mogelijk wordt gemaakt op de zij-uitbouw, overeenkomstig aan een kapje waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend, heeft echter een te lage hoogte om de dakkapel hierop te plaatsen.</p>  <p>Doorsnede (onderdeel van de vergunningstekening voor het kapje). Hier is goed zichtbaar dat een dakkapel of een gedeelte daarvan niet past cq. strookt met een dakkapel in het achtergeveldakvlak van de recreatiewoning.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



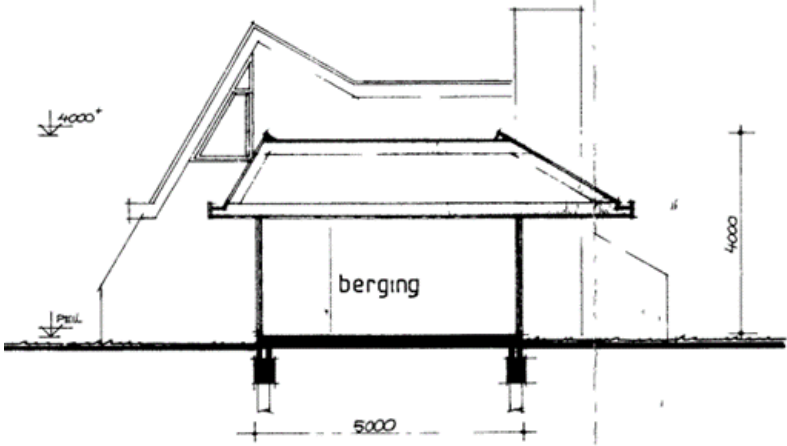
Er zijn binnen Watertuin dakkapellen met diverse breedtes. Met de nieuwe bouwregel in dit voorontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven hoe groot een dakkapel maximaal mag zijn. Dat komt overeen met bovenstaand beeld.



Het kapje op de zijuitbouw waarvoor vergunning is verleend. Dit is een beperkt, ondergeschikt kapje en niet bedoeld voor het plaatsen van een dakkapel.

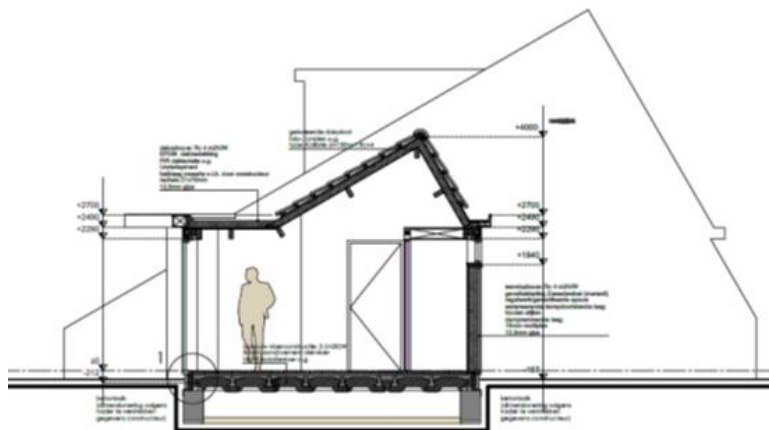


4.07 Reclamant 7

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<p>In 1988 is Watertuin 30 verbouwd. Het verbouwen is uitgevoerd overeenkomstig de bouwtekening van 14 oktober 1988 met werknummer 88.313, blad 13. Het verzoek is om deze bouw 28 jaar na dato op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Het kapje weergegeven op de aangeleverde tekening van 14 oktober 1988 betreft geen bouwvergunningstekening. Volgens het archief van de gemeente Teylingen is er een kapje vergund met een bouwvergunningstekening met datum 17-10-1988 (datum besluit 15-11-1988). Het vergunde kapje is hieronder afgebeeld. Het kapje dat feitelijk aanwezig is, is groter dan onderstaande afbeelding. Het feitelijk aanwezige kapje is dus gebouwd in afwijking van de bouwvergunningstekening.</p>  <p>Fragment van de bouwvergunningstekening van 15-11-1988</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>

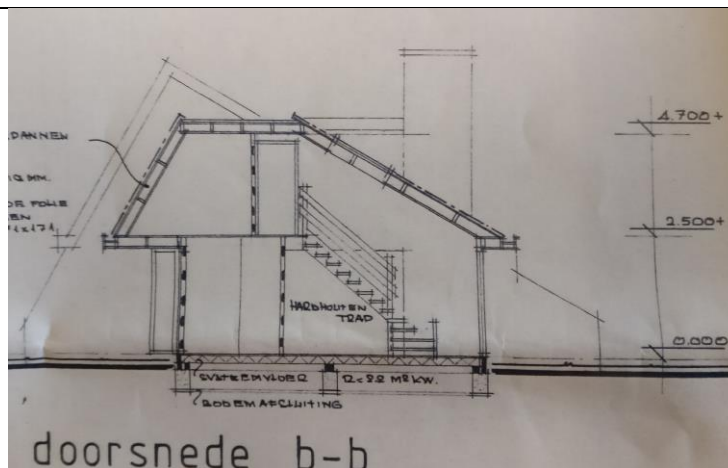


Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een kapje op de zijuitbouw zoals hieronder afgebeeld (artikel 4.2.2. onder g).



Omdat het grootste deel van het aantal recreatiewoningen nog niet is voorzien van een kapje op de zij-uitbouw en omdat volgens de stedenbouwkundige visie (zoals vertaald in artikel 4.2.2 onder g en zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding) als collectief kapje stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht, wordt er geen groter kapje binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Artikel 9.3 van het bestemmingsplan geeft echter aan dat bestaande maten die legaal tot stand zijn gekomen als ten hoogste toelaatbaar worden geacht. Dit houdt in dat de kap op de zij-uitbouw bij deze recreatiewoning maximaal de omvang mag hebben zoals vergund op 15-11-1988.

Het verzoek om de bouwtekening van 14 oktober 1988 met werknummer 88.313 te verwerken in het bestemmingsplan wordt niet gevolgd omdat er geen sprake is van een vergunde situatie en omdat de kap zoals weergegeven op deze tekening (en feitelijk aanwezig) ruim buiten de contour ligt van het kapje zoals weergegeven in de stedenbouwkundige visie. Daarnaast heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie gehanteerd als uitgangspunt voor extra bebouwing en niet de niet vergunde kap.



doorsnede b-b

Beeldfragment van de niet vergunde tekening van 14-10-1988 / werknummer 88.313.



Luchtfoto



b.	Op 30 mei 2000 is mij een gedoogbeschikking verstrekt voor deze woning. Hiervan ben ik nog steeds gebruiker en sta hier vanaf 1986 ingeschreven. Mijn gedoogbeschikking voor Watertuin 30 is als eigenaar en gebruiker van Watertuin 30 ten onrechte niet opgenomen in tabel 5.1.	Uit naspeuring in het archief blijkt inderdaad dat er op 3 mei 2000 aan u een gedoogbeschikking is verleend voor Watertuin 30. Deze zal dan ook opgenomen worden in het bestemmingsplan. Overigens volgens de gegevens vanuit de basisregistratie personen staat u vanaf 13-03-2017 ingeschreven als woonachtig op het adres Watertuin 2. Dit houdt in dat bij deze situatie de werking van de gedoogbeschikking voor Watertuin 30 over 1 jaar na 13-03 -2017 komt te vervallen omdat het gebruik niet langer dan een jaar onderbroken mag worden.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
----	---	--	--------------------------------------



4.08 Reclamant 8

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<p>De inspraakreactie heeft betrekking op de bouwregels 4.2.2 d, 4.2.2 e en 4.2.2 g.</p> <p>4.2.2. d bepaald dat de breedte van een aan- of uitbouw gemeten vanuit de zijgevel ten hoogste 3,5 meter mag bedragen. Voor percelen met meer breedte naast de woning legt bouwregel 4.2.2. d een beperking op ten opzichte van huizen die grenzen aan een kopgevel. Voor wat betreft de beperking van 3,5 meter als breedtemaat voor zijuitbouwen die niet grenzen aan een kopgevel van een andere recreatiewoning lijkt deze breedtemaatvoering willekeurig te zijn gekozen.</p> <p>Voor wat betreft 4.2.2 g merken wij op dat er op dit moment huizen in de Watertuin aanwezig zijn waarvan de kap op de aanbouw afwijkt van de voorgestelde plannen. Het lijkt logisch de eisen bij te stellen naar hetgeen er gebouwd is en waarvan de gemeente Warmond in het verleden in welke vorm dan ook toestemming heeft verleend.</p> <p>Er zijn officieel verwachtingen gewekt door B&W van de gemeente Warmond dat er een omzetting van recreatie naar burgerwoningen zou komen. Verwezen wordt naar een brief van 7 december 2004.</p>	<p>Het is inderdaad zo dat het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt zo is ingericht dat bij percelen waarvan de zijgevel van de recreatiewoning niet grenst aan een andere recreatiewoning de breedte van de zij-uitbouw is begrensd op 3,5 meter. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. De breedtemaat van 3,5 meter voor zij-uitbouwen die niet grenzen aan een andere recreatiewoning is (in beginsel) gekozen ter voorkomen van onevenredige brede zij-uitbouwen ten opzicht van de breedte van de recreatiewoning. Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>Voor het collectief mogelijk maken van een kapje op de zij-uitbouwen van de recreatiewoningen wordt het kapje volgens de stedenbouwkundige visie van Rho acceptabel geacht. Dit is ook door de raad als uitgangspunt vastgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn inderdaad (minimaal twee) kapjes die groter zijn dan hetgeen nu als uitgangspunt wordt gehanteerd. Voor deze kapjes is echter geen omgevingsvergunning verleend. De toestemming waar mogelijk op wordt bedoeld betreft geen bouwvergunning maar een toezegging dat niet handhavend wordt opgetreden tegen de (1 van de 2 in afwijking van de bouwvergunning gebouwde) kapjes. In het bestemmingsplan zal voor deze ene situatie een uitzondering worden gemaakt gezien de toezegging. Voor het collectief geheel gezien, als het gaat om de kapjes, wordt het uitgangspunt van de raad gevolgd.</p> <p>In de brief van 7 december 2004 werd door het toenmalige college van Warmond aangegeven 'Wij hebben voornamelijk een voorkeur voor het omzetten van recreatiewoningen naar burgerwoningen in de Watertuin'. In die zelfde brief staat tevens aangegeven (samengevat) 'Gezien het feit dat voor een eerdergenoemde legalisering de toestemming nodig is van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland hebben wij het college verzocht een principe-uitspraak te doen omtrent de mogelijkheid van legalisering onder voorbehoud etc'. Daarnaast</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



	<p>In Kaag en Braasem zijn alle 20 recreatiewoningen in 2009 omgezet naar burgerwoningen. Waar blijft Teylingen met haar belofte?</p> <p>Onze zoon is in 2002 geboren, verblijft dus illegaal bij zijn ouders die beide een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben. Hoe gaat de gemeente hier mee om? In het voorontwerp bestemmingsplan is hier niets over terug te lezen.</p>	<p>staat aangegeven: 'Met klem wijzen wij u er op dat er momenteel geen enkele zekerheid bestaat omtrent het omzetten van recreatiewoningen naar burgerwoningen in de Watertuin wat betekent dat permanent bewoning nog altijd niet is toegestaan alsmede de gemeente hier handhavend tegen kan optreden.</p> <p>Volledigheidshalve wordt verwezen naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>De gemeente Teylingen heeft met de brief van 7 december 2004 onder een heel duidelijk voorbehoud haar voorkeur uitgesproken. Met het bekend maken van die voorkeur is duidelijk aangegeven dat het bestuur afhankelijk is van het provinciaal beleid. Om invulling te geven aan de voorkeur is een inspanning gedaan in de vorm van een principeverzoek aan de provincie Zuid Holland. De provincie heeft destijds als reactie op dat principeverzoek aangegeven niet in te stemmen met de legaliseren van permanente bewoning op de Watertuin.</p> <p>Volledigheidshalve wordt verwezen naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>Voor de wijze waarop de gemeente Teylingen omgaat met het strijdig gebruik wordt verwezen naar de 'Toelichting op de wijze van handhaven in de gemeente Teylingen'.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
--	--	---	---



4.09 Reclamant 9

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<p>Hierbij teken ik bezwaar aan tegen uw besluit en toekomstige besluiten, welke een verdere achteruitgang van de gemeenschap in de Watertuin veroorzaakt en mogelijk blijven zal veroorzaken.</p> <p>De mix welke wij voor ogen hebben is de vorm van sociale bewoning waarbij veelal oudere alleenstaanden op de Watertuin mogen blijven wonen en een veilige woonomgeving voor zichzelf en de recreanten creëren.</p> <p>Bij leegloop ontstaat mogelijk verpaupering. Af en toe worden drugsdealers waargenomen.</p> <p>Verzocht wordt het mogelijk maken van permanent wonen in overweging te nemen en zo nodig via een persoonsgebonden gedoogconstructie mogelijk te maken.</p>	<p>Met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan is er geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht waartegen de mogelijkheid van een bezwaar open staat. Aanvullend (informatief) hierover het volgende; na vaststelling van het bestemmingsplan is er eenmalig beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van een zienswijze tijdens de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, is voor de ontvankelijk van een (eventueel) in te stellen beroep van belang.</p> <p>De raad hanteert als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan recreatief gebruik als toegestaan gebruik van de recreatiewoningen. Hier voorziet het bestemmingsplan dan ook in. Overigens zijn er binnen het recreatiepark personen in het bezit van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze personen hebben het recht om de recreatiewoning permanent te bewonen zolang de personen het gebruik niet langer dan een jaar onderbreken.</p> <p>De staat van onderhoud van de recreatiewoningen heeft invloed op de mate van verpaupering van het recreatiepark. Het beheer en onderhoud van de gezamenlijke buitenruimte binnen het recreatiepark heeft hier tevens invloed op. De recreatiewoningen zijn allen in particulier eigendom. De macht en de verantwoordelijkheid om verpaupering tegen te gaan ligt daardoor bij de eigenaren van de recreatiewoningen zelf. Dit geldt ook voor de gezamenlijke buitenruimte. De onderhoudsplicht hiervan ligt bij de vereniging Watertuin. De wijze van bestemmen recreatief gebruik of permanent wonen regelt niet dat een bepaalde grens in staat van onderhoud wordt geborgd.</p> <p>Deze overweging is gemaakt ten tijde van het raadsbesluit om recreatief gebruik van de woningen als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan te hanteren. Vanaf de realisatie van het recreatiepark is recreatief gebruik altijd het toegestane gebruik geweest. Dit gebruik is tevens verankerd in de statuten van de vereniging Watertuin. Er is reeds sprake van een gedoogconstructie. Personen die voor 31 oktober 2003 woonachtig waren binnen het recreatiepark en in het bezit zijn van een gedoogbeschikking zijn opgenomen in tabel 5.1 (artikel 4) van het bestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



4.10 Reclamant 10

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Inspraakreactie betreffende:</p> <p>Contour van de bestemming rondom de boottakel.</p> <p>Contour plangebied verleggen zodanig dat de plankier binnen de contour van het bestemmingsplan komt te liggen.</p> <p>Hoogte boottakel (bouwregel 4.2.8.d).</p> <p>Contour van bestemming jachthaven ter plaatse van de beschoeiing.</p> <p>Contour van bestemming jachthaven ter plaatse van de beschoeiing.</p> <p>Contour plangebied rond de havenhoofden.</p> <p>Bouwregels in de bestemming Waterstaat - Waterkering.</p> <p>Oppervlakte van steigers in bouwregel 4.2.8.b.</p> <p>Voorzieningen t.b.v. de haven op de dijk buiten de bestemming jachthaven.</p> <p>Op twee plaatsen in de Watertuin is bij de oprichting van het recreatiepark op last van de brandweer een opgang naar de dijk met verharding aangebracht t.b.v. een opstelplaats voor brandweermaterieel.</p> <p>De opzet van het vobp laat deze verhardingen niet toe. Voorgesteld wordt deze – op last van de brandweer aangebrachte verhardingen- alsnog toe te staan.</p> <p>Pompinstallatie polderpeil.</p>	<p>U heeft verschillende inspraakreacties ingediend. Omdat diverse inspraakreacties volledig overeenkomstig zijn aan de inspraakreacties zoals ingediend door het bestuur van de vereniging Watertuin wordt voor die gevallen verwezen naar:</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p> <p>de beantwoording gegeven onder 4.01.</p>	<p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p> <p>Zie 4.01.</p>



<p>4.2.2. d is een beperking van het huidige geldende bestemmingsplan omdat volgens het geldende bestemmingsplan er een berging mogelijk is indien o.a. de afstand van 1,2 meter tot de zijafscheiding in acht wordt genomen.</p> <p>Een beperking van de maximale breedte van een zijuitbouw t.o.v. de toegestane breedte is niet in de geest van de uitgangspunten van het raadsbesluit. Daarin is besloten veel illegale bebouwing planologisch inpasbaar te maken.</p> <p>Voorgesteld wordt het artikel 11 lid 5 uit het geldende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen.</p> <p>Bouwregel 4.6.2.d bepaalt dat de buitenkanten van een dakkapel ieder ten minste 50 cm uit de zijkant van het dakvlak moet liggen. In het verleden zijn meerdere vergunningen verleend waarbij de dakkapel aan de zijde van de schoorsteen zich recht boven de zijgevel bevindt. Voorgesteld wordt de maximale maat voor de buitenkant van de dakkapel aan de zijde van de schoorsteen in artikel 4.2.6. d te wijzigen in 25 cm uit de zijkant van het dakvlak dan wel gelijk met de zijgevel.</p> <p>Deze inspraakreactie is gericht op het gebruik van de groenstrook.</p> <p>Ik pleit ervoor om het gebruik van delen van de groenstrook aan de westzijde van het park te continueren.</p> <p>Tevens maak ik mijn interesse kenbaar om het gedeelte groenstrook achter mijn recreatiewoning in eigendom over te nemen.</p>	<p>Het is niet de bedoeling om de huidige geldende bouwregels te beperken met het nieuwe bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>De uitgangspunten voor het bouwen is gebaseerd op de visie van Rho. De visie van Rho is op zijn beurt zodanig opgezet dat er sprake is van concrete bouwregels voor verschillende bouwdelen. Overigens is wel opnieuw gekeken naar deze regeling. Zie de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>Artikel 11.5 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond betreft een artikel waarbij een bevoegdheid geldt voor het college om af te wijken van het bestemmingsplan (het verruimen van de berging van 2m² tot 16,5 m²). Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in deze oppervlakte zonder afwijking. Als het gaat om de 1,2 meter bepaling binnen artikel 11.5 wordt verwezen naar de thematische beantwoording over de zij-uitbouwen.</p> <p>In de stedenbouwkundige visie wordt voor de dakkapel aangegeven dat deze minimaal 50 cm vanuit de zijgevel moet staan, behoudens voor de zijgevel ter plaatse van de schoorsteen. Dit laatste is niet goed vertaald in de regels van het voorontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden gewijzigd. Hierdoor wordt deze situatie in overeenstemming gebracht met eerder verleende bouwvergunningen en in overeenstemming met de door de raad vastgestelde uitgangspunten.</p> <p>Verwezen wordt naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>Dit wordt voor kennisneming aangenomen.</p> <p>Dit wordt voor kennisneming aangenomen. Zie tevens de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
--	---	--



	<p>Dit deel van de inspraakreactie is gericht op permanent wonen en handhaving. Het herbestemmen van de reactiewoningen naar burgerwoningen is niet gewenst</p> <p>Met de inspraakreactie wordt een (schriftelijk) pleidooi gegeven voor het behoud van de recreatieve bestemming en tegelijkertijd waarborgen van een deel van de permanente bewoning. Met de inspraakreactie wordt aangegeven aan te sluiten bij de inspraakreactie van familie Struik – Mudde alsmede bij hetgeen door de vereniging Watertuin en door het CDA is gesteld in de commissievergadering Ruimte van 19 januari 2016.</p> <p>Het schriftelijk pleidooi: Door permanent bewoning binnen het recreatiepark ontstaan tal van voordelen uiteenlopend van veiligheid, sociale controle, continuering van de staat van onderhoud, etc. etc. etc.</p>	<p>(dit is op 4 januari telefonisch bevestigd door de heer Honseelaar tijdens een telefonische toelichting op deze inspraakreactie).</p> <p>De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de uitgangspunten besloten uit te gaan van recreatief gebruik van de recreatiewoningen. Hier voorziet het voorontwerp bestemmingsplan dan ook in. Om die reden wordt niet verdere ingegaan op het schriftelijke pleidooi omtrent het gebruik maar wordt voor kennisneming aangenomen.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
--	---	---	--



4.11 Reclamant 11

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>In het verleden is veel buiten de lijntjes gekleurd in de vorm van bouwen en gebruik (permanent wonen). Of dat mocht? De gemeente trad niet op dus...</p> <p>De vereniging heeft haar verantwoordelijkheid genomen door een visie op te stellen 'Samen voor behoud van een duurzame leefomgeving'.</p> <p>Er is diverse malen ferme taal gehoord. 'Diegene die hier permanent wonen en geen PGB hebben moeten in beginsel vertrekken'. Dat is gezien de geschiedenis verwonderlijk. Reden: de gemeente is door de minister van Vrom in 2004 gevraagd om voor januari 2010 aan alle bewoners duidelijkheid en rechtszekerheid omtrent hun status te verschaffen. Dat is niet gebeurd. Nu plotseling de harde lijn wordt gekozen achten wij dit ongeloofwaardig en is er sprake van onbehoorlijk bestuur. Of de gemeente treedt op of er wordt naar een oplossing gezocht die voor alle partijen aanvaardbaar is.</p>	<p>Als het gaat om bouwen en gebruik is het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond altijd duidelijk geweest over de bouw en gebruiksmogelijkheden. Dat eigenaren binnen recreatiepark Watertuin buiten de lijntjes hebben gekleurd als het gaat om bouwen en dat de gemeente daar in het verleden niet altijd direct tegen heeft opgetreden, is aanleiding geweest om vooruitlopend op het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan een inventarisatie te maken van de aanwezige bouwmassa's binnen het recreatiepark. In navolging van die inventarisatie is door Rho een stedenbouwkundige visie opgesteld. Met die visie is onderbouwd in hoeverre bouwmassa per recreatiewoning vergroot kan worden. Bij de opzet van deze visie is gekeken naar de maximale bouwmassa per recreatiewoning, hoe deze verruiming per recreatiewoning zich verhoudt als geheel recreatiepark en vervolgens of deze verruiming past binnen de totale omgeving waarbinnen het recreatiepark zich bevindt. Dit heeft vervolgens geleid tot een uitgangspunt om de bouwregels in het bestemmingsplan te verruimen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Dit is bijzonder gewaardeerd. Daarmee heeft de vereniging vanuit haar eigen point of view kunnen aangeven welke visie de vereniging heeft over het recreatiepark. Behalve het gebruik (woonvorm) sluit dit bestemmingsplan aan op de overige punten van de visie van de vereniging (bouwen en parkinrichting ten behoeve van de omzoming).</p> <p>De gemeente is door Vrom gevraagd om aan alle bewoners duidelijkheid te verschaffen. Deze duidelijkheid is naar ons oordeel aanwezig doordat de gemeente de eigenaren die voor 31 oktober 2003 woonachtig waren in het recreatiepark van een gedoogbeschikking heeft voorzien. Naast de gedoogbeschikkingen en het bestemmingsplan, die aangeeft dat permanente bewoning niet is toegestaan, en de brieven die hierover in het verleden verstuurd zijn, is er naar ons oordeel geen sprake van een plotseling harde lijn die gezien de geschiedenis verwonderlijk is te noemen. Naar ons oordeel wordt met het uitgangspunt om bebouwingmogelijkheden te verruimen rekening gehouden met de ontstaansgeschiedenis van de aanwezige bebouwing en wordt met het door de raad vastgestelde uitgangspunt omtrent het gebruik al een duidelijke signaal gegeven over welk gebruik de raad later bij vaststelling zal verankeren aan het bestemmingsplan. Gegeven het feit dat het geldende bestemmingsplan alleen recreatief gebruik toestaat, de statuten van de vereniging permanente bewoning uitsluit en dat er alleen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn verleend op basis van de peildatum 31 oktober 2003 houdt niet in dat er sprake is van een plotselinge harde lijn. Het gaat om voortzetting van bestaand beleid.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



Het park is toe aan een opknopbeurt. O.a. de haven en het groen. Het kennelijk beleid van de gemeente maakt deze ontwikkeling in veel opzichten, waaronder financieel, onzeker. Juist in een fase waarin de pzh (en de gemeente) de Watertuin heeft gepositioneerd in de 'Kroonjuweel van de Kagerplassen'.

Voor het opknappen van de jachthaven is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. De jachthaven ligt geheel binnen het kadastrale eigendom van de Coöperatieve Vereniging Watertuin. Het beleid van de gemeente of de provincie staat het opknappen van de jachthaven niet in de weg.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



De met paars aangeduide gronden zijn in eigendom van de Coöperatieve Vereniging Watertuin.

Als het gaat om het opknappen van het groen van het recreatiepark het volgende. Binnen de kadastrale gronden zoals in het kaartje hierboven geduid heeft de vereniging Watertuin -als eigenaar- zelf de verantwoording en de macht om het groen in onderhoud op niveau te houden. Als het gaat om de omzoming van het recreatiepark heeft de vereniging Watertuin deze gronden in erfpacht van de gemeente Teylingen. Volgens deze erfpachtovereenkomst heeft de vereniging zelfs de verplichting om zorg te dragen voor het op niveau houden van het groenonderhoud. Hieronder een kaartje met de gronden die vallen binnen het erfpachtgebied.





	<p>Wij dringen aan op het – op welke wijze dan ook - mogelijk maken van permanent wonen voor alle huidige eigenaren binnen Watertuin. Dit gezien vanuit een gelijke rechtspositie / rechtsgelijkheid. Wij staan achter de opstelling van de vereniging voor geleidelijk uitsterf beleid.</p> <p>Wij willen een persoonlijk gebruiksrecht om hier in de toekomst permanent te kunnen wonen.</p>	<p>De gemeenteraad heeft besloten om het recreatieve gebruik van de recreatiewoningen te hanteren als uitgangspunt voor het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin. Hier voorziet het bestemmingsplan dan ook in. Het uitsterf beleid voor permanente bewoning is reeds in 31 oktober 2003 in gang gezet.</p> <p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
--	--	---	--



4.14 Reclamant 12

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Er zijn twee punten die onjuist zijn en bij deze aan de orde worden gesteld.</p> <p>Ten eerste de kwestie van de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen. Daaraan is het jaar 2000 verbonden. Deze peildatum dient verschoven te worden. De peildatum zomer 2014 zou meer voor de hand liggen. Dit is het eerste moment waarop actief gehandhaafd is.</p> <p>De peildatum dient verschoven te worden omdat Vrom in 2003 beleid m.b.t. het permante wonen kenbaar heeft gemaakt en hierbij zijn de gemeenten in de gelegenheid gesteld om het probleem op te lossen voor 31 december 2004. Vervolgens heeft de gemeente tot 31 december de tijd gehad om haar beleid uit te voeren. De gemeente is hierin in gebreke gebleven omdat de gemeente aan betrokkenen niets heeft laten weten over het beleid. Integendeel de gemeente Warmond heeft destijds diverse keren gecommuniceerd de Watertuin te willen legaliseren.</p> <p>In het beleid genoemde peildatum is 31 oktober 2003. Aangezien ik voor 1 oktober 2003 in de Watertuin woon heb ik recht op een gedoogbeschikking.</p>	<p>De gemeente Teylingen hanteert 31 oktober 2003 als peildatum. Binnen de gemeente Teylingen is tussen 2003 en nu vaker handhavend opgetreden tegen permanent wonen daar waar dit niet is toegestaan. Daarnaast geldt dat er met het aanhouden van de peildatum van 31 oktober 2003 er is gestart met het uitstervingsbeleid om zo te komen tot een volledig recreatief gebruik binnen recreatiepark Watertuin. Indien er nu een nieuwe peildatum wordt gehanteerd, wordt opnieuw gestart met een uitstervingsbeleid. Een nieuwe peildatum creëert daarmee tevens onduidelijkheid naar de toekomst. Immers personen die in de komende planperiode zich als woonachtig vestigen binnen Recreatiepark Watertuin zullen mogelijk de verwachting hebben, als dit bestemmingsplan eenmaal over 10 jaar wordt herzien, dat er wederom een nieuwe peildatum wordt gecreëerd. Dit is onduidelijk en zeker niet de bedoeling en daarnaast niet te verenigen met het handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen op dit onderwerp .</p> <p>Vrom heeft destijds aangegeven dat er duidelijkheid moest worden geboden omtrent de landelijke kwestie permanent wonen in recreatieverblijven. Een van de 'tools' die Vrom daarvoor aan de gemeenten heeft gegeven is dat personen die voor 31 oktober 2003 permanent woonachtig waren in aanmerking konden komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. De gemeente Warmond had voor de meeste personen al in het jaar 2000 een persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend. Daarmee had de gemeente Warmond al in het jaar 2000 die bedoelde duidelijkheid geboden. De gemeente Warmond had ook kunnen kiezen om geen gedoogbeschikkingen te verlenen maar handhavend op te treden tegen het strijdige gebruik. Dat zou ook duidelijkheid betekenen. Wij zijn van oordeel dat de gemeente niet in gebreke is gebleven. De gemeente heeft onder een heel duidelijk voorbehoud haar voorkeur uitgesproken. Verwezen wordt naar het onderwerp 'bestuurlijke beloftes' van de algemene beantwoording.</p> <p>Op 18 april 2017 (verzenddatum 20 april 2017) is een persoonsgebonden omgevingsvergunning verleend.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>



<p>De tweede kwestie betreft de bouwregel omtrent de uitbouw aan de zijkant. Gesteld wordt dat deze maximaal 3,5 meter uit de zijgevel of tot aan de zijperceelgrens van een andere recreatiewoning gebouwd kan worden. Dit is ten nadele van hoekwoningen. Tussenwoningen hebben soms meer ruimte dan 3,5 meter en mogen dus breder bouwen dan bij hoekwoningen.</p> <p>Soms is de bebouwing aanwezig bij aankoop. De nieuwe regel creëert een oneerlijke situatie.</p>	<p>Zie thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>Bij de aankoop van onroerend goed is het een eigen verantwoording om na te gaan of bebouwing legaal tot stand is gekomen. Legaal tot stand gekomen bebouwing wordt beschermd door artikel 9.3 van het bestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
--	--	---



4.15 Reclamant 13

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Als er geen permanente bewoning meer is op het park, is het overduidelijk dat de huisjes die niet worden gebruikt ook niet worden verzorgd, opgeknapt, onderhouden en schoongehouden.</p> <p>Het park ziet er beter en mooier uit en het is beter voor de kwaliteit van de huizen als binnen het park permanente bewoning is toegestaan. Als er geen permanente bewoning meer op het park is, heeft dit een negatief effect op de algehele staat van onderhoud van het park. Tuinen en huizen zullen verwaarlozen.</p> <p>Permanente bewoning geeft meer sociale controle binnen het park. Als het park verlaten is, is het vanzelfsprekend minder veilig en er ontstaat een onplezierige sfeer zoals die van een spookstadje.</p> <p>Als het niet is toegestaan is om in de huizen te wonen betekent dit automatisch een drastische waardedaling van de huizen. De huizen zullen moeilijk verkoopbaar zijn.</p>	<p>De recreatiewoningen zijn allemaal in particulier bezit. De wijze van bestemmingslegging (permanent wonen of recreatief gebruik) geeft in beide gevallen geen garantie dat in een bepaald onderhoudsniveau wordt voorzien.</p> <p>Naast de 69 particuliere percelen, waarbij iedere particuliere eigenaar het zelf in z'n macht heeft om het perceel en recreatiewoning in een bepaald onderhoudsniveau te voorzien, is de vereniging Watertuin zelf voor een groot deel eigenaar van de gezamenlijke buitenruimte van het recreatiepark. Daarmee heeft de vereniging zelf -als eigenaar van de gronden- het in haar macht om de buitenruimte in een wenselijke staat van onderhoud te houden. Als het gaat om de omzoming van het recreatiepark geldt dat deze gronden weliswaar in eigendom zijn van de gemeente maar de vereniging Watertuin heeft van deze bedoelde gronden het recht van erfpacht. Volgens de erfpachtovereenkomst geldt er een verplichting voor de vereniging als het gaat om het op peil houden van de staat van onderhoud van deze omzoming. Hiermee wordt aangegeven dat de woonvorm geen relatie heeft met de algehele staat van onderhoud van het recreatiepark.</p> <p>Of met permanente bewoning meer sociale controle ontstaat is moeilijk te monitoren. Bij permanent wonen (dus burgerwonen) kan het zo zijn dat overdag veel mensen aan het werk zijn. Bij recreatief gebruik speelt het moment van recreatief aanwezig zijn in of bij de recreatiewoning een rol. Mogelijk kunnen er binnen de vereniging afspraken worden gemaakt om de sociale controle op niveau te houden.</p> <p>De recreatiewoningen staan volgens het geldende bestemmingsplan als recreatiewoningen te boek. Door dit in het nieuwe bestemmingsplan als gebruik over te nemen betekent dit niet automatisch een waardedaling van het onroerend goed. Indien de bestaande bestemming (burger)wonen zou zijn geweest en het nieuwe bestemmingsplan zou uit gaan van recreatief gebruik, dan zou mogelijk wel een waardedaling kunnen ontstaan. Daar is echter geen sprake van. Overigens worden de bouwregels verruimd. Het is aannemelijk dat de planologische verruiming van de bouw mogelijkheden een positief effect heeft op de waarde</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



	<p>Het is interessant om de juridische onderbouwing te krijgen van het verbieden van permanente bewoning. Er is behoefte aan een duidelijk en precieze reden waarom permanente bewoning niet kan / mag. Wat is de overduidelijke en bewijsbare negatieve invloed van bewoning op het park.</p>	<p>van het onroerend goed.</p> <p>In een notendop: de gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Binnen bestemmingsplannen worden gebruiks- en bouwregels vastgelegd. Een bestemmingsplan dient te voldoen aan het provinciale beleid. In dit geval laat het provinciale beleid het niet toe om de 69 recreatiewoningen om te zetten naar burgerwoningen. Als het gaat om de beleidsvrijheid van de gemeenteraad wordt deze dus ingeperkt door de maximale mogelijkheden die het provinciaal beleid biedt.</p>	
--	--	--	--



4.14 Reclamant 14

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Wij hebben vanaf 2010 een recreatiewoning in ons bezit. Deze recreatiewoning hebben wij gekocht omdat wij al meer dan 25 jaar in het buitenland wonen.</p> <p>Het feit dat er voor een groot gedeelte permanent werd gewoond en dit openbaar door de gemeente werd gedoogd is een belangrijk argument geweest voor de koop van de recreatiewoning. Vooral vanwege de positieve invloed op veiligheid, sociale controle en bereidheid van de vereniging om te investeren in het park.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat er kennelijk helemaal geen regels golden. Ook bij de gemeente niet. Bij een van de burens mocht verder worden uitgebouwd omdat hij de gemeente wist te overtuigen dat dit mocht. Dit zonder dat het duidelijk is dat de bouwregels zijn aangepast. Vervolgens is er buiten de opgerekte lijntjes gebouwd zonder enige controle van de gemeente. Werkelijk het Wilde Westen!</p> <p>Met het nieuwe bestemmingsplan wil de gemeente duidelijkheid scheppen en handhaven. Wij dringen bij de gemeente aan om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtsgelijkheid en een rechtvaardige behandeling voor alle huidige bewoners. 2. Een implementatiebeleid te volgen dat heldere, duidelijke en consequente lijn volgt. D.w.z. een beleid dat voorkomt dat: gedwongen verhuizing, leegstand, ongewenste aanwending leidt tot verloedering. 3. Rücksichloze handhaving leidt tot ontwrichting van de Watertuingemeenschap en tot een verminderde bereidheid om gezamenlijk te blijven investeren in het behoud van de kwaliteit op het park. <p>Concreet dringen wij aan op:</p>	<p>Dit wordt voor kennis aangenomen.</p> <p>Het strijdig gebruik in de vorm van permanent wonen aangevraagd na 31 oktober 2003 is niet door de gemeente gedoogd. Personen die wel voor deze peildatum woonachtig waren hebben een persoonsgebonden gedoogbeschikking of een persoonsgebonden omgevingsvergunning. Bij aankoop van onroerend goed is het een eigen verantwoording en/of die van de makelaar om bij de gemeente na te gaan op welke wijze het onroerend goed mag worden gebruikt.</p> <p>Dat er geen regels golden is een onjuiste en onterechte vaststelling. De gemeente heeft met het bestemmingsplan altijd uitgedragen dat er sprake is van een recreatiewoning. Daarnaast is dit beleid altijd uitgedragen. Tevens staat vermeld in de statuten van de vereniging Watertuin dat permanente bewoning niet is toegestaan.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



	<p>a. Alle huidige eigenaren nu of in de toekomst een persoonsgebonden gedoogbeschikking om eventueel permanent te kunnen wonen.</p> <p>b. Strikte en proactieve controle en handhaving van de nieuwe verruimde bouwregels maar tegelijkertijd maatwerk voor reguleren van bestaande (illegale) bebouwing.</p> <p>Met het beleid wat sinds zeer lange tijd en tot zeer recent gekenmerkt is geweest door 'geen beleid' is het niet redelijk, noch rechtvaardig om plotseling een harde lijn te volgen. Een lijn die vrij willekeurig bepaalt wie er geluk heeft en wie er pech heeft.</p>	<p>De gemeenteraad hanteert als uitgangspunt voor het nieuw te maken bestemmingsplan recreatief gebruik. Om die reden gaat dit bestemmingsplan daar ook van uit. Gedoogbeschikkingen of persoonsgebonden omgevingsvergunningen zijn alleen van toepassing voor personen die voor 31 oktober 2003 woonachtig waren binnen recreatiepark Watertuin.</p> <p>Een bestemmingsplan regelt gebruik en bouwmogelijkheden maar zegt niets over de aard, omvang en intensiteit van controle en handhaving. Hiervoor wordt verwezen naar het reguliere handhavingsbeleid en de aanvullende notitie 'Toelichting op de wijze van handhaving in Teylingen'.</p> <p>De gemeente Teylingen is zich er van bewust dat er de afgelopen jaren veel bebouwing illegaal is bijgebouwd binnen recreatiepark Watertuin. Om die reden heeft de gemeente Teylingen vooraf aan de procedure bestemmingsplan een stedenbouwkundige visie laten opstellen. De gemeenteraad heeft ingestemd met deze stedenbouwkundige visie als uitgangspunt voor de nieuwe bouwregels in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt veel illegaal tot stand gekomen bebouwing planologisch inpasbaar gemaakt en is er sprake van zo veel als mogelijk maatwerk met inachtneming van de feitelijke aanwezige bebouwing en de nieuw te maken bouwregels.</p> <p>Het bestemmingsplan voorziet in recreatief gebruik en dit gebruik als toegestaan gebruik is daarnaast ook altijd uitgedragen. Daarnaast is er naar ons oordeel geen sprake van een plotselinge harde lijn. Als het gaat om de bouwsituatie heeft de raad juist ingestemd om de bouwregels te verruimen waardoor illegale bebouwing planologisch wordt ingepast. Als het gaat om het gebruik hanteert de gemeente 31 oktober 2003 als peildatum. Voor personen die geen gedoogbeschikking hebben maar wel wonen binnen recreatiepark Watertuin geldt dat dit gebruik niet is toegestaan. Voor de wijze waarop de gemeente dit strijdig gebruik wil tegen gaan wordt verwezen naar de notitie 'Toelichting op de wijze van handhaven in Teylingen'.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
--	---	--	--



4.15 Reclamant 15

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>In het rapport van Rho werd in hoofdstuk 6 'gronduitgifte' nadrukkelijk aangegeven dat een aantal percelen geschikt zouden zijn om verkocht te worden aan belendende eigenaren. Wij zijn zo'n belendende eigenaar en wij zijn geïnteresseerd in de aankoop van het aan onze tuin grenzende stuk groenstrook. Te meer omdat wij in overleg en met goedkeuring van de vereniging Watertuin het stuk grond al sinds 1972 in gebruik hebben en daaraan ook al het onderhoud doen.</p> <p>Tot onze verbazing maakt het deel gronduitgifte geen deel uit van het bestemmingsplan en wordt een eventuele verkoop volledig buiten beschouwing gelaten. Wij verzoeken u dringend het volledige Rho rapport integraal op te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>Wij willen graag de mogelijkheid krijgen het stukje groen te kopen zodat wij er van verzekerd zijn dat er ook in de toekomst regelmatig onderhoud aan het stukje groen wordt uitgevoerd. De parkachtige groene tuin met hoge bomen zou dan kunnen blijven bestaan.</p> <p>Ten opzichte van de bouwvoorschriften zij wij tegen de bouwmogelijkheid: kapje op zijuitbouw. Reden: het karakter van de vrijstaande woningen gaat mogelijk verloren. Er kan een beeld ontstaan van rijtjeswoningen.</p>	<p>De wens om de groenstrook aan te kopen wordt voor kennisgeving aangenomen. Aan het wel of niet verkopen liggen diverse overwegingen ten grondslag. Hiervoor wordt verwezen naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>Het hoofdstuk gronduitgifte maakt geen deel uit van het bestemmingsplan omdat een bestemmingsplan alleen de kaders creëert voor gebruik- en bouwmogelijkheden en niet voor de verkoop van gronden.</p> <p>Verwezen wordt naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>De gemeenteraad hanteert als uitgangspunt de mogelijkheid van een kapje op de zij-uitbouw van de recreatiewoning. Overigens is in het verleden diverse keren een omgevingsvergunning verleend voor een kapje.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



4.16 Reclamant 16 De CLERCQ Advocaten • Notarissen

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Bewoners 1 De bewoners zijn eigenaren van twee woningen en zijn sinds december 2002 ingeschreven. Het is niet duidelijk waarom deze bewoners niet worden genoemd in de opsomming van personen voor wie persoonsgebonden overgangsrecht geldt.</p> <p>Bewoners 1 / 2 / 4 De bewoners verzoeken om regels op te nemen met als doel dat de zijkanten van dakkapellen niet van transparant materiaal mag worden gemaakt.</p> <p>Bewoners 4 maakt bezwaar tegen de nieuwe bouwregel die slechts 3,5 meter bebouwing toe staat aan de zijkant van hoekwoningen. Dit terwijl kavel nr. 37 een bebouwing van 5 meter aan de zijkant mogelijk zou maken. Er zijn hoekwoningen (nr. 35, 54 en 63) die een bredere zij-uitbouw hebben. In dit verband wijzen bewoners 4 er bovendien op dat de bouw van een carport was voorzien en vergund van 5 meter breedte. Zoals te zien is bij nr. 27 en 21.</p> <p>Bewoners 7 Deze familie is sinds begin 2002 eigenaar van deze woning en staat sinds 11 augustus 2004 in het GBA ingeschreven. De gevolgen van de voorgenomen handhavingsacties zijn voor hen onaanvaardbaar zwaar gelet op hun leeftijd en de lage beschikbaar-</p>	<p>De Clercq advocaten heeft namens 11 bewoners van het recreatiepark Watertuin een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakreactie is opgebouwd uit 75 opsommingspunten en deze worden tot uiting gebracht in de conclusie (opsommingspunten 71 t/m 75). In de opsommingspunten die leiden naar de conclusie worden ook enkele concrete inspraakreacties genoemd. In de linker kolom zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven.</p> <p>De bewoners zijn niet genoemd in tabel 5.1 omdat de aanwezigheid van een persoonsgebonden gedoogbeschikking niet blijkt uit het gemeentearchief. Deze zijn tevens niet aangeleverd met de inspraakreactie van uw cliënt. Op 16 mei 2017 (verzenddatum 18 mei 2017) is overigens een persoonsgebonden omgevingsvergunning verleend voor bewoners. Deze bedoelde omgevingsvergunning is gekoppeld aan Watertuin 24.</p> <p>Dit wordt reeds geregeld door het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Verwezen wordt naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>De gemeente hanteert 31 oktober 2003 als peildatum voor het afgeven van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen / omgevingsvergunningen.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



<p>heid van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Zij ontvingen bovendien voortdurend berichten dat permanente bewoning zou worden toegestaan, zij verzoeken dan ook alsnog onder het persoonsgebonden overgangsrecht te worden gebracht.</p> <p>Volgens de bewoners zijn er ook data te noemen na 31 oktober 2003 die geschikter zijn als peildatum. Zij wensen primair de meest verstrekkende datum. Er worden ook andere datums genoemd zoals 30 juli 2015, 9 juli 2014, 14 juli 2008 en 17 oktober 2007. Voor de argumentatie: zie opsommingpunt 49 t/m 65 van de inspraakreactie van De Clercq advocaten die als bijlage aan deze inspraaknota is gevoegd.</p> <p>Het is zeer onbegrijpelijk dat de provincie permanente bewoning in Kaag en Braassem (50 meter verderop) wel toestaat maar niet in Teylingen.</p> <p>De bewoners menen dat de gemeente Teylingen zich onvoldoende heeft ingespannen om tot een</p>	<p>De gemeente hanteert 31 oktober 2003 als peildatum.</p> <p>Dat zou inderdaad het geval zijn als daar sprake van is. Uit onderzoek is gebleken dat de gemeente Kaag en Braassem in 2005 overleg heeft gevoerd met de provincie Zuid Holland inzake het wijzigen van de bestemming van recreatiewoning naar burgerwoning. Op 5 juli 2005 heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hun standpunt kenbaar gemaakt ten aanzien van deze locatie. In die reactie wordt aangegeven dat zij een functiewijziging ongewenst achten, omdat de locatie buiten de rode contour gelegen is. Daarnaast wordt aangegeven: De provincie acht het niet aannemelijk dat een lint van deze beperkte omvang binnen de rode contour wordt gebracht. Het gebied waarin de recreatiewoningen zijn gelegen, is verder voor de recreatie van groot belang. Er bestaat een grote behoefte de recreatieve mogelijkheden verder uit te breiden. Een behoefte die nu al niet of nauwelijks gehonoreerd kan worden. Het onttrekken van recreatiewoningen aan het Vennemeer aan het recreatieve areaal druist daarom te zeer in tegen het belang van de recreatie, stelt Gedeputeerde Staten. Ondanks dit heeft de raad van Kaag en Braassem een bestemmingsplan vastgesteld waardoor 20 recreatiewoningen aan het Vennemeer zijn omgezet naar burgerwoningen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de thematische beantwoording over dit onderwerp.</p> <p>De gemeenteraad heeft besloten om als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan recreatief gebruik te hanteren. Overigens is</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
---	--	--



	<p>behoorlijke woonsituatie te komen op de Watertuin te komen. De gemeente had evenals Kaag en Braassem ook op de Watertuin permanente bewoning kunnen toestaan, zoals zij bij monde van haar burgemeester heeft toegezegd. De bewoners vragen de gemeenteraad nu dan ook het college op te dragen om permanente bewoning op Watertuin mogelijk te maken.</p> <p>Indien permanente bewoning niet mogelijk blijkt te zijn, dan stellen bewoners primair dat nu de gemeente Teylingen, voorheen Warmond, de permanente bewoning van de Watertuin nooit actief heeft gehandhaafd, maar passief heeft gedoogd, de peildatum voor persoonsgebonden overgangsrecht dient vastgesteld te worden op de datum van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>Verzocht wordt de stalling van boten en boottrailers, alsmede een aanhanger voor de afvoer van grofvuil mogelijk te maken op het parkeerterrein omdat het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Warmond) dit ook al toestond.</p>	<p>voorafgaand aan het voorstel aan de gemeenteraad om de uitgangspunten vast te stellen voor dit nieuwe bestemmingsplan over de uitgangspunten overleg gevoerd met de provincie Zuid Holland. Dit ging mede over de mogelijkheden van het wijzigen van het gebruik. Daarnaast is er een onderzoek gedaan naar het wijzigen van de peildatum.</p> <p>De peildatum van 31 oktober 2003 die gebruikt wordt als uiterste datum voor het afgeven van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen / omgevingsvergunningen vloeit voort uit het handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen. Het vaststellen van een bestemmingsplan heeft geen invloed op een peildatum die voortvloeit uit het handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen. In dit bestemmingsplan worden gedoogbeschikkingen / vergunningen opgenomen die zijn verleend omdat er o.a. sprake was permanent wonen aangevangen voor 31 oktober 2003.</p> <p>De opslag van boten en boottrailers op de parkeerplaatsen wordt niet mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan recreatiepark Watertuin. Aangenomen wordt dat er bedoeld wordt de opslag van het aantal boten dat gelijk is aan het aantal boten die in de jachthaven van het recreatiepark kunnen liggen. De reden van het niet opnemen van de planologische mogelijkheid van het permanent (het jaar rond) stallen van het aantal boten gelijk aan het aantal boten die in de jachthaven kunnen liggen is dat het stallen op zich zelf niet verenigd met de doeleinden van de verblijfsrecreatie. Het planologisch mogelijk maken van het stallen van een aanhanger t.b.v. de afvoer van grofvuil wordt niet gevolgd omdat dit planologisch niet relevant is.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
--	---	--	---



5 Beantwoording inspraakreacties overlegpartners

5.1

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
	<p>Cultuurhistorisch Genootschap Duin en Bollenstreek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het voorontwerp geeft het CHG geen aanleiding in te spreken. <p>Veiligheidsregio Hollands Midden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen opmerkingen of aandachtspunten voor dit bestemmingsplan. <p>Provincie Zuid Holland:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een goed plan wat zich goed verhoudt tot provinciaal beleid voor wat betreft de drie ontwikkelingen die zijn beschreven: parkinrichting, bouwmogelijkheden en permanente bewoning. 	<p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



Bijlage 1 Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting

- Bladzijde 23; Het aspect 'geluid / wegverkeer' als onderdeel van hoofdstuk 4: de tekst in de kolom noodzaak / aandachtspunten is geheel vernieuwd opgenomen.
- Bladzijde 30; uitbouw zijkant. Wijziging: verwijzing naar figuur 6.1 gewijzigd naar 5.2
- Bladzijde 30; overkapping zijkant. Wijziging: verwijzing naar figuur 6.1 gewijzigd naar 5.2
- Bladzijde 30; Verplaatsen voorgevel. Wijziging: verwijzing naar figuur 6.1 gewijzigd naar 5.2
- Bladzijde 31; kap op uitbreiding zijkant. Wijziging: verwijzing naar figuur 6.1 gewijzigd naar 5.2
- Bladzijde 32; Specifieke gebruiksregel. Onderaan een alinea toegevoegd: 'Via de constructie (specifieke gebruiksregel...)... op basis van dit artikel is toegestaan'.
- Bladzijde 32; Waarde – Archeologie. De twee laatste regels met opsommingspunten: verwijderd.
- Bladzijde 33; Onder 6.3 toegevoegd: Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en bollenstreek en Veiligheidsregio Hollands Midden
- Bladzijde 38; Toegevoegd: akoestisch onderzoek.
- Bladzijde 51; Begrip perceelgrens toegevoegd.

In de regels

- Begrip 1.21 in overeenstemming gebracht met de standaard SVBP2012
- Artikel 3 Groen is gewijzigd **van**:
3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'openheid': het behoud van de landschappelijke waarde openheid behorend bij het Kroonjuweel 'Kagerplassen en molens';
 - c. water;
 - d. nutsvoorzieningen.
3.2 Bouwregels
Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - a. op gronden buiten de aanduiding 'openheid' mag uitsluitend oeverbeschoeiing worden gebouwd;
 - b. op gronden ter plaatsen van de aanduiding 'openheid' mag niet worden gebouwd.

naar:

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen in de vorm van bomen en struiken ten behoeve van een robuuste inpassing van het recreatiepark, alsmede de instandhouding daarvan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' bestemd voor:
 1. groen in de vorm van gras;
 2. het behoud van de landschappelijke waarde openheid behorend bij het Kroonjuweel 'Kagerplassen en molens';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verharding' en 'specifieke vorm van verkeer - trap': tevens verharding;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen



- Artikel 4.2.3. is aangevuld met:
 - d: een vrijstaand bijgebouw over een lengte van ten hoogste 2 m binnen 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag zijn
 - e: de afstand tussen de achterzijde van een vrijstaand bijgebouw en de achterste perceelsgrens ten minste 0,50 m en ten hoogste 1 m bedraagt
- Artikel 4.2.4. Overkapping is gewijzigd
 - van:**
 - c. de aanbouw ten hoogste tot 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van de recreatiewoning reikt.
 - naar:**
 - c. de overkapping ten hoogste tot 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van de recreatiewoning reikt.
- Artikel 4.3 hernoemd naar 4.4
- Artikel 4.3 Afwijken bouwregels: in geheel toegevoegd.
- Artikel 4.4 sub b (voorheen 4.3. sub b) is gewijzigd
 - van:**
 - permanente bewoning van een recreatiewoning is niet toegestaan;
 - naar:**
 - het is niet toegestaan een recreatiewoning permanent te bewonen, dan wel permanent te laten bewonen.
- Tabel 5.1 onder artikel 4.4 (voorheen onder artikel 4.3) gewijzigd naar: Tabel 4.1
- Artikel 10 nieuw ingevoegd. Daarmee zijn de artikelen 10 / 11 / 12 hernoemd naar 11 / 12 / 13

Door:
Ron van der Geest
Domein Ruimte
r.vandergeest@hltsamen.nl