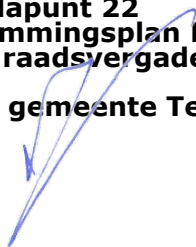


**Behoort bij agendapunt 22  
Vaststellen Bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin  
vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2018.**

**De griffier van de gemeente Teylingen,**



gemeente  
**TEYLINGEN**

## Nota beantwoording zienswijzen

### Ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Watertuin

9 januari 2018





| <b>Inhoudsopgave</b> | <b>blz.</b>                                |    |                                   |    |
|----------------------|--|----|-----------------------------------|----|
| 1                    | Inleiding.....                             | 3  |                                   |    |
| 2                    | Samenvatting / conclusie .....             | 4  |                                   |    |
| 3                    | Beantwoording zienswijzen .....            | 14 |                                   |    |
|                      | 3.01 Zienswijze 1 (bestuur Watertuin)..... | 14 | 3.20 Zienswijze 20.....           | 30 |
|                      | 3.02 Zienswijze 2.....                     | 20 | 3.21 Zienswijze 21.....           | 30 |
|                      | 3.03 Zienswijze 3.....                     | 22 | 3.22 Zienswijze 22.....           | 31 |
|                      | 3.04 Zienswijze 4.....                     | 22 | 3.23 Zienswijze 23.....           | 31 |
|                      | 3.05 Zienswijze 5.....                     | 23 | 3.24 Zienswijze 24.....           | 32 |
|                      | 3.06 Zienswijze 6.....                     | 23 | 3.25 Zienswijze 25.....           | 34 |
|                      | 3.07 Zienswijze 7.....                     | 23 | 3.26 Zienswijze 26.....           | 36 |
|                      | 3.08 Zienswijze 8.....                     | 24 | 3.27 Zienswijze 27.....           | 37 |
|                      | 3.09 Zienswijze 9.....                     | 24 | 3.28 Zienswijze 28.....           | 39 |
|                      | 3.10 Zienswijze 10.....                    | 24 | 3.29 Zienswijze 29.....           | 39 |
|                      | 3.11 Zienswijze 11.....                    | 25 | 3.30 Zienswijze 30.....           | 39 |
|                      | 3.12 Zienswijze 12.....                    | 25 | 3.31 Zienswijze 31.....           | 40 |
|                      | 3.13 Zienswijze 13.....                    | 25 | 3.32 Zienswijze 32.....           | 41 |
|                      | 3.14 Zienswijze 14.....                    | 25 | 3.33 Zienswijze 33 .....          | 41 |
|                      | 3.15 Zienswijze 15.....                    | 25 | 3.34 Zienswijze 34 Le Clercq..... | 44 |
|                      | 3.16 Zienswijze 16.....                    | 26 | 3.35 Zienswijze 35.....           | 48 |
|                      | 3.17 Zienswijze 17.....                    | 28 | 3.36 Zienswijze 36.....           | 51 |
|                      | 3.18 Zienswijze 18.....                    | 28 | 3.37 Zienswijze 37 .....          | 52 |
|                      | 3.19 Zienswijze 19.....                    | 29 | 3.38 Zienswijze 38 (HHR).....     | 53 |
| 4                    | Overzicht wijzigingen.....                 | 55 |                                   |    |



## 1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin. Van 12 oktober 2017 tot en met 22 november 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is het voor een ieder mogelijk geweest zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Watertuin.

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan zijn 38 zienswijzen ontvangen. Van deze 38 zienswijzen is de zienswijze van het bestuur van de vereniging Watertuin ingediend namens alle leden. Zienswijze 2 (3.02) is tevens door 13 anderen als zienswijze ingediend. Zienswijze 16 (3.16) is tevens door 5 anderen als zienswijze ingediend. Aan een aantal zienswijze kan tegemoet worden gekomen.

De 38 zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingediend, dus ontvankelijk.

Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch faciliteren van Watertuin als recreatiepark waarbij de opzet van dit bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: recreatief gebruik van de recreatiewoningen, het verruimen van de bouwregels en het vastleggen van de omzoming van het recreatiepark. In dit bestemmingsplan zijn persoonsgebonden beschikkingen opgenomen op grond waarvan permanent kan worden gewoond. Dit is van toepassing op 27 recreatiewoningen.

Gezien over het geheel aan zienswijzen komen de volgende onderwerpen naar voren:

- Peildatum (datum op grond waarvan persoonsgebonden beschikkingen worden verleend voor permanent wonen)
- Persoonsgebonden overgangsrecht (3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening)
- Provinciaal beleid (omzetten naar burgerwoningen / omzoming)
- Parkeerplaats
- Bijgebouwen
- Gebruik dienstwoning
- Herbestemmen groenstrook
- Handhaving



## 2 Samenvatting / conclusies

Aan het geheel aan ontvangen zienswijzen kunnen de volgende conclusies worden weergegeven:

- Er is geen aanleiding om af te wijken van het door de raad vastgestelde uitgangspunt 'recreatief gebruik' van de recreatiewoningen.
- In navolging van het voorontwerp is een tweede feitelijke aanwezige dakopbouw, in afwijking van de uitgangspunten van de bouwregels, als passend opgenomen in het bestemmingsplan.
- Een deel van de dijk wordt voorzien van een (mede)bestemming 'weidegang', zodat het gebruik van dit deel van de dijk (grazen van koeien), vanuit het bestemmingsplan gezien, kan worden voortgezet.
- De mogelijkheid tot het verharderen van de dijk ten behoeve van wandel- of fietspaden is uit het bestemmingsplan geschrapt.

De onderwerpen die in de inleiding zijn opgesomd worden hieronder bij wijze van beantwoording weergegeven. Bij de beantwoording op de afzonderlijke zienswijzen (hoofdstuk 3) wordt, indien van toepassing, hiernaar verwezen.

### Peildatum

In de zienswijzen wordt het verschuiven van de datum vanaf wanneer permanent mag worden gewoond in een recreatiewoning nadrukkelijk genoemd. Hieronder wordt samengevat weergegeven waarom het college vasthoudt aan de peildatum van 31 oktober 2003.

Als eerste; het bestemmingsplan stelt geen peildatum vast. De peildatum is de datum die de gemeente hanteert voor het afgeven van persoonsgebonden beschikkingen in situaties dat aangetoond kan worden dat sprake is van onafgebroken permanent wonen in een recreatiewoning. Deze datum vloeit voort uit het handhavingsbeleid. De datum die de gemeente Teylingen hanteert is 31 oktober 2003. De gemeente Teylingen sluit hiermee aan bij de wetgever die in 2003 heeft gekozen om een wettelijke regeling te treffen die toelaat dat personen, die vanaf 31 oktober 2003 onafgebroken een recreatiewoning permanent bewonen, hiervoor een persoonsgebonden beschikking kunnen verkrijgen. Het doel van die regeling is om aan het gedogen van het permanent wonen van recreatiewoningen voor altijd een einde te maken. Veel zienswijzen geven met verschillende redenen aan dat 31 oktober 2003 verschoven dient te worden. Als zienswijze worden verschillende nieuwe peildata genoemd, bijvoorbeeld juli 2015 maar ook eerdere. Er zijn verschillende redenen waarom het college vasthoudt aan de peildatum van 31 oktober 2003. Samengevat (niet limitatief) gaat het om de volgende redenen:

- De gemeente is een handhavingsconvenant aangegaan met camping de Hoflee. In dat convenant wordt 31 oktober 2003 als peildatum gehanteerd.
- Het is in verband met het gelijkheidsbeginsel van belang dat een eenduidig handhavingsbeleid wordt gevoerd voor de gehele gemeente en niet per park.
- Buiten recreatiepark Watertuin zijn er gevallen waarbij sprake is van permanente bewoning in recreatieverblijven. Indien de peildatum wordt verschoven dan zou voor die gevallen ook de nieuwe peildatum gelden en kan de gemeente in die situaties niet meer handhavend optreden.



- In het verleden is handhavend opgetreden tegen permanente bewoning daar waar dat niet was toegestaan volgens het bestemmingsplan. Indien de peildatum naar voren wordt geschoven, ontstaat strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel en de mogelijkheid van schadeclaims richting de gemeente.
- De doelstelling van de peildatum is het laten uitsterven van het strijdige gebruik met het bestemmingsplan. Dit uitstervingsbeleid is gestart op 31 oktober 2003. Indien de datum naar voren wordt geschoven, wordt opnieuw gestart met het uitstervingsbeleid en kunnen gevallen buiten recreatiepark Watertuin niet meer gehandhaafd worden.
- Indien de datum naar voren wordt geschoven, zal bij een volgende keer dat het bestemmingsplan vastgesteld dient te worden (en er is op dat moment sprake van strijdig gebruik in de vorm van permanent wonen) de verwachting zijn gewekt dat de peildatum opnieuw verschoven zal worden. Dit is onduidelijk naar de burgers toe en in strijd met het rechtvaardigheidsbeginsel. Daarnaast druist dit in tegen de doelstelling om te komen tot een 100% recreatief gebruik van het recreatiepark.
- Er zijn geen rechtsvaardigheidsgronden om een nieuwe peildatum vast te stellen. Het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplan geeft geen reden om een nieuwe peildatum aan te houden.

### **Persoonsgebonden overgangsrecht (3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening)**

Op basis van artikel 3.2.3 van het Bro kan de gemeenteraad persoonsgebonden overgangsrecht opnemen voor een of meer personen indien op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de recreatiewoningen in strijd worden gebruikt met het voorheen geldende bestemmingsplan. In dat geval kan de gemeenteraad, met het oog op beëindiging op termijn, van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen indien het standaard overgangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Binnen Watertuin worden zestien recreatiewoningen permanent bewoond (zonder gedoogbeschikking en zonder bescherming vanuit het overgangsrecht). Het permanent bewonen van negen recreatiewoningen (van deze zestien) is gestart tussen 2013 en 2017. Het permanent bewonen van de overige zeven recreatiewoningen (van deze zestien) is gestart tussen 2006 en 2007.

De 16 recreatiewoningen worden bemenst door 32 personen variërend in de leeftijd van 9 tot 90 jaar.

Voor al deze gevallen geldt dat het bestemmingsplan Buitengebied Warmond, die eerder was vastgesteld (2002) dan dat het permanent wonen was gestart, duidelijk was, in die zin dat permanent wonen niet is toegestaan. Ook zijn in het verleden verschillende brieven verzonden waaruit blijkt dat permanent wonen niet is toegestaan. Dat permanent bewonen van de recreatiewoningen niet is toegestaan, blijkt tevens uit de statuten van de vereniging en uit de koopakten van de recreatiewoningen.

Persoonsgebonden overgangsrecht (3.2.3 Bro) is blijkens de wetsgeschiedenis niet bedoeld voor een omvangrijke groep (nader aan te wijzen) personen, maar is bedoeld als uitzondering voor een of een aantal natuurlijke personen vanwege onbillijkheid van overwegende aard. Persoonsgebonden overgangsrecht kan daarom in bepaalde, specifieke gevallen worden opgenomen voor concrete personen met de bedoeling dat de met het bestemmingsplan strijdige situatie op termijn wordt beëindigd.



Het toekennen van persoonsgebonden overgangsrecht voor de 32 personen creëert rechtsongelijkheid ten opzichte van eigenaren / personen waartegen wel handhavend is opgetreden in het verleden. Enkel financieel gevolg is onvoldoende basis om op basis van 'onbillijkheid van overwegende aard' persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.

Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht voor deze 32 personen (onderverdeeld in 16 recreatiewoningen) opgeteld bij de 27 recreatiewoningen, die permanent worden bewoond omdat dit is gestart voor 31 oktober 2003, druist in tegen het provinciaal beleid, omdat dan via een andere wijze, dan het herbestemmen naar burgerwoningen, op grote schaal permanent wonen mogelijk wordt gemaakt.

### **Provinciaal beleid**

Omzetten naar burgerwoningen.

Het bestemmen van recreatiepark Watertuin ten behoeve van recreatief verblijf sluit geheel aan bij het provinciaal beleid vertaald in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De Visie Ruimte en Mobiliteit zegt over recreatiewoningen het volgende. "Recreatiewoningen moeten ook als zodanig gebruikt worden. Zij voldoen meestal noch naar locatie, noch functioneel aan de eisen voor reguliere woningen en worden ook niet meegewogen in de ramingen van de woningbehoefte. Wij blijven daarom permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling". Voor Watertuin geldt dat de locatie ligt in het buitengebied niet grenzend aan een bestaand stads- of dorpsgebied. Het omzetten van 68 recreatiewoningen naar burgerwoningen betreft een stedelijke ontwikkeling. Stedelijke ontwikkelingen met een dergelijke omvang dienen volgens het provinciaal beleid minimaal aan te sluiten aan bestaande stads- of dorpsgebieden. Daar is gezien de locatie van Watertuin geen sprake van.

### **Omzoming**

Vanuit de VRM gezien ligt de locatie van het recreatiepark in beschermingscategorie 1. Volgens de VRM zijn gebieden met beschermingscategorie 1, een relatief beperkt aantal gebieden die zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar zijn dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De gebieden met bijzondere kwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie. Naast de ligging van Watertuin in beschermingscategorie 1 ligt het recreatiepark in het gebied aangeduid als Kroonjuweel Cultureel Erfgoed. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan bestaat uit het verruimen van de bouwregels. Door het herbestemmen van de feitelijke groenstrook, die volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden' heeft, naar de bestemming 'Groen' (met de instandhouding van struiken en bomen) wordt de ontwikkeling (verruimen bouwregels) verantwoord binnen provinciaal beleid, omdat daarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de uitzonderlijke kwaliteit van het Kroonjuweel.



### Parkeerplaats

Het bestuur van de vereniging Watertuin geeft met de zienswijze namens alle leden aan om de parkeerplaats binnen het recreatiepark mede te bestemmen voor het stallen van bootjes en trailers. Het college stemt hier niet mee in. De motivering waarom hier niet mee wordt ingestemd staat vermeld in hoofdstuk 3 van deze nota onder 3.1 onder 'parkeerplaats'. Hier wordt aan toegevoegd dat uit de akten van leveringen van de recreatiewoningen blijkt, dat er een recht is op een parkeerplaats op het parkeerterrein. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van het stallen van bootjes en trailers mogelijk maakt en dit wordt vervolgens feitelijk benut, ontstaat er een strijd met het recht zoals vastgelegd in de koopakten van de recreatiewoningen.

### Bijgebouwen

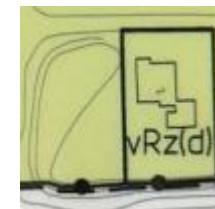
Als uitgangspunt heeft de gemeenteraad besloten om losse bijgebouwen, met een maximaal oppervlak van 12 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3 meter, mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan was deze mogelijkheid als zodanig opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is de oppervlakte en hoogte gehandhaafd, maar zijn er wel extra regels opgenomen. De extra regels hebben betrekking op de plaats van het losse bijgebouw. De regels die zijn opgenomen houden in dat slechts over een lengte van 2 meter binnen 1 meter van de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd *en* dat de afstand tussen de achterzijde van een vrijstaand bijgebouw en de achterperceelsgrens ten minste 0,50 m en ten hoogste 1 m mag bedragen.

Volgens de opzet van het voorontwerpbestemmingsplan was het namelijk mogelijk om over een lengte van 6 meter (bij een bijgebouw van 6 x 2 m) een bijgebouw met een hoogte van 3 meter in de zij- of achtererfgrens te plaatsen. Het doorvoeren van deze regels is gedaan ter bescherming van de belangen van aangrenzende eigenaren. Door de regel op te nemen dat de achtergevel van een bijgebouw minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter van de achtererfgrens moet liggen, is er de mogelijkheid om vanaf het eigen perceel onderhoud uit te voeren aan de achtergevel van het bijgebouw. Tevens wordt door deze regel voorkomen dat het losse bijgebouw te dicht bij de achtergevel van de recreatiewoning wordt geplaatst.

Aanvullend aan de regels omtrent de plaats van het bijgebouw is een afwijkingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Hierdoor kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van de regels omtrent de plaatsbepaling. Dit kan het geval zijn bij een afwijkende situering zoals bij recreatiewoningen op de hoek of bij percelen die in diepte verspringen. Voorwaarde voor medewerking aan de afwijking is wel dat de belangen van de eigenaren van aangrenzende percelen en de gebruiks- en onderhoudsmogelijkheden van de aangrenzende terreininrichting van het verblijfsrecreatieterrein niet onevenredig mag worden geschaad.

### Dienstwoning

Binnen het recreatiepark is volgens het geldende bestemmingsplan één dienstwoning aanwezig. In het voorontwerpbestemmingsplan was de dienstwoning als recreatiewoning opgenomen. Dit was gedaan vanwege de veronderstelling dat de dienstwoning niet als zodanig werd gebruikt. Hiertegen zijn inspraakreacties ingediend. Het bestuur van de vereniging Watertuin heeft namens alle leden van de vereniging als inspraakreacties aangegeven dat de vereniging in toenemende mate behoefte gaat krijgen aan toezicht en de beheerderswoning ten behoeve van de functie 'toezicht houden' wil handhaven. Verzocht is om de feiten en omstandigheden in de overweging





(hoe te bestemmen) te betrekken. In het kader van het afwegen van de feiten is gekeken naar het geldende bestemmingsplan. Binnen het geldende bestemmingsplan is feitelijk sprake van een dienstwoning. In kader van het afwegen van de omstandigheden is met de eigenaar van de dienstwoning en het bestuur van de vereniging gesproken over het gebruik. Tijdens dit gesprek heeft de eigenaar aangegeven dat de rol die vervuld moet worden vanuit de dienstwoning niet duidelijk was. Vanuit het bestemmingsplan gezien gaat het om minimaal de volgende taken:

- De eigenaar schouwt als beheerder de gezamenlijke buitenruimte van het recreatiepark en maakt van geconstateerde onvolkomenheden melding bij het bestuur van de vereniging Watertuin;
- De eigenaar spreekt als beheerder 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.

De eigenaar van de dienstwoning conformeert zich aan de rol als beheerder. Het bestuur van de vereniging heeft hierover nadrukkelijk aangegeven geen uitspraken te doen en dit te zien als een verantwoordelijkheid van de gemeente. Wat het college betreft wordt de rol als beheerder van de dienstwoning erkent. Het gevolg, van de rol die de eigenaar vervult, is dat de eigenaar de dienstwoning als beheerder permanent mag bewonen, omdat er overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Als het gaat om de rol wordt benadrukt dat het om beheertaken gaat en niet om onderhoudstaken.

Als zienswijze heeft het bestuur van de vereniging namens alles leden verzocht om Watertuin 2 niet als dienstwoning in het bestemmingsplan op te nemen. De samenvatting van de zienswijze van het bestuur van de vereniging Watertuin staat verwerkt in hoofdstuk 3 onder 3.1 onder dienstwoning.

### **Herbestemmen groenstrook**

Om inzichtelijk te krijgen op welke gronden het herbestemmen van de groenstrook van toepassing is, wordt verwezen naar bladzijde 10 en 11. De gronden waar het herbestemmen betrekking op heeft, staan weergegeven op afbeelding 3 (waarbij het specifiek gaat om gronden met de donkergroene kleur). Volgens het geldende bestemmingsplan hebben deze bedoelde gronden de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden' en volgens het (ontwerp)bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin hebben deze gronden de bestemming 'Groen', bedoeld voor struiken en bomen en de instandhouding hiervan.

De bedoelde gronden liggen buiten de kadastrale perceelsgrenzen van de recreatiewoningen. De gemeente Teylingen heeft een erfpachtovereenkomst met de vereniging Watertuin. In de erfpachtovereenkomst is vastgelegd dat op deze bedoelde gronden bomen staan en dat de vereniging verantwoordelijk is voor het beheer hiervan.





Verschillende zienswijzen geven met verschillende redenen aan dat de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden' op deze bedoelde gronden moet blijven bestaan. Het bestuur van de vereniging Watertuin geeft, namens alle leden, in haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan aan dat het zich kan vinden in een 'robuuste inpassing van het recreatiepark'. In de beantwoording op de zienswijze van het bestuur van de vereniging (hoofdstuk 3, onder 3.1, onder 'gebruik omzoming / herbestemmen groenstrook') wordt gemotiveerd weergegeven waarom de groenstrook geldt als verantwoording van de extra bebouwing die mogelijk wordt gemaakt binnen de bouwvlakken van de recreatiewoningen.

In de praktijk is een groot deel van de bedoelde gronden (die wijzigt van de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden' naar de bestemming Groen) feitelijk ingericht met bomen en dus overeenkomstig met de erfpachtovereenkomst (zie afbeelding op blz. 10). Daar waar dit niet het geval is, is o.a. gazon aangelegd maar ook bestrating, tuinhuisjes, picknicktafels e.d.

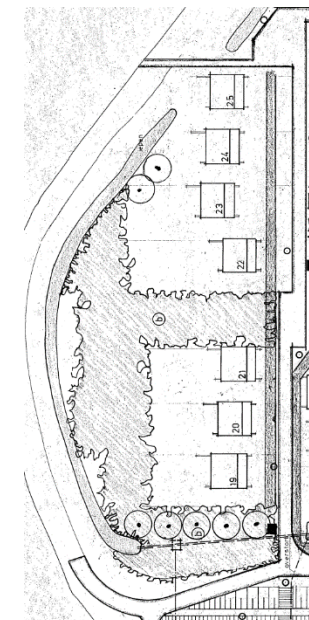
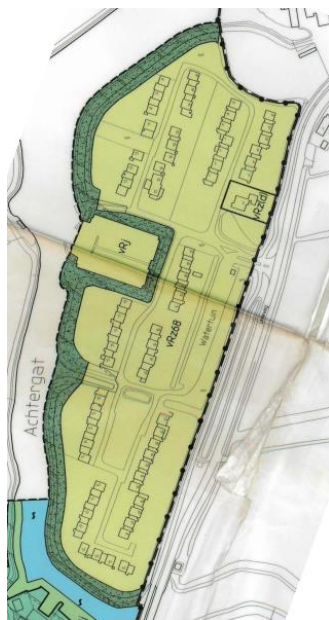
Het herbestemmen van de bedoelde gronden wordt om de volgende redenen gedaan:

- Met het herbestemmen van de groenstrook wordt de ruimtelijke kwaliteit van het recreatiepark op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving gewaarborgd, waardoor het recreatiepark (ondanks het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden binnen de bouwvlakken van de recreatiewoningen) nog steeds qua locatie, inrichting en kwaliteit van de randen past in de omgeving.
- Met het herbestemmen van de groenstrook wordt aangesloten bij bestaande juridische regelingen die voorzien in de aanwezigheid en instandhouding van de groenstrook met bomen. Deze juridische regelingen zijn; erfpachtovereenkomst, statuten van de vereniging Watertuin, eigendomsakten van de recreatiewoningen\*.
- Het herbestemmen van de groenstrook (met struiken en bomen) is van toepassing op de gronden die volgens de erfpachtovereenkomst al ingericht moet zijn met beplanting in de vorm van bomen.
- Door het herbestemmen van de groenstrook wordt de ontwikkeling (verruimen bouwregels binnen de bouwvlakken van de recreatiewoningen) verantwoord binnen provinciaal beleid, omdat daarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de uitzonderlijke kwaliteit van het Kroonjuweel.
- Het herbestemmen van de groenstrook is alleen van toepassing op gronden die liggen buiten de kadastrale percelen van de recreatiewoningen.
- Het herbestemmen van de groenstrook past binnen de 'visie Samen voor behoud...' van de vereniging Watertuin.

\*Toelichting bestaande juridische regeling (eigendomsakten): In de akten staat aangegeven: De omringende beplantingen zijn bestemd als groenstrook en dienen als zodanig die bestemming te houden. In verband daarmee is het verboden: de beplantingen, bomen en struiken te vernielen of te verwijderen, te kappen, of daarvan gebruik te maken, hetwelk niet strookt met de bestemming daarvan.



*De rode kaders in de luchtfoto: Gronden die in het nieuwe bestemmingsplan zijn bestemd als Groen voor struiken en bomen en de instandhouding hiervan. Hierdoor blijft, ondanks de extra bebouwing die mogelijk wordt gemaakt binnen de bouwvlakken van de recreatiewoningen, het recreatiepark goed en duurzaam ingepast in de omgeving. De bestaande regelingen (erfpachtovereenkomst, statuten van de vereniging, koopakten van recreatiewoningen) zijn al gericht op de groene inpassing. Het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin sluit hier slechts op aan.*



1.

2.

3.

4.

5.

1. Bestemmingsplan Buitengebied Warmond. De donkergroene kleur: gronden met de bestemming Groen.
2. Bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin. De donkergroene kleur: gronden met de bestemming Groen.
3. Bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin. De rode kleur: gronden met de bestemming Groen met de nadere aanduiding openheid. De overige gronden met de donkergroene kleur: gronden met de bestemming Groen bestemd voor struiken en bomen en de instandhouding hiervan.
4. De met blauw aangeduide gronden: De door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden
5. Fragment situatietekening bouwvergunning recreatiepark t.p.v. de recreatiewoningen 15 t/m 27.



## Handhaving

### Gebruik

Het handhavingsbeleid van de gemeente Warmond was gericht op het beëindigen van de permanente bewoning van de recreatiewoningen. Om dit te bereiken heeft de gemeente Warmond een peildatum vastgelegd en een handhavingsnota opgesteld. In het jaar 2000 zijn persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven op basis van de peildatum juli 1999. Deze persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn gekoppeld aan een recreatiewoning. Op 18 oktober 2005 heeft de gemeente Warmond met de handhavingsnota 'permanent bewonen recreatieverblijven' besloten om vast te houden aan de eerdere peildatum (juli 1999). Het handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen is tevens gericht op het beëindigen van permanente bewoningen in recreatiewoningen. De gemeente Teylingen is met het handhavingsbeleid, voor wat betreft het afgeven van persoonsgebonden beschikkingen, aangesloten bij de peildatum 31 oktober 2003. Deze datum is door de wetgever gekozen om een wettelijke regeling te treffen die toelaat om aan personen, die vanaf 31 oktober 2003 onafgebroken een recreatiewoning permanent bewonen, een persoonsgebonden beschikking te verlenen. De gemeente Teylingen heeft diverse keren juridisch opgetreden tegen permanente bewoning daar waar dat niet was toegestaan. Ook is de gemeente een convenant met camping de Hoflee aangegaan ter voorkoming van strijdig gebruik in de vorm van permanent wonen. In dit convenant is 31 oktober 2003 opgenomen als datum. Voorts is de gemeente Teylingen altijd duidelijk geweest in de brieven richting recreatiepark Watertuin waarin staat aangegeven dat permanente bewoning niet is toegestaan. Het verplaatsen van de peildatum creëert rechtsongelijkheid met de gevallen die in het verleden wel zijn gehandhaafd en tevens rechtsonzekerheid naar personen die bewust hebben nagelaten om een recreatiewoning permanent te gaan bewonen. Er zijn geen rechtsvaardigheidsgronden voor een nieuwe peildatum.

### Bouwen

Op 10 april 2000 heeft de gemeente Warmond besloten een voorgenomen toepassing op bestuursdwang te staken tegen een in afwijking van de bouwvergunning gebouwde dakopbouw binnen Watertuin. Dit besluit had betrekking op de dakopbouw bij nummer 25. De grondslag van dat besluit (het staken van de bestuursdwang) is gebaseerd op de conclusie dat er in de jaren vóór 10 april 2000 binnen recreatiepark Watertuin een situatie is gegroeid, waarin een groot aantal verbouwingen in Watertuin lichte tot ernstige afwijkingen vertoont ten opzichte van verleende bouwvergunningen zonder dat daartegen door het gemeentebestuur van destijds is opgetreden. Dit gold in elk geval voor zes gevallen. Omdat de dakopbouw bij nummer 30 is gerealiseerd vóór 10 april 2000 (namelijk in 1988) is het zeer aannemelijk dat het gemeentebestuur van Warmond de dakopbouw bij nummer 30 daaronder bedoeld heeft (bij de overweging om niet op te treden). Dit leidt, gezien het besluit van 10 april 2000, tot de conclusie dat het gelijkheidsbeginsel van toepassing is. Het gevolg van het besluit van 10 april 2000 in combinatie met het gelijkheidsbeginsel is dat de feitelijk aanwezige dakopbouw bij Watertuin 25 en Watertuin 30 positief bestemd worden in het bestemmingsplan.

### Groenstrook

Zoals bij het onderwerp 'herbestemmen groenstrook' staat aangegeven, is een deel van de gronden die volgens de erfpachtovereenkomst ingericht moet zijn met beplanting (bomen) niet meer als zodanig ingericht. Het is voor de gemeente mogelijk om via een juridische dwingende wijze deze gronden te laten herstellen overeenkomstig de erfpachtovereenkomst.



Tijdens overleggen met het bestuur van de vereniging Watertuin heeft de gemeente aangegeven dat het de voorkeur van de gemeente is om op een andere wijze dan juridisch dwingend te komen tot een herstel van de inrichting van deze gronden. Wat de gemeente betreft zou dit kunnen worden gedaan door, in samenspraak met het bestuur én met de leden van de vereniging, een plan van aanpak op te stellen. In dat plan van aanpak worden dan afspraken vastgelegd met redelijke termijnen en afspraken over de soort beplanting.



### 3 Beantwoording zienswijzen

#### 3.01 Zienswijze 1 Het bestuur van de Coöperatieve vereniging De Watertuin (UA)

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan  |
|--|--|---|
| <p>Het bestuur vertegenwoordigt alle leden van de vereniging: recreanten en permanente bewoners met en zonder gedoogbeschikking.</p> <p><b>Algemeen</b><br/>                     Wat gemeenschappelijk is te duiden, is de wijze waarop deze situaties zijn ontstaan. Vanaf 1972 is verzuimd om in te grijpen. De schijn en indruk is gewekt dat illegale bouwsels en permanente bewoning toegestaan waren. Permanente bewoners werden welkom geheten en handhavingsacties bleven uit. Tot op heden bent u hieraan voorbij gegaan.</p> <p>Voor wat betreft het verruimen van de bouwregels en de parkinrichting wordt gesteld dat de gemeente de visie 'samen voor behoud...' van de vereniging op twee onderdelen volgt. De gemeente neemt over wat haar uitkomt. De visie van de vereniging is op drie onderdelen 'in samenhang' opgesteld.</p> <p><b>Recreatieve bestemming en gebruik</b><br/>                     Waar we het over eens kunnen worden is: handhaven van de recreatieve bestemming en uitsterf beleid maar niet op de manier die het college voorstaat.</p> <p>Het uitgangspunt hoeft een creatieve oplossing voor een beheerst uitsterfbeleid niet in de weg te staan.</p> <p>Vaststaat dat op juli 2015 het eerste concrete handhavingsbesluit binnen Watertuin is genomen vanwege permante bewoning. Tot juli 2015 is sprake geweest van een feitelijke gedoogsituatie. Deze dag is het verst terug in de tijd. De stelling dat met het aanhouden van de peildatum 31 okto-</p> | <p>De vele illegale bouwsels binnen het recreatiepark die in het verleden zijn gerealiseerd, zijn aanleiding geweest om het proces bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin te starten met het opstellen van uitgangspunten. Voor 27 recreatiewoningen geldt dat op grond van persoonsgebonden beschikkingen permanent kan worden gewoond. Hierdoor is ons inziens niet voorbij gegaan aan de ontstaansgeschiedenis. Niet alleen overheden hebben een verantwoordelijkheid, dit geldt uiteindelijk ook voor burgers en verenigingen.</p> <p>Dit is ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>Dit is ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>Dit is ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>Voor wat betreft het handhaven op gebruik heeft de gemeente Teylingen eerder dan 2015 handhavend opgetreden. In 2006 is dit al het geval geweest. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State 200505464/1 (datum uitspraak 1 maart 2006). Er zijn verschillende redenen waarom het college vasthoudt aan de peildatum 31 oktober 2003. Hiervoor wordt verwezen naar het onderwerp peildatum in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> |




|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| <p>ber 2003 is gestart met het uitstervingsbeleid is een gelegenheidsargument en ongeloofwaardig. De stelling dat tussen 2003 en nu vaker is opgetreden tegen permanent wonen daar waar dit niet is toegestaan is pertinent onjuist.</p>  |  |                             |
| <p>De minister van Vrom heeft aangegeven dat gemeenten voor 1 januari 2010 duidelijkheid moesten geven aan bewoners over haar beleid en uitvoering aangaande permanente bewoning.</p>   | <p>Deze duidelijkheid is naar ons oordeel al aanwezig doordat de gemeente de eigenaren die voor 2003 woonachtig waren in het recreatiepark van een gedoogbeschikking heeft voorzien. Gezien de gedoogbeschikkingen en het bestemmingsplan, die aangeeft dat permanente bewoning niet is toegestaan, en de brieven die hierover in het verleden zijn verstuurd, is er duidelijkheid.</p>  | <p>Niet van toepassing.</p> |
| <p>Waarom houdt u bij bebouwing wel en bij gebruik geen rekening met de ontstaansgeschiedenis?</p>  | <p>In hoofdlijn: met de bebouwing is rekening gehouden met de ontstaansgeschiedenis. Dit is mogelijk omdat beleid omtrent bebouwing afgebakend kan worden binnen een bepaald gebied of binnen een bepaalde omgeving. Rekening houden met de ontstaansgeschiedenis omtrent gebruik heeft betrekking op de peildatum en dit beleid werkt door binnen de gehele gemeente. Om die reden kan geen rekening gehouden worden met de ontstaansgeschiedenis zoals die alleen is ontstaan binnen Watertuin.</p>  | <p>Niet van toepassing.</p> |
| <p>Het bestuur heeft aangedrongen op een uitsterfbeleid vanuit het uitgangspunt dat de rechtspositie in het gebruik voor alle individuele eigenaren gelijk wordt. Het verzoek is om fair te zijn en alsnog inhoudelijk en oplossingsgericht met ons het gesprek in te gaan.</p>   | <p>De visie van de vereniging die voorziet in een convenant-model als het gaat om het wonen en tevens de benadering bevat 'permamant wonen mogelijk maken -op welke juridische wijze dan ook-' is ter toetsing van de haalbaarheid hiervan voorgelegd aan La Gro. Voorafgaand aan de beoordeling door La Gro heeft het bestuur van de vereniging de visie mondeling aan La Gro toegelicht. Ook is er onderzoek gedaan naar de peildatum. Daarnaast is de gemeente, voorafgaand aan het opstellen van de uitgangspunten in overleg aangegaan met de provincie om te bezien hoe permanent wonen zich verhoudt tot provinciaal belang en of dit zou passen binnen provinciaal beleid.</p> | <p>Niet van toepassing.</p> |
| <p><b>Toelichting op de wijze van handhaven van de gemeente Teylingen</b><br/> Van nadelige gevolgen van permanente bewoning is niet gebleken. Er is geen sprake van aantasting van de natuur en het landschap, inbreuk op het landelijke gebied, verstedelijking et cetera; integendeel: de leden van de vereniging Watertuin hebben zich altijd ingezet, feitelijk als financieel, voor de hoge standaard van Watertuin. De leden vrezen dat deze staat verloren gaat als de gemeente haar plannen doorzet. Dit levert verliezers op. Waar zit de win-win situatie. Geef ons de gelegenheid om een beheerste en geleidelijke transitie van de huidige situatie naar 100% recreatief te maken. Er zijn veel argumenten genoemd om voor de huidige bewoners (tijdelijke) permanente bewoning mogelijk te maken. Door de gemeente afgedaan</p> | <p>Van de 68 recreatiewoningen geldt dat er 16 recreatiewoningen permanent worden bewoond zonder dat het permanent wonen wordt beschermd. In de 'Toelichting op de wijze van handhaven' staat dat de gemeente een beginselplicht tot handhaven heeft, maar dat -behoudens nieuwe gevallen- niet eerder tot handhaving wordt overgegaan dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treedt. Voor de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan het handhavingsproces wordt verwezen naar de 'Toelichting op de wijze van handhave'.</p>   | <p>Niet van toepassing.</p> |



|  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| <p>als: het uitgangspunt is recreatief, een treurige gang van zaken!</p> <p><b>Gebruik omzoming / bestemmen groenstrook</b><br/>De vereniging kan zich vinden in een 'robuuste inpassing van het recreatiepark'; echter of dat de conclusie van de gemeente rechtvaardigt 'om de extra bebouwing te verantwoorden, is het noodzakelijk om de omzoming van het recreatiepark als robuuste inpassing in het bestemmingsplan te verankeren' stellen wij vraagtekens.</p> <p>Of het bestemmen van de omzoming aansluit bij de erfpachtovereenkomst is nog de vraag. Het bestuur van de vereniging bekijkt momenteel de opties aangaande de erfpachtovereenkomst.</p> | <p>Het is goed om te lezen dat het bestuur namens alle leden aangeeft zich te kunnen vinden in een robuuste inpassing van het recreatiepark. Waarom met de robuuste groenstrook de extra bebouwing stedenbouwkundig wordt verantwoord en waarom dit in lijn ligt met de erfpachtovereenkomst lichten wij hieronder nader toe.</p> <p><i>Toelichting:</i><br/>Het geldende bestemmingsplan voorziet in recreatiewoningen met een maximale oppervlakte van 68,5m<sup>2</sup> (deze oppervlakte is te bereiken met toepassing van de vrijstellingsmogelijkheden in het geldende plan). Met het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin wordt de bouwbaarheid van de recreatiewoningen vergroot naar 100m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn kapjes op de zijuitbouwen én losse bijgebouwen mogelijk tot 12 m<sup>2</sup>. Door een deel van de groenstrook te bestemmen ten dienste van struiken en bomen wordt planologisch geborgd dat de (extra) bebouwingsmogelijkheden niet tot gevolg heeft dat het recreatiepark zich als een versteende bouwmasa in het buitengebied kan manifesteren. Anders gezegd; het herbestemmen van de groenstrook waarborgt de ruimtelijke kwaliteit van het recreatiepark op zich zelf en in relatie tot zijn omgeving waardoor het recreatiepark (ondanks het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden) nog steeds qua locatie en inrichting past in de omgeving. Tevens wordt verwezen naar onderwerp 'Provinciaal beleid (omzetten naar burgerwoningen / omzoming) in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <div data-bbox="801 900 1160 1273" data-label="Image"> </div> <p>Het herbestemmen van de groenstrook heeft betrekking op gronden die volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'recreatieve doeleinden' hebben. Het herbestemmen heeft overigens betrekking op gronden die volgens de erfpachtovereenkomst met bomen ingericht moet zijn. Omdat de herbestemming voorziet in struiken en bomen (die er ook al moeten zijn op grond van de erfpachtovereenkomst) en de instandhouding hiervan sluit het herbestemmen aan bij de erfpachtovereenkomst.</p> <p>Door de aanleg van gazon, bestrating, tuinhuisjes e.d. in de groenstrook (die volgens de erfpachtovereenkomst ingericht moet zijn met bomen) is een verschraling van de omzoming te weeg gebracht terwijl de omzoming juist zorg moet dragen voor de inpassing van het recreatiepark. Dit geldt voor de volledige omzoming die volgens de</p> | <p>Niet van toepassing.</p> |
|--|---|-----------------------------|





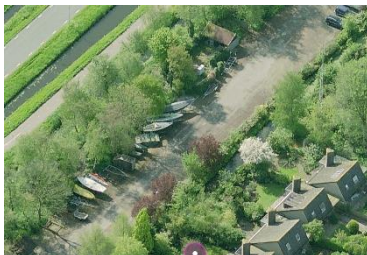
|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>Weidegang van dieren</b><br/>Wij willen een deel van de dijk (aangeduid binnen het gele kader) blijven gebruiken voor een weidegang van dieren door een agrarisch bedrijf; en dus geen wandelpad.</p> <p><b>Artikel 3</b><br/>• <b>Groen</b><br/>De herbestemming van de groenstrook lijkt een hoger doel te dienen dat nergens wordt verwoord, namelijk het aanleggen van passantenplaatsen voor pleziervaartuigen, woonboten en wandelroutes langs de veenweidegebieden. De mogelijkheid om verhardingen, wegen en paden aan te leggen ter plaatse van de aanduiding openheid dient te worden geschrapt ter voorkomen van een hoogwaardige plek voor dagrecreatie voor pleziervaart als voor wandelaars of fietsers. De regels dienen te worden aangepast zodanig dat geen ligplaatsen of passantenplaatsen voor pleziervaartuigen of ligplaatsen voor woonboten gerecreëerd kunnen worden en over de dijk geen wandelpad kan worden aangelegd. Vanuit dat oogpunt maken wij bezwaar tegen oeverbeschoeiingen, nutsvoorzieningen en wandelpaden. Opmerkelijk dat de gemeente ons in week 46 heeft gepolst met de vraag of de vereniging bezwaar heeft tegen het aanleggen van een wandelpad dan wel de voorkeur heeft om het huidige gebruik (weidegang dieren) in stand te houden.</p> | <p>erfpachtovereenkomst moet zijn ingericht met bomen. Een groot deel van de omzoming is in overeenstemming met de erfpachtovereenkomst. Voor het deel van de omzoming wat in overeenstemming is met de erfpachtovereenkomst geldt dat wordt bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie. Tevens wordt verwezen naar de opsomming van redenen binnen het onderwerp 'herbestemmen groenstrook' in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Het bedoelde deel van de dijk (t.p.v. het gele kader) wordt voorzien van een medebestemming, zodat het bestemmingsplan voor dit deel voorziet in het gebruik weidegang.</p>  <p>Het totale bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin heeft tot doel om Watertuin planologisch te faciliteren als recreatiepark. Van een ander doel is geen sprake. Omdat er binnen de bestemming Groen meerdere watergangen aanwezig zijn, is het voorzien van oeverbeschoeiing binnen deze bestemming logisch en wenselijk (mocht het vervangen van oeverbeschoeiing nodig zijn, voor de watergangen die liggen tussen de dijk en de groenstrook die grenst aan de achterzijde van de percelen, dan voorziet het bestemmingsplan hierin).</p> <p>De mogelijkheid van wandel- en fietspaden en het verharderen hiervan vloeit voort uit het geldende bestemmingsplan. Er is vanuit de gemeente geen behoefte / noodzaak om deze mogelijkheid op te nemen. De mogelijkheid van het verharderen van wegen en paden binnen de bestemming Groen wordt geschrapt.</p> <p>Voor nutsvoorzieningen geldt het zelfde. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen om Watertuin planologisch te faciliteren als recreatiepark. Het bestemmingsplan artikel 3.1 sub e wordt aangepast van 'nutsvoorzieningen' naar 'nutsvoorzieningen ten dienste van het recreatiepark'. Hierdoor laat het bestemmingsplan alleen nutsvoorzieningen toe die ten dienste staan van het recreatiepark.</p> <p>Overigens is het bestuur van de vereniging Watertuin in week 46 niet door de gemeente gepolst met de vraag of het bestuur bezwaar heeft tegen het aanleggen van een wandelpad (vanwege een vermeend hoger doel c.q. als onderdeel van een openbaar wandelnetwerk). De gemeente heeft juist gevraagd of de weidegang bestemd moest worden!</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt wel aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt wel aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt wel aangepast.</p> |
|---|--|---|



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Expliciet verzoek om bevestiging</b><br/>Wij willen expliciete bevestiging van de gemeente dat geschetste mogelijke bestemmingen (passantenplekken voor pleziervaartuigen, aanlegplaatsen voor woonboten tegen de dijk van het Achtergat, recreatieve wandel- en fietspaden op de dijk ten behoeve van het rondje Kaag) niet aan de orde zijn.</p> <p><b>Dienstwoning</b><br/>Onze inspraakreactie is ingediend in de veronderstelling dat Watertuin het predicaat dienstwoning had.</p> <p>Het bestuur is verwonderd dat een ambtelijk medewerker 2 beheerders aanwijst en taken met de eigenaar van Watertuin 2 afspreekt. Die rol hoort niet thuis bij de gemeente. De vereniging heeft geen beheerder (nooit gehad) en daar ook (nog) geen behoefte aan. De gemeente gaat niet over verenigingsaangelegenheden waaronder het aanstellen van een beheerder en het formuleren van bijbehorende taken. Wij gunnen de betreffende eigenaren de voorzetting in hun verblijf. Wij kunnen dit niet uitleggen aan de leden die geen persoonsgebonden omgevingsvergunning krijgen. Wij gaan er vanuit dat de gemeente dat wel kan doen.</p> <p>Het verzoek is Watertuin 2 niet te bestemmen als dienstwoning.</p> | <p>Het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin biedt niet de mogelijkheid om aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen en/of aanlegplaatsen voor woonboten te realiseren tegen de dijk van het Achtergat. Hierbij bevestigen wij expliciet dat het aanleggen van pleziervaartuigen / woonboten tegen de dijk van het Achtergat (zijde Watertuin) niet aan de orde is. Ook is een recreatief wandel of fietspad op de dijk van de Watertuin niet aan de orde. Dit alles is overigens ook niet mogelijk omdat de bedoelde gronden binnen het recht van het erfpacht valt dat bij de vereniging ligt.</p> <p>Dit is een correcte veronderstelling.</p> <p>Volgens het geldende bestemmingsplan is Watertuin 2 een dienstwoning. Het bestuur heeft als reactie op het voorontwerp (namens alle leden) aangegeven dat het de dienstwoning wil behouden. Uit een gesprek met eigenaar van de dienstwoning bleek dat er geen duidelijkheid was over de invulling van een beheerdersrol van de dienstwoning. Het is niet zo dat de gemeente verenigingsaangelegenheden wil bepalen, echter gezien vanuit het bestemmingsplan zijn de eigenaren / gebruikers van Watertuin 2 degene die de planologische dienstwoning bemensen en dus voor de gemeente gesprekspartner zijn over dit onderwerp. Wat de gemeente betreft bestaat de rol van de eigenaren / gebruikers van de dienstwoning minimaal uit het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• De eigenaar spreekt als beheerder onbevoegden aan op hun aanwezigheid en verzoekt onbevoegden het recreatiepark te verlaten;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>De eigenaren / gebruikers van Watertuin 2 hebben aangegeven zich te conformeren aan de beheerdersrol. De gemeente Teylingen onderkent deze rol als beheerdersrol van de dienstwoning. Het gevolg van de rol die de eigenaar vervult is dat de dienstwoning permanent kan worden bewoond.</p> <p>Dit verzoek wordt niet gevolgd omdat de aanwezigheid van één planologische dienstwoning binnen het recreatiepark als wenselijk wordt gezien voor de toekomstbestendigheid van Watertuin als recreatiepark. Daarnaast is de huidige eigenaar bereid deze beheerdersrol op zich te nemen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|--|--|---|



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Parkeerplaats</b><br/>Wij verzoeken de gebruiksbepaling met betrekking tot het parkeerterrein te verruimen met stallingsmogelijkheden. Er hebben altijd boten en boottrailers gestald gestaan op het parkeerterrein. Dit past binnen het geldende bestemmingsplan. Het parkeerterrein is met veel groen afgeschermd en niet zichtbaar vanaf de Leidseweg.</p> | <p>Naast de beantwoording zoals gegeven in de nota van beantwoording inspraakreacties waarin staat aangegeven dat het stallen van boten zich niet verenigt met de doeleinden van verblijfsrecreatie geldt het volgende; indien in het bestemmingsplan het stallen van bootjes en / of trailers wordt opgenomen dan kan het parkeerterrein het jaar rond (passend binnen het bestemmingsplan) worden ingevuld met gestalde bootjes en trailers. Dit is niet wenselijk gezien de benodigde parkeervoorziening van het recreatiepark. Indien het stallen mogelijk wordt gemaakt en één eigenaar meerdere bootjes en trailers op het parkeerterrein plaatst, kan de gemeente hiertegen niet optreden. Gezien vanuit dit 'worst-case scenario', de functie van het terrein als parkeervoorziening en dat opslag zich niet verenigt met verblijfsrecreatie, wordt het stallen van bootjes en trailers niet opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast blijkt uit de eigendomsakten van de recreatiewoningen dat er recht is op een parkeerplaats op het parkeerterrein. Indien het parkeerterrein vol staat met bootjes, omdat dit zou mogen volgens het bestemmingsplan, ontstaat er strijd met die akten.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p><b>Forensenbelasting</b><br/>Aan u het verzoek om de forensenbelasting aan de recreanten van de Watertuin (de niet permanente bewoners) af te schaffen.</p>  | <p>Het gaat hier om een procedure bestemmingsplan waarmee gebruik- en bouw mogelijkheden worden vastgelegd. Het wel of niet afschaffen van forensenbelasting maakt geen deel uit van de inhoud van een bestemmingsplan.</p>  | <p>Niet van toepassing.</p>                      |





### 3.02 Zienswijze 2

| Reactie  | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan   |
|--|---|--|
| <p>Het college gebruikt schijnargumenten en misleidt zo de publieke opinie. In afwachting van een nieuw bestemmingsplan is een onzekere situatie ontstaan die schadelijk is. Potentiele kopers zijn kopschuw, woningen fors in waarde gedaald en zelfs onverkoopbaar. De onzekerheid veroorzaakt minstens onrust bij de bewoners. Bij sommige zelfs angst en paniek. Vertrouwen van burger in de overheid is geschaad.</p> <p>Gemeente verschuilt zich achter provincie die legitimatie zou tegenhouden. De ervaring van gemeente Kaag en Braassem met legitimatie woninggebruik Vennemeer in 2009, een vergelijkbare situatie wijst anders uit. Waarom volgt Teylingen dit voorbeeld niet?</p> <p>Het nieuwe beleid is een complete breuk met het beleid in het verleden. Van passief gedogen naar actief handhaven. Van legitimatie naar recreatieve bestemming is inconsistent beleid.</p> <p>Oplossing: Vaart zetten door adequate oplossingsgerichte aanpak door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legitimatie door omzetten naar permanente bestemming.</li> <li>• Alternatief humaan uitsterfbeleid, gedoogbeschikking voor het handje vol illegale permanente bewoners.</li> <li>• Aanpassing bouwregels van toepassing, bij handhaven uitgaan van de bestaande situatie.</li> </ul> <p><b>Toelichting recreatieve bestemming,</b><br/>Dit uitgangspunt lijkt een arbitraire beslissing, is niet overtuigend opgebouwd en wijkt af van het beleid van Kaag en Braassem. Kaag en Braassem heeft aan het Vennemeer in 2009 20 recreatiewoningen omgezet naar permanente bewoning. De provincie heeft hier in bewilligd. Waarom wil Teylingen niet het zelfde beleid voe-</p> | <p>Dit is ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>Voor wat betreft het beleid van de provincie wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota, onderwerp: provinciaal beleid. Voor wat betreft Kaag en Braassem wordt verwezen naar 3.02 van de nota van beantwoording inspraakreacties (zie bijlage 1).</p> <p>Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond, in het verleden vastgesteld door de gemeente Warmond, voorziet in een recreatieve bestemming van de recreatiewoningen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet tevens in een recreatieve bestemming. Het handhavingsbeleid van de gemeente Warmond was gericht op het beëindigen van permanente bewoning. Dit geldt ook voor het handhavingsbeleid van Teylingen. Gezien vanuit het planologisch beleid en vanuit het handhavingsbeleid is er geen sprake van een complete breuk met het beleid in het verleden maar juist voortzetting van bestaand beleid.</p> <p>Dit is ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>(zie beantwoording op uw zienswijze bouwregels).</p> <p>Voor wat betreft Kaag en Braassem wordt verwezen naar 3.02 van de nota van beantwoording inspraakreacties (zie bijlage 1).</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>ren. Situaties zijn vergelijkbaar.</p> <p>Tot 2015 heeft de gemeente Warmond een passief gedoogbeleid gevoerd betreffende permanente bewoning. In 2004 heeft de gemeente zich voorstander verklaard van omzetting naar permanent wonen.</p> <p>In 2005 heeft de toenmalige burgemeester als toelichting verklaard (op blog) dat Watertuin een soort woonwijk was.</p> <p>De gemeente Teylingen heeft het passief gedoogbeleid gecontinueerd tot 2015.</p> <p>Van de ongeveer 10-12 bewoners zonder gedoogbeschikking is het merendeel boven de 70. Indien de raad volhardt in een recreatieve bestemming dan zou op z'n minst een humaan uitsterfbeleid moeten worden geformuleerd. Daarmee zou de rechtsongelijkheid tussen de verschillende categorieën bewoners worden opgeheven. Een derde optie is voortzetting van passief gedoogbeleid.</p> <p><b>Bouwregels</b></p> <p>De voorgestelde verruiming van de bouwregels is goed ontvangen. Behoorlijk bestuur brengt met zich mee dat uitgegaan wordt van de bestaande situatie, zeker voor verbouwingen die meer dan 10 jaar zijn genegeerd door de gemeente. Invoering van het nieuwe bouwregime zou met terugwerkende kracht tot 2015 een redelijke oplossing zijn.</p> <p>Het rapport van Rho is arbitrair tot stand gekomen.</p> <p>Waarom een uitbouw aan de achterkant van 7 x 3 meter en niet van 4 x 5 meter. Het zelfde geldt voor de overkappingen. Dat kan zicht op lucht beperken en verminderd licht.</p> <p>Het tuinschuurtje mag niet meer dan 0,5 – 1,0 meter</p> | <p>Voor het handhavingsbeleid van de gemeente Warmond en Teylingen zie onderwerp handhaving binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.01 van de nota van beantwoording inspraakreacties (bijlage 1).</p> <p>Voor het handhavingsbeleid van de gemeente Warmond en Teylingen zie onderwerp handhaving binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Indien de raad het bestemmingsplan vaststelt wordt het permanent wonen door personen die dat doen zonder gedoogbeschikking niet beschermd. Dit geldt ook als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Voor de wijze waarop handhaving zal plaatsvinden, heeft het college een notitie opgesteld ter toelichting op het reguliere handhavingsbeleid. Persoonlijke omstandigheden kunnen een rol spelen bij de wijze van handhaven. Of van omstandigheden sprake is zal blijken als met belanghebbende gesproken zal worden.</p> <p>Het is goed om te lezen dat de bouwregels goed zijn ontvangen. Het planologisch mogelijk maken van alle aanwezige bebouwing is ons inziens een onjuist uitgangspunt. Met de visie is in beeld gebracht wat stedenbouwkundige acceptabel wordt geacht en daar zijn de bouwregels op afgestemd.</p> <p>Rho is een deskundig stedenbouwkundig bureau dat voorstellen heeft gedaan voor de bebouwingmogelijkheden voor de recreatiewoningen. Deze bebouwingmogelijkheden zijn vertaald in de bouwregels van het bestemmingsplan.</p> <p>Aanbouwen aan de achterzijde mogen maximaal 3 meter uit de originele achtergevel worden gebouwd. Een maat van 3 meter uit de achtergevel biedt enerzijds voldoende uitbreidingsruimte van bijvoorbeeld de woonkamer. Anderzijds zorgt een maximale maat van 3 meter ervoor dat er richting de buurpercelen voldoende openheid blijft en dat de originele vorm van de hoofdmassa wordt gerespecteerd. Een uitbouw blijft op die manier voor wat betreft de massaverhouding ondergeschikt aan de hoofdvorm.</p> <p>Door de regel op te nemen dat de achtergevel van een bijgebouw minimaal</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan</p> |
|---|--|---|



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>achter de bebouwde erfgrens staan. Ik bepleit de bestaande situatie. Met terugwerkende kracht deze bepaling opnemen zou kunnen leiden tot onrust. Bouw en woningtoezicht heeft nimmer een opmerking gemaakt. De schuurtjes staan in de achtertuin en vrijwel onzichtbaar voor de buitenwereld.</p>   | <p>0,5 meter en maximaal 1 meter van de achtererfgrens moet liggen blijft het mogelijk om vanaf het eigen perceel onderhoud uit te voeren aan de achtergevel van het bijgebouw. Tevens wordt door deze regel voorkomen dat het losse bijgebouw te dicht bij de achtergevel van de recreatiewoning wordt geplaatst. Overigens voorziet het bestemmingsplan in een afwijkingmogelijkheid. Voor aanvullende beantwoording zie het onderwerp bijgebouwen in hoofdstuk 2 van deze nota.</p>         | <p>wordt niet aangepast.</p>                     |
| <p>Onbegrijpelijk dat Teylingen een totaal andere koers wil varen dan Warmond tot 2008 heeft gevolgd. Ik doe een beroep op het inzicht van de gemeenteraadsleden om rekening te houden met de wensen van de burgers, bewoners van de Watertuin. Gaat de gemeente voort op de ingeslagen weg dan voorzie ik alleen verliezers, onzekerheid, waardedaling en onverkoopbare huizen en ongelukkige bewoners die zich onrechtvaardig behandeld voelen.</p> | <p>De gemeente Warmond heeft ooit onderzocht of het mogelijk is de recreatiewoningen om te zetten naar burgerwoningen. De provincie heeft hier negatief op gereageerd. Vervolgens is er handhavingsbeleid opgesteld door de gemeente Warmond. In het kader van deze procedure bestemmingsplan is nogmaals het omzetten naar burgerwoningen beoordeeld aan provinciaal beleid en is navraag gedaan naar het omzetten naar burgerwoningen. De provincie heeft hierover negatief geadviseerd.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |

### 3.03 Zienswijze 3

| Reactie   | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|--|----------------------------|
| <p>Ik ben het eens met de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord door appellant 2 en verzoek u zijn zienswijze ook als de mijne te zien.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02.</p> | <p>Zie 3.02.</p>           |
| <p>Ik maak bezwaar tegen de herbestemming van de groenstrook en verwijs naar de inspraakreactie van appellant 16.</p>   | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen 3.16.</p>      | <p>Zie 3.16.</p>           |

### 3.04 Zienswijze 4

| Reactie   | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|---|--|--|
| <p>Ik maak bezwaar tegen de herbestemming van de groenstrook.</p>   | <p>Uw zienswijze over dit punt bevat geen motivering. Voor de motivering als het gaat om de wijze van bestemmen wordt verwezen naar onderwerp 'herbestemmen groenstrook' binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>Ik ben het eens met de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord door appellant 2 en verzoek u zijn zienswijze ook als de mijne te zien.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen 3.02.</p>  | <p>Zie 3.02.</p>                                 |



### 3.05 Zienswijze 5

| Reactie  | Beantwoording                              | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|----------------------------|
| Als mede-eigenaar van Watertuin 12 sluit ik mij aan bij de zienswijze van appelland 2. | Voor de beantwoording wordt verwezen 3.02. | Zie 3.02.                  |

### 3.6 Zienswijze 6

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan  |
|--|--|---|
| Ik sluit mij aan bij de zienswijze van appelland 2 en de zienswijze van appelland 16.<br><br>Ter aanvulling.<br>Teylingen is op zodanige afstand van het recreatiepark dat het niet denkbeeldig is dat de leden van het college en de raad het recreatiepark niet hebben bezocht.<br><br>Het zou zo maar kunnen gebeuren dat over enige tijd een Europese Richtlijn wordt uitgevaardigd die een einde maakt aan de discriminerende en voor alle eigenaren van recreatiewoningen inperking van eigendom op het punt van permanente bewoning verbiedt. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02 en naar 3.16.<br><br>College- en raadsleden hebben op uitnodiging van het bestuur van de vereniging het recreatiepark bezocht.<br><br>Het verbod op onrechtmatige bewoning van een recreatieverblijf is niet in strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de mens. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraak van de Raad van State (22 juni 2005, zaaknummer: 200500544/1). De Raad van State ziet evenmin in dat een gebruiksverbod in strijd is met het verbod op discriminatie zoals neergelegd in artikel 14 van het EVRM. | Zie 3.02 en 3.16.<br><br>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.<br><br>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |

### 3.7 Zienswijze 7

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|----------------------------|
| Ik ben het eens met de zienswijze van appelland 2 en met de zienswijze van appelland 16. Ik verzoek dan ook die zienswijzen te zien als mijn zienswijze. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02 en naar 3.16. | Zie 3.02 en 3.16.          |



### 3.8 Zienswijze 8

| Reactie   | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan                                       |
|---|--|--|
| <p>Ik sluit mij aan bij de zienswijze van appellant 2 en sluit de zienswijze van deze appellant thans toe.</p> <p>Het bestemmingsplan sluit niet aan bij de werkelijke toestand in Nederland waar wezenlijke woningnood heerst en de komende jaren tientallen duizenden woningen te weinig worden gebouwd. Er zal een tweedeling in de maatschappij ontstaan en een totaal ontwrichting van de markt. De hybride bewoning van een recreatiemarkt maakt een betere doorstroming van de woningmarkt mogelijk. De mogelijkheid van gedogen van de bewoning van de recreatiewoningen binnen een hybride mogelijkheid geeft een oplossing van de woningnood.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02</p> <p>Dit bestemmingsplan heeft niet de doelstelling woningnood terug te dringen. Indien dit bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad is er (op dit moment van schrijven) sprake van 16 recreatiewoningen die permamant worden bewoond en waarvan het permanent wonen niet wordt beschermd. Het is aannemelijk dat de huidige woningmarkt dit kan opvangen. Een gedoogbeschikking gaat niet over naar een volgende eigenaar. Er wordt niet ingezien op welke wijze gedogen van bewoning van recreatiewoningen een oplossing biedt aan woningnood (als daar al sprake van is).</p> | <p>Zie 3.02</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |

### 3.9 Zienswijze 9

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|----------------------------|
| <p>Ik ben het eens met de zienswijze van appellant 2 en 16 en verzoek u die zienswijzen als de mijne te zien.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen 3.02 en 3.16.</p> | <p>Zie 3.02 en 3.16.</p>   |

### 3.10 Zienswijze 10

| Reactie  | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|---|----------------------------|
| <p>Ik ben het eens met de zienswijze van appellant 2. Ik sluit mij bij zijn zienswijze aan.</p> <p>Getekend. Bijlage de zienswijze van appellant 16.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.16.</p> | <p>Zie 3.02 en 3.16.</p>   |





### 3.11 Zienswijze 11

| Reactie  | Beantwoording                                   | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|---|----------------------------|
| Ik sluit mij geheel aan bij de zienswijze van appellant 2. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02. | Zie 3.02.                  |

### 3.12 Zienswijze 12

| Reactie   | Beantwoording                                   | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|----------------------------|
| Ik ben het grondig eens met de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van appellant 2. Ik verzoek u zijn zienswijze ook als de mijne te zien. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02. | Zie 3.02.                  |

### 3.13 Zienswijze 13

| Reactie   | Beantwoording                                   | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|----------------------------|
| Ik ben het eens met de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van appellant 2. Ik verzoek u zijn zienswijze ook als de mijne te zien. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02. | Zie 3.02.                  |

### 3.14 Zienswijze 14

| Reactie   | Beantwoording                                   | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|----------------------------|
| Ik ben het eens met de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van appellant 2. Ik verzoek u zijn zienswijze ook als de mijne te zien. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02. | Zie 3.02.                  |

### 3.15 Zienswijze 15

| Reactie   | Beantwoording                                   | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|----------------------------|
| De zienswijze is inhoudelijk geheel overeenkomstig aan de zienswijze van appellant 2. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02. | Zie 3.02.                  |



### 3.16 Zienswijze 16

| Reactie  | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan   |
|--|---|--|
| <p>Deze zienswijze heeft betrekking op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bouwregels;</li> <li>2. Bestemming Groen;</li> <li>3. Herbestemming groenstrook;</li> <li>4. Permanente bewoning.</li> </ol> <p><b>1. Bouwregels</b><br/>De aanpassing dat een zij-uitbouw dan wel een overkapping mag worden gebouwd tot de aan de zijgrens moet terugkomen in artikel 4.2.2. en 4.2.4. Dit wordt daar niet aangegeven.</p> <p><b>2. Bestemming Groen.</b><br/>De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van appellant 1 zoals omschreven onder het kopje: artikel 3 Groen.</p> <p><b>3. Herbestemming groenstrook</b><br/>De herbestemming van de gronden van de groenstrook, in eigendom van de gemeente en verpacht aan de Co-operatieve vereniging de Watertuin, houdt een beperking in van de gebruiksmogelijkheden van betreffende gronden. Er wordt betoogd dat:</p> <p><u>1.</u><br/>Bouwwerken geen gebouw zijnde zoals speeltoestellen en picknicktafel met verharding zijn niet in strijd met de huidige bestemming. Betreffend gebruik inclusief 'bouwwerken geen gebouw zijnde' dient onder het overgangsrecht gecontinueerd te worden. Het huidige gebruik is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het overgangsrecht dient te worden aangepast.</p> <p>NB het gebruik dateert al van voor de overdracht van het eigendom van de betreffende gronden. Het is goed</p> | <p>Artikel 4.2.2. en 4.2.4 laten het toe om een zij-uitbouw dan wel een overkapping te bouwen tot de zijgrens. Wel geldt de restrictie dat het totaal niet meer dan 100m<sup>2</sup> mag bedragen. Voor twee percelen geldt niet dat tot aan de zijgrens gebouwd mag worden. Bij deze twee geldt dat tot 4 meter uit de zijgevel gebouwd mag worden. Dit ten gevolge van de bijzondere vorm van het bouwvlak (bij de recreatiewoningen allemaal rechthoekig behalve bij deze twee recreatiewoningen). Zie tevens 3.04 van de nota beantwoording inspraakreacties.</p> <p>Voor de samenvatting en beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de samenvatting en beantwoording zoals gegeven bij appellant 1 onder 3.01 onder artikel 3 Groen.</p> <p>De herbestemming van de groenstrook houdt weliswaar een beperking in van de gebruiksmogelijkheden gezien vanuit het bestemmingsplan, echter gezien vanuit de eigendomssituatie is deze beperking al aanwezig omdat de bedoelde groenstrook buiten uw kadastrale eigendom ligt. Overigens heeft het bestuur namens alle leden van de vereniging in de zienswijze aangegeven zich te kunnen vinden in de robuuste inpassing van het recreatiepark.</p> <p>Het overgangsrecht ten behoeve van het gebruik is in het bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit schrijft voor op welke wijze het overgangsrecht opgenomen moet worden in een bestemmingsplan. Hier kan niet van afgeweken worden. Het gebruik dat volgens het huidige bestemmingsplan legaal is maar niet in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan valt onder de werking van het overgangsrecht. Dit gebruik vindt wel plaats buiten uw kadastrale perceel en volgens de erfpachtovereenkomst zou de grond waarop dit gebruik plaats vindt voorzien moeten zijn van beplanting.</p> <p>De gemeente Teylingen heeft een erfpachtovereenkomst met de vereniging Watertuin. Deze erfpachtovereenkomst voorziet in beplanting van de</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>mogelijk dat door verjaring het gedeelte achter mijn recreatiewoning tot mijn eigendom is geworden nu het betreffende stuk grond al meer dan 40 jaar in bezit is</p> <p><u>2.</u><br/>De herbestemming is niet doelmatig, effectief en inconsequent met het door de provincie en de gemeente Kaag en Braassem gevoerde beleid.</p> <p>Het lijkt of de gemeente probeert via de herbestemming van de groenstrook het huidige gebruik van de groenstrook door de eigenaren illegaal te maken terwijl dit gebruik niet in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Volgens artikel 5 van de erfpachtovereenkomst mogen de in erfpacht gegeven gronden voor gebruik door de leden van de vereniging worden aangewend. Het gebruik van de groenstrook is niet in strijd met de erfpachtovereenkomst.</p> <p><u>3.</u><br/>Er wordt aanspraak gemaakt op koop van de groenstrook tot aan de sloot dan wel een deel van de groenstrook. In de diverse stukken en beleidsuitgangspunten van de gemeente in aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente voornemens is om delen van de groenstrook te koop aan te bieden. In de stedenbouwkundige visie is expliciet vermeld dat dit tot de mogelijkheden behoort.</p> <p><b>4. Permanente bewoning</b><br/>Permanente bewoning is van belang voor behoud van de landschappelijke inpassing. Om de kwaliteit van de inrichting van Watertuin en de landschappelijke inpassing te waarborgen pleit ik voor een beperkte vorm van</p> | <p>groenstrook achter de kadastrale erfgrens en niet in het gebruik als tuin. Door de aanwezigheid van de erfpachtovereenkomst kan van verjaring geen sprake zijn.</p> <p>Door de herbestemming van de groenstrook wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de erfpachtovereenkomst. Daarnaast worden de bebouwingmogelijkheden van de recreatiewoningen verruimd en wordt de ruimtelijke inpassing van die extra bebouwing verantwoord door de herbestemming van de groenstrook. Dit is overeenkomstig met de richtlijnen en uitgangspunten van de provincie. Ter aanvulling; zie hoofdstuk 2 van deze nota onder 'herbestemmen groenstrook'.</p> <p>Het gebruik dat volgens het huidige bestemmingsplan legaal is maar niet in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan valt onder de werking van het overgangsrecht. Het herbestemmen wordt niet gedaan om het huidige gebruik illegaal te maken. Met de herbestemming van de groenstrook wil de gemeente de omzoming van het recreatiepark in het bestemmingsplan waarborgen zodat het recreatiepark (ondanks het verruimen van de bebouwingmogelijkheden binnen de bouwvlakken van de recreatiewoningen) nog steeds qua locatie, inrichting en kwaliteit van de randen past in de omgeving. Het herbestemmen van de groenstrook sluit overigens aan bij bestaande regelingen die voorzien in beplanting van deze strook</p> <p>Volgens artikel 4 dient de grond beplant te worden. In artikel 5 is bepaald dat de in artikel 4 bedoelde grond en de daarop te stellen beplanting slechts voor gebruik van de leden van de vereniging zijn. Het inrichten van de groenstrook met beplanting is dus niet in strijd met de erfpachtovereenkomst. Indien de gronden anders worden ingericht, bijvoorbeeld met terras of met bebouwing, dan is dit wel in strijd.</p> <p>Indien de inrichting van de groenstrook in overeenstemming is met de erfpachtovereenkomst en het bestemmingsplan is onherroepelijk én indien erfpachtgever en erfpachthouder zich zouden kunnen verenigen met een eventuele verkoop ontstaat het moment om hierover in overleg te kunnen gaan. Het gaat dan wel om gronden waar struiken en bomen op staan en waarvoor een instandhouding geldt.</p> <p>Dat permanente bewoning van belang is voor behoud van de landschappelijke inpassing wordt niet gedeeld. Het behoud van de landschappelijke inpassing en daarmee de kwaliteit van de inrichting van Watertuin kan ook worden bereikt met recreatief gebruik. Het bestemmingsplan op zich zelf-</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|---|--|--|



|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| <p>permanent wonen. Ik maak bezwaar tegen de peildatum van 31 oktober 2003. Ik pleit voor het opschuiven van de peildatum per heden zodat een geleidelijk uitsterf beleid kan plaatsvinden. Streng handhaving zoals de gemeente aankondigt kan desastreus uitpakken voor de waarde van de woningen.<br/>Ik maak bezwaar tegen het vasthouden aan de peildatum.</p> <p>Er is in het verleden inconsistent beleid gevoerd.</p> | <p>stelt geen peildatum vast. De peildatum vloeit voort uit het handhavingsbeleid. Uw voorstel om de peildatum op te schuiven kan in dit kader dan ook geen rol spelen.<br/>Bij handhaving van dit aspect van het bestemmingsplan zullen alle belangen afgewogen worden.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota onderwerp: peildatum.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.02 (de beantwoording op de zienswijze dat het nieuwe beleid een complete breuk is met het beleid in het verleden). Tevens wordt verwezen naar het onderwerp handhaving in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Zie 3.02.</p> |
|--|---|------------------|

### 3.17 Zienswijze 17


| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|----------------------------|
| <p>Ik ben het eens met de zienswijze van appellant 16 en sluit mij daarbij aan. Als bijlage bij deze zienswijze de zienswijze van appellant 16 betreffende bestemming Groen (artikel 3 van de regels).</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording gegeven onder het 'bestemming Groen' bij 3.16.</p> | <p>Zie 3.16.</p>           |

### 3.18 Zienswijze 18

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|----------------------------|
| <p>Deze zienswijze heeft betrekking op de bestemming Groen.</p> <p>De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van appellant 1 en 16. Deze zienswijze is bij 3.01 samengevat onder: artikel 3 Groen.</p> | <p>Voor de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar 3.01 onder 'Artikel 3 Groen'.</p> | <p>Zie 3.01.</p>           |



### 3.19 Zienswijze 19

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan  |
|--|--|---|
| <p>Deze zienswijze heeft betrekking op:</p> <p><b>Het gebruik van algemene groenstrook 2.</b><br/>Civielrechtelijk is mijn inziens het oneigenlijk grondgebruik een gewoonterecht geworden en ruim verjaard. Het gebruik en onderhoud aan de groenstrook is in 1973 aangevangen met medeweten en instemming van de vereniging want de vereniging noch de gemeente waren bij machte om afdoende voor het onderhoud van de groenstrook zorg te dragen.</p> <p>Eerst huurde wij de grond van de vereniging. Nu is deze 'om niet' in gebruik.</p> <p>Er bestaat geen noodzaak om de verblijfsrecreatieve bestemming van de groenstrook te ontnemen.</p> <p>Wij houden van onze tuin en onderhouden deze graag en goed. Laat de bestemming van de groenstrook zoals deze is en laat ons de groenstrook gewoon gebruiken.</p>  <p><b>Gebruik van de parkeerplaats</b><br/>Wij verzoeken het bestemmingsplan zo aan te passen dat het mogelijk is de trailers / boten daar ook in de toekomst te stallen.</p> | <p>De gemeente Teylingen heeft een erfpachtovereenkomst met de vereniging Watertuin. Deze erfpachtovereenkomst, in 1975 aangegaan, voorziet in beplanting van de groenstrook achter de kadastrale erfgrans en niet in het gebruik als tuin. Door de aanwezigheid van de erfpachtovereenkomst kan van verjaring geen sprake zijn.</p> <p>De grond mag alleen gebruikt worden voor beplanting.</p> <p>De huidige situatie is niet in overeenstemming met de erfpachtovereenkomst. Op plaatsen waar bomen moeten staan overeenkomstig de erfpachtovereenkomst, staan thuishuisjes, liggen terrastegels of anderszins. Hierdoor is sprake van verschraling van de groene omzoming zoals die er zou moeten zijn (er voor een groot deel ook is) gebaseerd op de erfpachtovereenkomst. Ter aanvulling wordt verwezen naar onderwerp herbestemmen groenstrook binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Dit deel van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van de vereniging Watertuin (ingediend namens alle leden). Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.01 1 onder parkeerplaats.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



### 3.20 Zienswijze 20

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan  |
|--|--|---|
| <p>Het park is bezig met een flinke opknopbeurt: de haven, het groen, wegen, riolering....uitdagingen voor de nabije toekomst. Het kennelijk beleid van de gemeente maakt deze ontwikkelingen in veel opzichten –ook financieel-onzeker. Juist in een fase waarin de provincie (en de gemeente) Watertuin heeft gepositioneerd in het Kroonjuweel Kagerplassen. Dit veroorzaakt een tegengestelde beweging.</p> <p>Wij achten het rechtvaardig als eigenaren die al meer dan 20 jaar recreatief verblijven en altijd aan de regels te hebben gehouden om de mogelijkheid te hebben om op onze oude dag permanent in de Watertuin te kunnen wonen. Wij dringen aan om vanuit een gelijke rechtspositie / rechtsgelijkheid in het gebruik alle huidige eigenaren de keuze te geven nu en in de toekomst permanent – met persoonlijke beschikking of anderszins te mogen wonen in de Watertuin.</p> | <p>Het bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin heeft tot doel het planologisch faciliteren van Watertuin als recreatiepark. Er wordt niet ingezien waarom het beleid (het bestemmingsplan) de genoemde ontwikkelingen in de weg staat.</p> <p>Binnen de bestemming verblijfsrecreatie is het niet mogelijk om een keuze mogelijkheid op te nemen. Het uitgangspunt blijft het niet permanent bewonen van de recreatiewoningen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |

### 3.21 Zienswijze 21

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan  |
|--|--|---|
| <p>Hierbij wil ik mij aansluiten bij mijn medebewoners die, door het ongelijke beleid betreffende vaste bewoning in de Watertuin, de dupe dreigen te worden.</p> <p>Indien mensen hun huis verkopen zal er, vrees ik, verloedering ontstaan door leegstand. Vast bewoners zorgen voor een wakend oog en voorkomen misbruik van woningen.</p> | <p>Dit is ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>Het park is door de jaren heen ook recreatief gebruikt, dus de vrees voor verloedering is niet reëel. Voor wat betreft het wakend oog; dit maakt deel uit van de rol van de beheerder van het recreatiepark.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



### 3.22 Zienswijze 22

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan  |
|---|---|---|
| <p>Nieuwe bewoners, waaronder ikzelf, hebben op het moment van inschrijven geen enkele opmerking gekregen en er werd niet gesproken of geschreven dat dit niet toegelaten was. Ikzelf ben door de medewerkster welkom geheten met de woorden: 'welkom in onze gemeente'. Deze signalen die de gemeente heeft afgegeven betekenden vanzelfsprekend voor de nieuwe bewoners dat alles in orde was.</p> <p>Het is om een tal van bezwaren (bij Kaag en Braassem wel, gedwongen verkoop, algemene beginselen van behoorlijk bestuur, etc.) de beste oplossing om te kiezen voor een uitsterfbeleid wat inhoudt dat de huidige permanente bewoners zullen worden gedoogd totdat zij uit eigen vrije wil vertrekken en voor de volgende bewoners in dat huis zullen dan de regels voor niet permanente bewoning gelden.</p> | <p>Voordat u zich in 2017 liet inschrijven in het brp van de gemeente Teylingen als woonachtig binnen het recreatiepark heeft u zich door een medewerker van de gemeente Teylingen persoonlijk laten informeren over de gebruiksmogelijkheden. U bent dus goed en volledig geïnformeerd over de mogelijkheden.</p> <p>De gemeente hanteert als peildatum 31 oktober 2003 om te bepalen of iemand permanent kan wonen in een recreatiewoning. Ter aanvulling wordt verwezen naar het onderwerp peildatum binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |

### 3.23 Zienswijze 23

| Reactie   | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan  |
|---|--|---|
| <p>Permanente bewoning is van groot belang voor de veiligheid, sociale controle, onderhoud en waarde van de woningen.</p> <p>Het verleden wijst uit dat niet handhaven voor vrijwel geen enkele bewoner een probleem is geweest.</p> <p>De handhaving, dan wel de communicatie omtrent handhaving, is vanaf de bouw van de Watertuin tot heden zeer inconsistent geweest. Het is nooit materieel duidelijk geweest of nu wel of niet permanent bewoond mocht worden. Overwegend werd er op vertrouwd dat permanente bewoning was toegestaan (m.a.w. feitelijk gedoogd).</p> | <p>Het geldende bestemmingsplan voorziet in verblijfsrecreatie. Hier gaat ook het nieuwe bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin van uit. Het gebruik is dus ongewijzigd en beïnvloedt de waarde van de woningen niet. Veiligheid, sociale controle en onderhoud kan ook worden geborgd indien er sprake is van verblijfsrecreatie.</p> <p>Dit is ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>Er zijn door de gemeente Warmond en ook door de gemeente Teylingen in het verleden veel brieven verzonden waaruit blijkt dat permanente bewoning niet is toegestaan. Ter aanvulling wordt verwezen naar het onderwerp handhaving binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Ik verzoek om gelijke behandeling van alle bewoners van de Watertuin. Permanente bewoning moet onvoorwaardelijk mogelijk zijn voor de bewoners van Watertuin.</p> | <p>Het permanent wonen binnen het recreatiepark vindt plaats ten gevolge van persoonsgebonden beschikkingen die zijn afgegeven, omdat het wonen was aangevangen voor de peildatum 31 oktober 2003. Binnen hoofdstuk 2, onder onderwerp peildatum, staat aangegeven waarom het college vasthoudt aan de peildatum.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|--|---|--|

### 3.24 Zienswijze 24

| Reactie   | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan  |
|---|--|---|
| <p><b>Permanente bewoning</b><br/>In de brief van 8 december 2004 (zie bijlage) staat dat de gemeente zich reeds lange tijd bewust is van de permanente bewoning in Watertuin.</p> <p>Indien de gemeente duidelijk beleid had gevoerd had ik de recreatiewoning niet gekocht.</p> <p>Ik heb mij 5 september 2014 in het brp ingeschreven. Ik heb toen een brief ontvangen waarin ik van harte welkom werd geheten. De woning is gekocht gebaseerd op toezeggingen.</p> <p>Het kan niet zo zijn dat de gemeente nu, na jaren van uitstel en onduidelijkheid, besluit over te gaan tot handhaving.</p> <p><b>Toezeggingen</b><br/>Voorafgaand aan de herindeling (2006) heeft dhr. Witteman aangegeven voornemens te zijn de recreatiewoningen om te zetten naar burgerwoningen. Dit, samen met de brief uit 2004 en het gedoogbeleid heeft mij doen beslissen om voor Teylingen te kiezen.</p> <p>De beslissing om een woning te kopen is gebaseerd op het feit dat ik eerder op Watertuin heb gewoond en bekend ben met de gedoogsituatie. Warmond en Teylingen hebben geen duidelijk beleid gevoerd.</p> | <p>De bijlage was niet gevoegd bij uw zienswijze. Uit overleg blijkt de brief van 7 december 2004 te zijn bedoeld. In de brief van 7 december 2004 heeft het college van de gemeente Warmond onder een heel duidelijk voorbehoud haar voorkeur uitgesproken. Voor nadere beantwoording wordt verwezen naar 3.01 van bijlage 1 (nota van beantwoording inspraakreacties).</p> <p>Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat de woning een recreatieve bestemming heeft. Volgens de statuten van de vereniging is permanent wonen niet toegestaan. Uit de akte van levering van de recreatiewoning blijkt dat permanent wonen niet is toegestaan. Enkel het gegeven dat u na inschrijving bij burgerzaken middels een brief welkom bent geheten, betekent nog niet dat het permanent wonen daadwerkelijk is toegestaan. Ons inziens is het duidelijk dat Watertuin een recreatiepark is ten behoeve van recreatief verblijf.</p> <p>De gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving. Het gaat hier echter om een procedure bestemmingsplan om gebruik- en bouwregels vast te leggen en niet om een handhavingsbesluit.</p> <p>Verwezen wordt naar 3.01 van bijlage 1 (nota van beantwoording inspraakreacties). In 3.01 wordt ingegaan op het blog van Witteman c.q. bestuurlijke beloftes.</p> <p>Verwezen wordt naar het onderwerp handhaving (onderdeel gebruik) binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |





|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Bouwsels</b><br/>De overkapping aan de voorzijde van mijn woning staat er ongeveer 20 jaar. De gemeente heeft luchtfoto's. Ik vind niet dat ik deze, gezien de nieuwe bouwregels, moet verkleinen. Ik was immers niet op de hoogte. De overkapping heeft geen klachten opgeleverd.</p> <p>Ik heb een schuur op eigen grond staan. Daarin rekening gehouden met het kleurgebruik en de afmetingen. Geen probleem zou je zeggen. Nu blijkt dat de afmetingen zijn aangepast. In het voorontwerp is als enige restrictie 12 m2 en 3 meter hoog opgenomen. In het ontwerp zijn er restricties bijgekomen v.w.b. de plaats. Dit zorgt voor onnodig ruimteverlies en druist in tegen het rapport van Rho (volgens Rho, het mag de tuin niet domineren en daarom 1 per perceel en max 12m2).</p> <p><b>Handhavingsbeleid</b><br/>Van concreet handhavingsbeleid voor 2016 is geen sprake. Dit blijkt uit het feit dat de notitie 'toelichting wijze van handhaving' pas in december 2016 is opgesteld. Eerder is door de raad vastgesteld dat de wijze van handhaving meeweegt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.</p> <p><b>Handhavingsnotitie</b><br/>De handhavingsnotitie heeft specifiek betrekking op de Watertuin. Dit blijkt uit de inhoud en uit de foto op de voorzijde. Het betreft dus geen algemene uitwerking van de handhavingsnota voor heel Teylingen zoals gesteld. Daarmee heeft de handhavingsnotitie niets te maken met het gelijkheidsbeginsel.</p> <p><b>Rechtsongelijkheid</b><br/>Ik ben van mening dat de gemeente steken heeft laten vallen met betrekking tot het goed volgen van de procedure en deugdelijke besluitvorming.</p> <p><b>Daadwerkelijke handhaving</b><br/>In de beleidsnotitie 'op weg naar een blijvend recreatief gebruik van recreatiewoningen' van omliggende gemeenten staat benoemd dat ze de peildatum hebben</p> | <p>Bij aankoop van onroerend goed is het de verantwoordelijkheid van aspirant eigenaar en/of betrokken makelaars om na te gaan of het onroerend goed, dat gekocht wordt, legaal tot stand is gekomen.</p> <p>Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van losse bijgebouwen. Deze zijn ook vergunningsvrij niet mogelijk (Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2 lid 3 onder g). De regel in het bestemmingsplan dat slechts over een lengte van 2 meter binnen 1 meter van de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan om te voorkomen dat een bijgebouw met een hoogte van 3 meter over een lengte van meer dan 2 meter in erfgrans gebouwd kan worden. Een bijgebouw over een lengte van 6 meter, met een hoogte van 3 meter in de erfgrans was volgens het voorontwerp mogelijk. Ter bescherming van de belangen van aangrenzende eigenaren is dit beperkt. De oppervlakte die mogelijk wordt gemaakt voldoet overigens nog steeds aan het uitgangspunt van de raad. Aanvullend wordt verwezen naar onderwerp bijgebouwen binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>De notitie 'toelichting handhaving' is bedoeld om inzicht te geven in de wijze van uitvoering van het reguliere handhavingsbeleid.</p> <p>De handhavingsnotitie geeft inzicht in de wijze van uitvoering van het reguliere handhavingsbeleid zoals die ter uitvoering zal gelden voor heel Teylingen.</p> <p>Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van inspraakreacties ter inzage gelegen. Er is een informatieavond gehouden en het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen.</p> <p>Op dit moment gaat het niet om het starten van actieve handhaving maar om een bestemmingsplanprocedure. Teylingen hanteert overigens een actief handhavingsbeleid.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|---|---|---|



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>veranderd toen actieve handhaving startte. Teylingen heeft nimmer actief gehandhaafd.</p> <p><b>Verlegging peildatum</b><br/>Het is in ieders belang om de peildatum naar juli 2015 op te schorten.</p> <p><b>Parkeerplaats</b><br/>Parkeerplaats: ik maak bezwaar dat de gemeente niet meer wil toestaan dat er boten en trailers op de parkeerplaatsen staan.</p> <p><b>Beheerder</b><br/>Er is nooit iemand aangesteld als beheerder. Van een recreatiepark in klassieke zin is geen sprake.</p> | <p>Dit is naar ons oordeel niet het geval.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.01 onder 'parkeerplaats'.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.01 onder 'dienstwoning' en tevens wordt verwezen naar hoofdstuk 2 (dienstwoning).</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Zie 3.01.</p> <p>Zie 3.01.</p> |
|--|--|--|

### 3.25 Zienswijze 25

| Reactie  | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan                         |
|--|---|--|
| <p><i>In deze zienswijze zijn per nummer de onderwerpen opgesomd. Deze samenvatting volgt de nummering en zijn voor zover relevant in de samenvatting opgenomen.</i></p> <p><b>2. Inwoners van Teylingen</b><br/>De woning is sinds 2006 in eigendom. De beslissing is genomen omdat signalen vóór omzetting overduidelijk waren. Toen wij ons inschreven werden wij warm welkom geheten. Er is op geen enkele wijze aangegeven dat er beperkingen waren.</p> <p><b>3. Toezeggingen</b><br/>Dit deel komt overeen met de zienswijze van appellant 24. Dit deel is samengevat bij 3.24.</p> <p><b>7. handhavingsbeleid</b><br/>Van concreet handhavingsbeleid is geen sprake. Dit blijkt uit het feit dat de 'Toelichting op de wijze van handhaven' pas in december 2016 is opgesteld.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.24 (beantwoording behorende bij permanente bewoning).</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.24 (beantwoording behorende bij 'Toezeggingen').</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.24 (beantwoording behorende bij 'Handhavingsbeleid').</p> | <p>Zie 3.24.</p> <p>Zie 3.24.</p> <p>Zie 3.24.</p> |



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>8. Handhavingsnotitie</b><br/>De notitie is een halfslachtige poging om handhaving mogelijk te maken. Als het gaat om de handhavingsnotitie moet worden geconstateerd dat er sprake is van nieuw beleid. Voor december 2016 waren er geen juridische aangrijpingspunten voor handhaving.</p> <p><b>9. Algemene beginselen</b><br/>De overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen. Het gaat daar bij om een correcte behandeling van de burger, een zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, het goed volgen van de procedure. Hieronder wordt onder meer het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel begrepen.</p> <p><b>10. Tot 2015 geen concrete handhaving</b><br/>Op 30 juli 2015 is een eerste handhavingsactie genomen. Tot 2015 is sprake geweest van feitelijk gedogen.</p> <p><b>11. Verleggen peildatum</b><br/>Teylingen heeft gekozen voor 31 oktober 2003. Door de gekozen peildatum worden wij voor onoverkomelijke problemen gesteld.</p> <p>Gemeenten mogen ook een peildatum kiezen die later ligt dan 31 oktober 2003. Volgens de minister bepaalt de gemeente zelf, goed onderbouwd, een peildatum. Als een gemeente niet heeft gehandhaafd zal zij het moment waarop zij gaat handhaven als peildatum moeten kiezen. Die datum kan na 2003 liggen. Datums kunnen zijn: 7 april 2010 / 14 juli 2008 / 30 juli 2015.</p> <p>Ook wil ik u attenderen op een andere mogelijkheid naast het kiezen voor een andere peildatum. U zou persoonsgebonden overgangsrecht op kunnen nemen. Verwezen wordt naar artikel 3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening. Tevens wordt verwezen naar artikel 3.5 Bro (onbillijkheid van overwegende aard).</p> <p><b>12. Dienstwoning</b><br/>Er is nooit sprake geweest van een beheerder. Die is nooit door het bestuur aangesteld en heeft nooit als zodanig functies vervuld. De gemeente zondert op juridisch onjuiste gronden een beheerderswoning af en geeft de zelfs de status van reguliere woning. Een eventuele koper hoeft geen beheerder te zijn.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.24 (beantwoording behorende bij 'Handhavingsnotitie').</p> <p>Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van inspraakreacties ter inzage gelegen. Er is een informatieavond gehouden en het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Van een onzorgvuldige procedure is derhalve geen sprake.</p> <p>De gemeente Teylingen heeft eerder dan 2015 handhavend opgetreden. In 2006 is dit al het geval geweest. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State 200505464/1 (datum uitspraak 1 maart 2006).</p> <p>Voor de motivering waarom het college van Teylingen vasthoudt aan de peildatum van 31 oktober 2003 wordt verwezen naar het onderwerp peildatum binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2 onderwerp persoonsgebonden overgangsrecht (3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening).</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.01 onder dienstwoning en er wordt verwezen naar hoofdstuk 2 onderwerp dienstwoning.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Zie 3.01</p> |
|--|---|---|



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>13. Camping de Hoflee</b><br/>De vergelijking met camping de Hoflee gaat niet op. Op camping de Hoflee voldoen de recreatieverblijven niet aan het Bouwbesluit, de woonhuizen in Watertuin doen dat wel. Gemeente Warmond maakte al aanstalten om te handhaven bij de Hoflee, voor de Watertuin overduidelijk niet.</p> <p><b>14. Berging</b><br/>Wij maken bezwaar tegen een ambtshalve aanpassing; afstand van 0,5 – 1,0 van de achterzijde bouwvlak en maximaal 2 meter in de zijdelingse perceelgrens. Zie stedenbouwkundige visie; Het mag de tuin niet domineren. Daarom maximaal 1 berging met een maximale oppervlakte van 12 m2. De restricties (ambtshalve aanpassingen) zorgen juist voor een dominerend bouwsel in de tuin wat dus ingaat tegen het advies van Rho.</p> | <p>Het vergelijk heeft betrekking op de situatie dat er bij zowel de Hoflee als bij Watertuin sprake is van verblijfsrecreatie, waarbij sprake is van permanent wonen en dat er met camping de Hoflee een convenant is aangegaan gericht op het tegengaan van permanent wonen. De beoordeling of de peildatum verschoven kan worden is tevens gebaseerd op het aangaan van het convenant met daarin de peildatum van 31 oktober 2003.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het onderwerp bijgebouwen binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|---|--|---|

### 3.26 Zienswijze 26

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan  |
|---|---|---|
| <p>Met deze zienswijze maken wij bezwaar tegen:</p> <p><b>Bestemming alleen voor recreatief gebruik</b> (terwijl onze buurgemeente nieuwe bewoning toestaat door agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming).</p> <p><b>Het handhavingsbeleid;</b> door nimmer te hebben gehandhaafd en door toezeggingen en verwachtingen gewekt door de gemeente Warmond, Kaag en Braassem legaliseert permanente bewoning van alle recreatiewoningen aan het Vennemeer wel.</p> <p><b>Het standpunt van de gemeente</b> inzake handhaving voor inwonende kinderen die in de Watertuin zijn geboren.</p> <p><b>Regels omtrent puintdaken.</b> Dit zijn uitzonderingspo-</p> | <p>Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming bij bedrijfsbeëindiging past binnen het beleid van Teylingen, Kaag en Braassem en de provincie Zuid Holland. Dit geeft geen aanleiding 68 recreatiewoningen om te zetten naar een woonbestemming.</p> <p>In dit bestemmingsplan zijn beschikkingen opgenomen die op grond van het handhavingsbeleid zijn afgegeven. Het gaat hier om het vaststellen van een bestemmingsplan en niet om het vaststellen van handhavingsbeleid. Als het gaat om de toezeggingen en het beleid van Kaag en Braassem wordt verwezen naar de thematische beantwoording gegeven in de nota van beantwoording inspraakreacties (3.01 &amp; 3.02), zie bijlage 1.</p> <p>Het standpunt van het college inzake handhaving staat omschreven in de 'toelichting op de wijze van handhaven in Teylingen'. Uw bezwaar tegen dit standpunt wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>De uitgangspunten omtrent puintdaken gelden voor alle recreatiewoningen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan</p> |



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>sities.</p> <p>Provinciale Staten hebben 25 maart 2009 het beleidskader 'samenwerken aan de kwaliteit van lokaal bestuur in Zuid Holland' vastgesteld. Als regionale opgave in dit gebied: gemeenten moeten met een regionale blik naar zichzelf en de andere gemeenten kijken en een duurzaam, bestuurskrachtig en consistent eindbeeld voor het hele plasseengebied vormen. Het is duidelijk dat Kaag en Braassem en Teylingen geen consistent eindbeeld voeren. Bij Kaag en Braassem wordt recreatie zonder exploitatie voorzien van permanente bestemming.</p> <p>De gemeente kan eenvoudig permanente bewoning van de Watertuin ten opzichte van de provincie verdedigen, er wordt namelijk voldaan aan het verzoek van Gedeputeerde Staten, namelijk een eenduidig beleid met Kaag en Braassem.</p> | <p>Echter door besluiten in het verleden zijn er uitzonderingen. Verwezen wordt naar de zienswijze van appelland 36.</p> <p>Het bedoelde beleidskader heeft betrekking op lokaal bestuurskracht in samenhang met bestuurlijke toekomst van gemeenten. Op 17 juni 2013 heeft Kaag en Braassem bestemmingsplan 'Buitengebied Kaag en Braassem West' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan ligt park wijde Aa. Binnen dit park staan recreatiewoningen bestemd ten behoeve van recreatief verblijf. Op 23 oktober 2017 heeft Kaag en Braassem bestemmingsplan Spijkereiland en Blauwpolderkade' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet - net als bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin - in verblijfsrecreatie, waarbij persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning is opgenomen.</p> <p>Recreatieverblijven in Kaag en Braassem zoals Spijkereiland en Park Weide Aa zijn bestemd ten behoeve van verblijfsrecreatie.</p> | <p>wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|--|--|--|

### 3.27 Zienswijze 27

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|--|--|--|
| <p>Deze zienswijze heeft betrekking op:</p> <p>Bezwaren tegen de handhavingsnotitie; Vanaf 1973 tot 2015 is er nooit of te nimmer gehandhaafd op Watertuin. Met dit onduidelijke en lakse beleid heeft de gemeente de huidige situatie feitelijk in de hand gewerkt. Nog steeds kiezen mensen om op Watertuin te gaan wonen. Met geen letter worden zij geïnformeerd. Privaatrechtelijk is het oneigenlijk gebruik van de groenstrook, aangevangen in 1973, een gewoonterecht geworden en verjaard, met toestemming van de vereniging.</p> | <p>Indien personen er voor kiezen om op de Watertuin te gaan wonen dan hebben deze personen zelf de verantwoordelijkheid om na te gaan of de bestemming dit toelaat. Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat Watertuin een recreatieve bestemming heeft. Volgens de statuten van de vereniging is permanent wonen niet toegestaan. Uit de akte van levering van de recreatiewoningen blijkt dat permanent wonen niet is toegestaan. Als het gaat het gebruik van de groenstrook kan van verjaring geen sprake zijn omdat er een recht van erfpacht op deze gronden rust. Ter aanvulling wordt verwezen naar onderwerp herbestemmen groenstrook binnen hoofdstuk 2 van deze nota. Overigens betreft deze procedure een bestemmingsplanprocedure waarmee gebruik- en bouw mogelijkheden worden vastgelegd. Het gaat niet om vaststellen van nieuw regulier handhavingsbeleid. De handhavingsnotitie is opgesteld om inzicht te geven op de wijze van uitvoering van het reguliere handhavingsbeleid zoals die uitvoering zal gelden voor heel Teylingen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan:</p> <p><b>Parkeerplaats</b><br/>U vindt dat er geen boten op de parkeerplaats mogen staan.</p> <p><b>Bestuurlijke beloftes</b><br/>De gemeente Warmond heeft de mogelijkheid gehad het advies van de provincie naast zich neer te leggen. Watertuin had gelegaliseerd kunnen worden en een permanente woonbestemming kunnen krijgen. Daar was geen toestemming van de provincie voor nodig. Van belang is het feit dat de woningen (20 stuks + woonboot in K&amp;B) op 50 -150 m van Watertuin liggen in exact de zelfde omstandigheden. Daar wringt de schoen en daar ligt ook de ongelijkheid en onrechtvaardigheid, op basis waarvan ik eis dat u permanente bewoning mogelijk maakt.</p> <p><b>Peildatum net als K&amp;B 14-03-2007</b><br/>K&amp;B mist uw starheid. K&amp;B gebruikt 2007 bij Wijde AA en 2017 bij Spijkereiland. U zou persoonsgebonden overgangsrecht kunnen opnemen zoals K&amp;B heeft gedaan voor Spijkereiland of de peildatum kunnen aanpassen naar datum actieve handhaving= 2015.</p> <p><b>Gebruik en omzoming / wijze van bestemmen</b><br/>Verzoek om verblijfsrecreatieve doeleinden te prevaleren. De aangevoerde redenen zijn absoluut niet valide. Er bestaat geen noodzaak. U misbruikt de extra bebouwing om de groenstrook een andere bestemming te geven.</p> <p>Mocht u de bestemming van de groenstrook wijzigen, maak ik nu reeds aanspraak op een persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik van de groenstrook gezien het feit dat gebruik niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan.</p> <p><b>Bouwregels</b><br/>Ik maak bezwaar tegen bouwregels 4.2.2. lid d. In dit artikel is bij d opgenomen dat een zijdelingse bebouwing 4 meter mag bedragen terwijl in de wijzigingen is opgenomen dat tot de erfgrans uitgebreid mag worden.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2 onderwerp parkeerplaats en naar 3.01 onder parkeerplaats.</p> <p>Voor een toelichting op het provinciaal beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota. Zie tevens 3.35 onder pzh.</p> <p>Binnen bestemmingsplan Spijkereiland heeft het persoonsgebonden overgangsrecht (2017) betrekking op de bebouwing die niet planologisch wordt ingepast. Bestemmingsplan Spijkereiland voorziet in de methodiek dat de bebouwing die wel aanwezig is, maar niet wordt ingepast, mag blijven staan tot dat het pand van eigendom wisselt. Geconcludeerd wordt dat de peildatum 2017 in bp Spijkereiland van kaag en Braassem dus geen betrekking heeft op permanent wonen. Voor de reden waarom het college vasthoudt aan de peildatum 31-10-2003 wordt verwezen naar hoofdstuk 2 onderwerp peildatum.</p> <p>Dit verzoek wordt niet gehonoreerd. Voor de motivering van de wijze van bestemmen wordt verwezen naar onderwerp 'herbestemmen groenstrook' binnen hoofdstuk 2.</p> <p>Het gebruik dat volgens het huidige bestemmingsplan legaal is maar niet in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan valt onder de werking van het overgangsrecht. Het gaat in dit geval om gronden buiten uw kadastrale perceel die volgens de privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst moet zijn beplant.</p> <p>Artikel 4.2.2. lid 2 verwijst naar gronden met de specifieke bouwaanduiding. Er zijn binnen het park namelijk twee percelen met een afwijkende vorm van het bouwvlak. Bij deze twee bouwvlakken geldt een maximale zijdelingse bebouwingsbreedte van 4 meter. Zie tevens 3.04 van de nota van beantwoording inspraakreacties (bijlage 1).</p> | <p>Zie 3.01.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|--|--|---|



### 3.28 Zienswijze 28

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan  |
|---|---|---|
| <p>Met deze stel ik drie punten aan de orde die onjuist dan wel onrechtvaardig zijn.</p> <p>De peildatum: het ligt in lijn der redelijkheid de peildatum te verschuiven naar juli 2015.</p> <p>De dienstwoning dient niet als dienstwoning bestemd te worden. Er is nooit een beheerder of beheerderstaken geweest.</p> <p>Groenstrook; u heeft eerder aangegeven voornemens te zijn (rapport Rho) delen van de groenstrook te verkopen. Ik wil aanspraak maken op aankoop van de groenstrook voor zover grenzend aan mijn perceelsgrens.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het onderwerp peildatum binnen hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het onderwerp dienstwoning binnen hoofdstuk 2 van deze nota. Tevens wordt verwezen naar 3.1 onder dienstwoning.</p> <p>Indien de inrichting van de groenstrook in overeenstemming is met de erfpachtovereenkomst en het bestemmingsplan is onherroepelijk én indien erfpachtgever en erfpachthouder zich zouden kunnen verenigen met een eventuele verkoop ontstaat het moment om hierover in overleg te kunnen gaan. Het gaat dan wel om gronden waar struiken en bomen op staan en waarvoor een instandhouding geldt.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Niet van toepassing.</p> |

### 3.29 Zienswijze 29

| Reactie  | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|--|--|--|
| <p>De kwesties die er nu spelen zaaien onrust.</p> <p>Veel bewoners die uitgezet gaan worden hebben geen kapitaal achter de hand voor vervangende woonruimte.</p> <p>Een deel van de bewoners zitten gevangen in een web. Hebben jullie dat wel in de gaten.</p> | <p>Volgende de huidige situatie worden 16 recreatiewoningen permanent bewoond zonder dat er sprake is van een gedoogbeschikking waarvoor een beginselplicht tot handhaving geldt. Het nieuwe bestemmingsplan verandert deze situatie niet.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |

### 3.30 Zienswijze 30

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|---|---|--|
| <p>Ik heb me zonder enig probleem kunnen inschrijven. De gemeente heeft niet gehandhaafd. Mensen voor 2003 zijn beloofd met een permanente gedoogstatus. Bewoners die na 2003 zijn komen wonen, zoals ik, worden nu 'gestraft'.</p> | <p>Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat de woning een recreatieve bestemming heeft. Volgens de statuten van de vereniging is permanent wonen niet toegestaan. Uit de akte van levering van de recreatiewoning blijkt dat permanent wonen niet is toegestaan. Enkel het gegeven dat u na inschrijving bij burgerzaken middels een brief welkom bent geheten betekent nog niet dat het permanent wonen daadwerkelijk is toegestaan. Ons inziens is het duidelijk dat Watertuin een recreatiepark is ten behoeve van recreatief verblijf.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>De gemeente mag zelf bepalen welke peildatum ze hanteren. Ik wijs u op artikel 3.2.3. van het Besluit omgevingsrecht. 'Indien toepassing van het overgangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard kan de raad in het plan persoonlijk overgangsrecht opnemen. Bij onbillijkheid moet onder meer worden gedacht aan onevenredig ingrijpen in de persoonlijke (financiële) situatie van een natuurlijk persoon.</p> <p>De eigenaar van nummer 2 heeft nooit de positie van een beheerder gehad. Andere bewoners hebben niet om een beheerder gevraagd. Ik ben tegen een aanpast bestemmingsplan waar Watertuin 2 als dienstwoning wordt opgenomen.</p> <p>De gemeente heeft het wettelijk recht om aan de peildatum vast te houden. U kunt ook menselijk beleid voeren en denken aan de bewoners zoals ik.</p> <p>Ik sluit mij aan bij de zienswijze van appellant 16.</p> | <p>Voor de beantwoording waarom door het college wordt vastgehouden aan de peildatum wordt verwezen naar hoofdstuk 2 onderwerp peildatum.</p> <p>Voor de beantwoording over artikel 3.2.3. Bro wordt verwezen naar hoofdstuk 2 onderwerp persoonsgebonden overgangsrecht (3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening).</p> <p>Het geldende bestemmingsplan voorziet in ter plaatse van Watertuin 2 in een dienstwoning. Deze bestemming wordt 1 op 1 overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt dus niet aangepast. Aanvullend wordt verwezen naar het onderwerp dienstwoning binnen hoofdstuk 2 en naar 3.01 onder dienstwoning.</p> <p>Voor de reden waarom het college vasthoudt aan de peildatum wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota, onderwerp peildatum.</p> <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.16.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Zie 3.16.</p> |
|--|---|---|

### 3.31 Zienswijze 31

| Reactie   | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|---|--|--|
| <p>De herbestemming van de groenstrook houdt een beperking in van de gebruiksmogelijkheden. Wij zijn sinds 17 januari 2017 eigenaren van de recreatiewoning Watertuin 43. Toen wij de woning kochten is door de vorige eigenaren de groenstrook aangewezen als onderdeel van het door ons gekochte perceel. Wij vragen ons af welk feitelijk belang is gediend met de herbestemming. De herbestemming dient geen enkel feitelijk doel. Er is sprake van machtsmisbruik.</p> | <p>De bedoelde groenstrook ligt buiten uw kadastrale eigendom. Bij aankoop van onroerend goed is het uw verantwoordelijkheid en of die van betrokken makelaars om inzichtelijk te krijgen van welke gronden uw eigenaar wordt. Voor de motivering van het herbestemming wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota, onderwerp 'herbestemmen groenstrook'.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |





### 3.32 Zienswijze 32

| Reactie   | Beantwoording  | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|---|--|--|
| <p>Wij hebben steeds ambigue berichten ontvangen van de gemeenten ten aanzien van omzetten en gedogen. Wij hebben ons kunnen inschrijven in het GBA, zijn welkom geheten en dat wekte de indruk dat permanente bewoning / gedogen op termijn bespreekbaar zou zijn. Gezien ernstige gezondheidsklachten maken wij ons grote zorgen om de toekomst. De gemeente kan evenals bij Kaag en Braassem permanente bewoning toe staan zoals toegezegd door de burgemeester. Het vaststellen van een andere peildatum is geen bijzonderheid. De gemeente kan zelf bepalen welke peildatum ze hanteert.</p> | <p>Als het gaat om de mogelijk bedoelde berichten het volgende. In de brief van 7 december 2004 heeft het college van de gemeente Warmond onder een heel duidelijk voorbehoud haar voorkeur uitgesproken. Ook van toezeggingen door de burgemeester van Warmond is geen sprake. Voor een toelichting op deze beantwoording wordt verwezen naar 3.01 van bijlage 1 (nota van beantwoording inspraakreacties).</p> <p>Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat de woning een recreatieve bestemming heeft. Volgens de statuten van de vereniging is permanent wonen niet toegestaan. Uit de akte van levering van de recreatiewoning blijkt dat permanent wonen niet is toegestaan. Enkel het gegeven dat u na inschrijving bij burgerzaken middels een brief welkom bent geheten, betekent nog niet dat het permanent wonen daadwerkelijk is toegestaan. Ons inziens is het duidelijk dat Watertuin een recreatiepark is ten behoeve van recreatief verblijf.</p> <p>Voor wat betreft de peildatum wordt verwezen naar het onderwerp peildatum in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |

### 3.33 Zienswijze 33

| Reactie  | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|--|---|--|
| <p>De zienswijze volgt de volgende indeling.</p> <p><b>Beheerderswoning</b><br/>Dat Watertuin bestaat uit 68 woningen, een beheerderswoning en een haven is niet juist. Er is op Watertuin geen beheerder. De bewoners verrichten geen beheerderstaken. Indien de gemeente een beheerderswoning wil aanwijzen dat bepleit ik dat dit een nog niet nader gedefinieerde woning moet zijn en dat het aan bestuur is om een beheerder aan te wijzen.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2, onderwerp dienstwoning en naar 3.01 onder dienstwoning.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Kroondomein en beschermd gebied</b><br/>In het bestemmingsplan wordt gesteld dat Watertuin valt binnen de ruimtelijke kwaliteit categorie 1 (kroondomein) en categorie 2 (groene buffer). Qua termen ontstaat de indruk van een waardevol gebied dat een bijzondere bescherming geniet. Dit is maar betrekkelijk, op minder dan 1 km ligt een provinciale weg, nu nog een tweebaansweg, straks een vierbaansweg. Op een afstand van minder dan 3 km ligt de achtbaansweg A4 en daarlangs de HSL. Hoezo beschermd gebied. De bescherming lijkt aangezet te worden als het de woonwensen van bewoners betreft.</p> <p><b>Bouwmogelijkheden</b><br/>In algemene zin lijken de bouwregels te leiden tot meer verbouwingmogelijkheden. Een sigaar uit eigen doos, immers door de gemeente zijn bouwvergunningen verstrekt waardoor nu opgenomen verruiming al in eerdere vergunningen mogelijk waren.</p> <p>De bouwregels gaan verder dan naar mijn oordeel wenselijk is.</p> <p><b>Bebouwing carport</b><br/>Ik verzoek in het bestemmingsplan de harde eis op te nemen dat het niet is toegelaten is om bij een verbouwing contact te maken met de fundering en wanden van een aanliggende woning.</p> <p><b>Dak op carport</b><br/>Door deze verruiming wordt de suggestie van losstaande woningen doorbroken waardoor het uiterlijk structureel veranderd. Ik verzoek de mogelijkheid voor het dak op de carport vanuit visuele en praktische overweging te laten vervallen.</p> <p><b>Dakkapellen</b><br/>Ik verzoek om in het bestemmingsplan vast te leggen dat de wangen van de kapel niet van ramen of glas mogen worden voorzien.</p> <p><b>Bestemming en permanente bewoning</b><br/>In het bestemmingsplan wordt gesteld dat perma-</p> | <p>Het recreatiepark ligt in het buitengebied van Warmond. De bescherming wordt niet aangezet voor wat betreft de woonwensen van de bewoners. De beschermingscategorieën worden genoemd in de Verordening Ruimte en komen als onderwerp voor in de toelichting van het plan en in de beantwoording op inspraakreacties en zienswijzen als uitleg, toelichting en motivering.</p> <p>Volgens het geldende bestemmingsplan was een vergunning mogelijk (na vrijstelling) om bijvoorbeeld de achtergevel met 1,5 meter te verplaatsen. In het nieuwe plan is dat 3 meter zonder vrijstelling. Het is niet zo dat de verruiming van de bouwregels al mogelijk was op basis van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Het is zonder toestemming van de eigenaar van een aangrenzende recreatiewoning niet toegestaan om bouwtechnisch te verbinden aan een aangrenzende recreatiewoning. Dit kan niet worden geregeld via het bestemmingsplan. Dit is geregeld in het Burenrecht.</p> <p>De kapjes op de carports maken deel uit van het uitgangspunt vastgesteld door de raad. De kapjes zijn mede tot stand gekomen, omdat daarvoor in het verleden al diverse keren vergunning voor verleend zijn.</p> <p>Dit wordt al geregeld door het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>De stelling dat het bestemmingsplan nimmer permanente bewoning van de</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Het bestemmingsplan</p> |
|---|---|---|



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>nente bewoning nooit is toegestaan. Die stelling verdient nuancering. Vanaf 1973 zijn er gevallen van permanente bewoning geweest. Daartegen is nooit opgetreden. Na het verstrekken van de pgb's heeft Warmond verzuimd om op te treden. Daardoor voeding aan de gedachte dat permanente bewoning werd toegestaan. Een situatie die door verkopende makelaars als verkoopargument werd benadrukt. Deze verwachting is gesteund door de brief van 7 december 2004. Hierin de voorkeur van de gemeente voor omzetten naar burgerwoningen.</p> <p>Marc Witteman heeft toegezegd (of in ieder geval de stellige indruk gewekt) dat wanneer de bewoners zich uitspreken voor Teylingen dat zij zich over permanente bewoning geen zorgen hoefden te maken.</p> <p>Watertuin moet alsnog de status van burgerwoningen krijgen, dit naar analogie met het beleid van Kaag en Braassem.</p> <p>Het is niet verdedigbaar om aan de peildatum 31 oktober 2003 vast te houden.</p> <p>Het niet handhaven heeft geleid tot een waarde-stijging en het nu wel handhaven heeft geleid tot een waardedaling waardoor eigenaren schade lijden.</p> <p><b>Erfpacht en bestemming aanliggende erf-pachtgronden</b><br/>De gemeente is onduidelijk waar het gaat om de voortzetting van de erfpacht van de gronden die Watertuin omsluiten.</p> <p>In het bp wordt minder duidelijk wat de plannen zijn met de dijk. Ik verzoek voor de dijk de bestemming weidegrond te bepalen met verbod voor beschoeiing en het mogelijk plaatsen van aanlegplaatsen voor een ander gebruik (bv. Waterrecreatie).</p> | <p>recreatiewoningen heeft toegestaan, is gebaseerd op de feitelijke planologische gebruiksmogelijkheden.</p> <p>Met de brief van 7 december 2004 heeft het college van Warmond onder een heel duidelijk voorbehoud haar voorkeur uitgesproken. Verwezen wordt naar 3.01 van bijlage 1 (nota beantwoording inspraakreacties).</p> <p>Voor de beantwoording op de vermeende toezegging van Marc Witteman wordt verwezen naar 3.01 van bijlage 1 (nota van beantwoording inspraakreacties).</p> <p>Het geldende bestemmingsplan voorziet in recreatief verblijf en de raad heeft voor dit bestemmingsplan tevens recreatief gebruik gehanteerd. Als het gaat om het beleid van gemeente Kaag en Braassem wordt verwezen naar 3.02 van bijlage 1 (nota van beantwoording inspraakreacties).</p> <p>Voor de motivering waarom het college vasthoudt aan de peildatum wordt verwezen naar het onderwerp peildatum in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Het gaat hier om een procedure bestemmingsplan en niet om besluitvorming omtrent handhaving. In het geldende bestemmingsplan is het gebruik recreatief en daar gaat ook het nieuwe bestemmingsplan van uit.</p> <p>De vraag omtrent het wel of niet verlengen van de erfpachtovereenkomst maakt geen deel uit van de procedure bestemmingsplan. Als het gaat om de wijze van bestemmen van deze gronden wordt ter toelichting verwezen naar hoofdstuk 2, onderwerp 'herbestemmen groenstrook'.</p> <p>Het bestemmingsplan is duidelijk over het gebruik van de dijk. Deze is bestemd als (gras)dijk, zonder opgaande beplanting. Het verzoek ten behoeve van de weidegang wordt voor een deel gehonoreerd. Zie voor aanvullende beantwoording 3.01 van deze nota onder 'weidegang van dieren'.</p> <p>Voor de beantwoording omtrent het verzoek om verbod voor beschoeiing en het mogelijk maken plaatsen van aanlegplaatsen voor een ander gebruik wordt verwezen naar 3.01 van deze nota onder 'Artikel 3, groen'.</p> | <p>wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast door een deel van de dijk mede te bestemmen t.b.v. een weidegang.</p> <p>Zie 3.01 /artikel 3, groen.</p> |
|--|--|---|



|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Parkeerplaats</b><br/>In het bestemmingsplan dient bepaald te worden dat er ook boottrailers op het parkeerterrein mogen staan.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het onderwerp parkeerplaats in hoofdstuk 2 van deze nota. Tevens wordt verwezen naar 3.01 onder parkeerplaats.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|---|---|--|

### 3.34 Zienswijze 34 Le Clercq

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan   |
|---|---|--|
| <p>Le Clercq, namens de bewoners van Watertuin 72. Deze samenvatting volgt de nummering van de oorspronkelijke zienswijze.</p> <p>2.<br/>Cliënt heeft zich uitgebreid laten voorlichten over de gebruiksmogelijkheden van de woning voor hij tot aankoop besloot. Aan het gemeenteloket werd medegedeeld dat permanente bewoning geen probleem was. Ook de verhalen van andere bewoners leken er op te duiden dat permanente bewoning zou worden toegestaan. Toen alle seinen, ook van gemeentewege, op groen stonden heeft cliënt de woning in 2004 gekocht. Ook een raadslid van de gemeente Teylingen woont in Watertuin.</p> <p>3.<br/>Cliënten konden zich, zonder enige reactie op hun voornemen de woning Watertuin 72 permanent bewonen, in schrijven bij de gemeente in de jaren 2006 en dochter in 2014.</p> <p>4.<br/>Cliënten hebben de woning vergroot en is eigenhandig en met eigen spaarmiddelen weer tot een goed bewoonbare en mooie woning gebouwd. De bewoners vrezen voor hun financiële situatie als plannen doorgang vinden.</p> <p>5.<br/>Cliënten hebben een inspraakreactie ingediend (zie bijlage). Deze inspraakreactie dient op deze plaats herhaald en ingelast beschouwd te worden, speci-</p> | <p>Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat de woning een recreatieve bestemming heeft. Volgens de statuten van de vereniging is permanent wonen niet toegestaan. Uit de akte van levering van de recreatiewoning blijkt dat permanent wonen niet is toegestaan. Als het gaat om 'toen alle seinen, ook van gemeentewege, op groen stonden' wordt verwezen naar 3.01 van de nota van beantwoording inspraakreacties (bijlage 1).</p> <p>Enkel het gegeven dat uw cliënten zonder reactie zich konden inschrijven bij burgerzaken betekent nog niet dat het permanent wonen daadwerkelijk is toegestaan. Ons inziens is het duidelijk dat Watertuin een recreatiepark is ten behoeve van recreatief verblijf.</p> <p>Op 8 april 2008 is een lichte bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk vergroten van een vakantiewoning en een berging.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>fiek de punten 1 t/m 13 en 37 t/m 75. In het navolgende geef ik aan om welke redenen onvoldoende rekening is gehouden met de inspraakreactie.</p> <p>6.<br/>Op de zienswijzen van cliënten is in de inspraaknota niet gereageerd. Dit klemt des te meer nu cliënten bij een andere peildatum, waarvoor een andere peildatum is voorgesteld, wel een persoonsgebonden beschikking in aanmerking zouden komen.</p> <p>7.<br/>De enkele stelling dat de gemeente 31 oktober 2003 als peildatum hanteert is onvoldoende gelet op de belangen van cliënten.</p> <p>8.<br/>Geen van de handhavingsmaatregelen, zoals die specifiek zijn vastgelegd in het beleid van 1999 is bij cliënten toegepast. In 2008 is zelfs bouwvergunning verleend. Dit zou voldoende moeten zijn om tot persoonsgebonden overgangsrecht te besluiten of een andere peildatum te kiezen. Het omslagpunt van passief naar actief handhaven ligt immers in 2015.</p> <p>9.<br/>Cliënten wijzen naar de notitie 'toelichting wijze van handhaven'. Deze notitie /dit beleid is niet appellabel. Hierdoor worden cliënten beperkt in hun mogelijkheden zich tegen gemeentelijke beslissingen te verzetten. De gemeente legt een rechtsrelatie tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende handhaving. Deze rechtsrelatie versterkt de juistheid van de stelling dat de peildatum in relatie moet staan tot de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan in plaats van de ongemotiveerde keuze van 31 oktober 2003.</p> <p>10.<br/>De gekozen peildatum leidt tot grote problemen. Hoe menselijk is het om personen jarenlang in</p> | <p>In de nota inspraakreacties is inderdaad geen aparte beantwoording gegeven Wel is de beantwoording onder 4.16 in zijn algemeenheid van toepassing op uw cliënten. Voor de beantwoording over de parkeerplaats wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota onder onderwerp parkeerplaats en naar 3.01 onder parkeerplaats.</p> <p>Voor de motivering van de peildatum wordt verwezen naar het onderwerp peildatum in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> <p>Enkel het gegeven dat door middel van handhaving geen einde is gemaakt aan het strijdig gebruik dat is aangevangen binnen de planperiode van het geldende bestemmingsplan vormt geen grondslag voor het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht. Volgens het besluit van de lichte bouwvergunning is bouwvergunning verleend voor een vakantiewoning. Ook hierin wordt geen grondslag gevonden voor het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht. Een peildatum is het omslagmoment van passief gedogen naar actief handhaven. Overigens, voor wat betreft het handhaven op gebruik heeft de gemeente Teylingen eerder dan 2015 handhavend opgetreden. In 2006 is dit al het geval geweest. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State 200505464/1 (datum uitspraak 1 maart 2006).</p> <p>De notitie betreft geen nieuw handhavingsbeleid. De notitie betreft een toelichting op de wijze van uitvoering van het bestaande reguliere handhavingsbeleid. De mogelijkheden voor uw cliënten worden niet beperkt. Er wordt immers geen nieuw / ander handhavingsbeleid vastgesteld en tegen het besluit in het kader van de bestemmingsplanprocedure is na besluit beroep mogelijk. Dat de rechtsrelatie de juistheid van de stelling versterkt dat de peildatum in relatie moet staan tot de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan wordt niet gedeeld.</p> <p>Voor aankoop in december 2004 van de recreatiewoning gaf het geldende bestemmingsplan reeds aan dat het object een recreatieve bestemming heeft.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|---|--|--|



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>onzekerheid te laten verkeren, de schijn steeds te laten bestaan dat permanent wonen zal worden toegestaan (door onder meer burgemeester Witteman). De peildatum is 14 jaar verstreken. Het besluit is in strijd met de rechtszekerheid en het bestemmingsplan dient een voorziening te kennen die recht doet aan alle huidige bewoners.</p>  | <p>Volgens het handhavingsbeleid van de gemeente Warmond was op dat moment al sprake van een peildatum. Volgens de statuten van de vereniging is permanent wonen niet toegestaan. Uit de akte van levering van de recreatiewoning blijkt tevens dat permanent wonen niet is toegestaan. Enkel het feit dat het college van Warmond onder een heel duidelijk voorbehoud haar voorkeur heeft uitgesproken en het blog van Witteman (zie 3.01 van de nota inspraakreacties, bijlage 1) en de daardoor gestelde vermeende jarenlange onzekerheid geeft ons inziens geen aanleiding een voorziening toe te kennen die recht doet aan alle huidige bewoners.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>11.<br/>Het aantal bewoners dat met een latere peildatum wel in aanmerking komt is beperkt. Het gevolg van deze besluitvorming is onevenredig bezwarend voor cliënten ten opzicht van de in totaal te dienen doelen.</p>  | <p>Voor de motivering waarom wordt vastgehouden aan de peildatum wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota, onderwerp peildatum.</p>   | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>12.<br/>Het is arbitrair dat Watertuin 2 nu een dienstwoning krijgt. De gemeente bevoordeelt op een ontoelaatbare manier. Cliënten zijn bereid de beheerdersrol te vervullen.</p>   | <p>Het geldende bestemmingsplan voorziet in een dienstwoning ter plaatse van Watertuin 2. Deze bestemming wordt 1 op 1 overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Vanuit het bestemmingsplan gezien kan maar vanuit 1 plek de beheerdersrol worden vervuld en dat is vanuit de planologische dienstwoning.</p>   | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>13.<br/>Gemeente heeft nagelaten behoorlijk op de inspraakreactie van cliënten te reageren, zowel wat betreft peildatum en opnemen persoonsgebonden overgangsrecht. 3.2.3 Bro; *Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2. in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2 onderwerp persoonsgebonden overgangsrecht (3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening).</p>   | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>14. De inspraakreactie kan niet als onderbouwing dienen voor de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.</p>  | <p>Het ontwerpbestemmingsplan is niet met de inspraakreactie als onderbouwing vastgesteld als ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd ten behoeve van de zienswijze procedure.</p>   | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>15.<br/>Cliënten verzoeken de gemeenteraad een andere peildatum te hanteren zodat cliënten aanspraak</p>  | <p>Voor de motivering waarom door het college wordt vastgehouden aan de peildatum wordt verwezen naar het onderwerp peildatum binnen hoofdstuk 2 van deze</p>  | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>maken op een persoonsgebonden beschikking, althans voor hen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.</p> <p>16.<br/>Cliënten hebben een schuur van 3 x 4 meter geplaatst. Deze was niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het Besluit Omgevingsrecht (bijlage 2, artikel 2, lid 3) is voor dit bouwwerk geen bouwvergunningsplicht. De schuur staat er legaal alleen kunnen cliënten dit niet formaliseren omdat ze geen vergunning kunnen aanvragen. Het verzoek is het bouwwerk in te tekenen en positief te bestemmen.</p> <p>17.<br/>De regels voor bijgebouwen is niet uitvoerbaar.</p> <p>18.<br/>Cliënten maken bezwaar tegen de uitbreiding van de bestemming 'Groen' tot aan de perceelsgrenzen. De gemeente maakt op oneigenlijke wijze gebruik van haar bevoegdheid terwijl de erfverpachter voldoende mogelijkheden heeft om met de erfverpachter afspraken te maken over het gebruik van de groenstrook.</p> <p>19.<br/>De bestemming Groen is onnodig en onevenredig beperkend en houdt onvoldoende rekening met de feitelijke situatie.</p> | <p>nota.</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan laat (middels vrijstelling) slechts het vergroten van de oorspronkelijk bestaande aangebouwde berging toe. Het geldende bestemmingsplan voorziet dus niet in losse bijgebouwen. Uit artikel 2 lid 3 onder g van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht volgt dat een op de grond staand bouwwerk of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied bij een recreatiewoning niet omgevingsvergunning vrij is. Het verzoek om de schuur positief te bestemmen, wordt niet gehonoreerd omdat de schuur buiten het kadastrale perceel van de recreatiewoning staat (en daarmee buiten het bouwvlak van de recreatiewoning). De schuur staat op gronden die volgende de erfpachtovereenkomst ingericht moet zijn met beplanting.</p> <p>Dit is naar ons oordeel wel het geval.</p> <p>Voor de motivering van de wijze van bestemmen van de bestemming Groen tot aan de perceelsgrenzen wordt verwezen naar onderwerp 'herbestemmen groenstrook' in hoofdstuk 2 van deze nota. Tevens wordt verwezen naar onderwerp 'handhaving' onderdeel groenstrook.</p> <p>De feitelijke situatie is dat er een schuur staat op grond die niet in eigendom is van uw cliënt. De bestemming Groen ligt in lijn met de erfpachtovereenkomst. Voor de motivering van de wijze van bestemmen van de bestemming Groen wordt verwezen naar 'herbestemmen groenstrook in hoofdstuk 2 van deze nota.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
|--|---|---|



### 3.35 Zienswijze 35

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan  |
|---|---|---|
| <p>Deze zienswijze heeft betrekking op:<br/>                     1. Grond;<br/>                     2. Dakopbouw;<br/>                     3. Beantwoording inspraakreacties;<br/>                     4. Vragen;<br/>                     5. Herbestemming groenstrook.</p> <p>De zienswijze is per onderwerp hieronder samengevat weergegeven.</p> <p><b>Grond</b><br/>                     De groenstrook achter de kadastrale grens van de recreatiewoning is sinds begin van de jaren 70 in gebruik, derhalve mijn inziens gedoogd middels verkrijgende verjaring.</p> <p>Van een groenstrook is altijd sprake geweest en deze zal altijd gehandhaafd blijven echter het begrip 'robuuste groenstrook' is zeer breed.</p> <p>Als de groenstrook naar voren wordt geplaatst (dichter bij de erfgrans) zal er veel zon- en daglicht ontnomen gaan worden. Deze invulling zal met het bestuur van de vereniging Watertuin maar ook zeker met de gemeente Teylingen besproken moeten worden, zeker ook wat betreft de kosten.</p> <p><b>Dakopbouw</b><br/>                     Onze zienswijze blijft de voorkeur voor een halve dakkapel links van de schoorsteen en een halve rechts van de schoorsteen. Dit is ook vriendelijker en socialer naar de burens toe. Zie bijlage; het kapje boven de aanbouw zijkant. Architectonisch een flop...</p> <p>Er zijn drie schetsen bijgevoegd waarbij de voorkeur uitgaat naar schets 1. Graag uw overweging.</p> | <p>De gemeente Teylingen heeft een erfpachtovereenkomst met de vereniging Watertuin. Deze erfpachtovereenkomst voorziet in beplanting van de groenstrook achter de kadastrale erfgrans en niet in het gebruik als tuin. Door de aanwezigheid van de erfpachtovereenkomst kan van verjaring geen sprake zijn.</p> <p>Volgens artikel 3.1 sub a is de grond met de bestemming Groen (buiten het deel openheid) bedoeld voor groen in de vorm van bomen en struiken ten behoeve van een robuuste inpassing van het recreatiepark, alsmede de instandhouding daarvan. Met een robuuste inpassing wordt bedoeld een groenstrook met een flinke c.q. ferme omvang.</p> <p>Als aanvullende beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2, onderwerpen herbestemmen groenstrook en handhaving (onderdeel groenstrook).</p> <p>In de nota van beantwoording staat reeds omschreven wat de grondslag is om geen dakkapellen toe te laten op het kapje van de zij-uitbouw. Zie bijlage 1.</p> <p>Het kapje dat mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in de bouwregels omdat hiervoor al enkele malen bouwvergunning voor is verleend. Daarnaast wordt een kapje op de zij-uitbouw met deze omvang stedenbouwkundig toelaatbaar geacht. Overigens heeft het kapje niet als doelstelling</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |





|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>Schets 1</p>  <p>Schets 2</p>  <p>Schets 3</p>   | <p>om het verblijfsvloeroppervlakte van de recreatiewoning te vergroten.</p> <p>Het bestemmingsplan spreekt niet over het verwijderen van opslag / boten / trailers. De inspraakreactie &amp; zienswijze van het bestuur van de vereniging is gericht op de vraag om het parkeerterrein te voorzien in de planologische mogelijkheid voor het stallen van boten / trailers. Hierop is negatief gereageerd.</p> <p>De opstelplaats van de brandweer is in bestemmingsplan opgenomen als opstelplaats voor de brandweer en niet als parkeerplaats voor een auto / boot of aanhanger. Daarmee is het bestemmingsplan duidelijk op dit punt.</p> <p>De provincie heeft geen adviseerde taak. De provincie heeft verregaande bevoegdheden in de vorm van reactieve aanwijzing, beroep en provinciaal inpassingsplan. Daarnaast gelden de regels van de provincie als algemeen verbindend voorschrift.</p> <p>Dit is momenteel niet aan de orde. Zie tevens de beantwoording gegeven in hoofdstuk 2 herbestemmen groenstrook.</p> <p>De gemeente kan als bevoegd gezag wel een woonbootvergunning verlenen. De vereniging Watertuin is geen bevoegd gezag voor het verlenen van</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Niet van toepassing.</p> |
| <p><b>Opslag</b><br/>Het verwijderen van opslag / boten / trailers. Graag ook aanhangers vermelden. Dit is een wildgroei op het park.</p> <p>Opstelplaats brandweer, een van deze twee opritten wordt permanent gebruikt voor het parkeren van een auto / boot / aanhanger/ Dit moet in verband met de veiligheid ten strengste verboden worden.</p> <p><b>Pzh</b><br/>U vermeldt dat de beleidsvrijheid van de gemeenteraad wordt ingeperkt door het provinciale beleid. De provincie heeft echter een adviserende taak. In principe kan Teylingen het advies van de provincie voor kennisgeving aannemen.</p> <p><b>Vragen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kan de vereniging de huidige in erfpacht gegeven grond aankopen? Weliswaar met duidelijke afspraken naar de gemeente toe.</li> <li>2. De gronden waarop het erfpacht van toepassing is</li> </ol> |   |   |



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>ligt tot aan de overkant van de dijk. Kan de gemeente hierdoor, dan wel door de vereniging Watertuin, een woonbootvergunning voor verleend worden?</p> <p><b>Herbestemming groenstrook</b><br/>De herbestemming van de gronden van de groenstrook, in eigendom van de gemeente en verpacht aan de Co-operatieve vereniging de Watertuin, houdt een beperking in van de gebruiksmogelijkheden van betreffende gronden. Er wordt betoogd dat:</p> <p>1.<br/>Betreffend gebruik inclusief 'bouwwerken geen gebouw zijnde' dient onder het overgangsrecht gecontinueerd te worden. Het huidige gebruik is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het overgangsrecht dient te worden aangepast.</p> <p>2.<br/>De herbestemming is niet doelmatig, effectief en inconsequent met het door de provincie en de gemeente Kaag en Braassem gevoerde beleid.</p> <p>Volgens artikel 5 van de erfpachtovereenkomst mogen de in erfpacht gegeven gronden voor gebruik door de leden van de vereniging worden aangewend. Het gebruik van de groenstrook is niet in strijd met de erfpachtovereenkomst.</p> <p>3.<br/>Er wordt aanspraak gemaakt op de koop van de groenstrook tot aan de sloot dan wel een deel van de groenstrook. In de diverse stukken en beleidsuitgangspunten van de gemeente in aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente voornemens is om delen van de groenstrook te koop aan te bieden. In de stedenbouwkundige visie is expliciet vermeld dat dit tot de mogelijkheden behoort.</p> | <p>een woonbootvergunning.</p> <p>De herbestemming van de groenstrook houdt weliswaar een beperking in van de gebruiksmogelijkheden gezien vanuit het bestemmingsplan. Echter de gronden liggen buiten uw kadastrale eigendom ligt. Aanvullend wordt verwezen naar hoofdstuk 2, onderwerp herbestemmen groenstrook.</p> <p>Het gebruik dat volgens het huidige bestemmingsplan legaal is maar niet in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan valt onder de werking van het overgangsrecht. Het overgangsrecht ten behoeve van het gebruik is in het bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit schrijft voor op welke wijze het overgangsrecht opgenomen moet worden in een bestemmingsplan. Hier kan niet van afgeweken worden. Legaal tot stand gekomen gebruik valt onder het overgangsrecht.</p> <p>Het doel van de herbestemming is gericht op het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de erfpachtovereenkomst. Doordat het bestemmingsplan bebouwingsmogelijkheden verruimt (waaronder losse bijgebouwen) past het bestemmen van de groenstrook als Groen (met struiken en bomen) binnen de richtpunten van de provincie als het gaat om ruimtelijke kwaliteit voor recreatiegebieden. Door deze opzet past het recreatiepark goed qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen in zijn omgeving.</p> <p>Volgens artikel 4 dient de grond beplant te worden. In artikel 5 is bepaald dat de in artikel 4 bedoelde grond en de daarop te stellen beplanting slechts voor gebruik van de leden van de vereniging zijn. Het inrichten van de groenstrook met beplanting is dus niet in strijd met de erfpachtovereenkomst. Indien de gronden anders worden ingericht, bijvoorbeeld met terras of met bebouwing, dan is dit wel in strijd.</p> <p>Het bestemmingsplan regelt geen verkoop van gronden. Het bestemmingsplan is gericht op een inrichting van de groenstrook bestaande uit struiken en bomen. Indien de inrichting van de groenstrook hersteld is overeenkomstig de erfpachtovereenkomst (want er is feitelijk sprake van herstellen gezien vanuit de erfpachtovereenkomst en niet uit het uitbreiden of verleggen) en het bestemmingsplan is onherroepelijk én indien erfpachtgever en erfpachthouder zich zouden kunnen verenigen met een eventuele verkoop ontstaat het moment om hierover in overleg te kunnen gaan. Het gaat dan wel om gronden waar struiken en bomen op staan en waarvoor een instandhouding geldt.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> |
|---|--|--|



### 3.36 Zienswijze 36

| Reactie   | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan   |
|---|---|--|
| <p>Deze zienswijze heeft betrekking op twee onderdelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dakopbouw bij Watertuin 30;</li> <li>2. Persoonsgebonden gedoogbeschikking ten behoeve van nummer 32.</li> </ol> <p><b>1. Dakopbouw</b><br/>De dakopbouw bij nummer 30 is gerealiseerd in het najaar van 1988. De inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan van 20 september 2017 blijkt niet voldoende duidelijkheid te hebben gegeven en om deze reden het volgende overzicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 14 juli 1988 bevestiging aanvraag voor een kleine kap volgens bouwtekening van 7 juli 1988.</li> <li>2. Drie maanden daarna is een aanvullende vergunning aangevraagd (datum bouwtekening 14 oktober 1988) voor de bouw van een hoge kap.</li> <li>3. Ontvangstbevestiging aanvullende vergunning: 19 oktober 1988.</li> <li>4. Noch voor de bouw noch tijdens de bouw (uitgevoerd onder toezicht van de inspecteur van de gemeente Warmond) zijn opmerkingen gemaakt over de bouwhoogte. Nu blijkt dat 30 jaar na dato dat de inspecteur de bouw niet had mogen toestaan.</li> </ol> <p>In het jaar 2000 is bij nummer 25 een gelijke dakopbouw op de zij-uitbouw gerealiseerd die wel in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Ook tijdens de omstrede bouw van de dakopbouw bij nr. 25 is er geen mondeling of schriftelijke opmerking over de dakopbouw van nr. 30 gegeven. Wij maken aanspraak op het gelijkheidsbeginsel. Immers gelijke gevallen moeten gelijk worden behandeld.</p> <p><b>2. Persoonsgebonden gedoogbeschikking</b><br/>Persoonsgebonden gedoogbeschikking ten behoeve van nummer 32 is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het gebruik is nimmer onderbroken geweest.</p> | <p>Volgens het archief van de gemeente Teylingen is een dakopbouw (kapje op de zij-uitbouw) vergund met een bouwvergunningstekening met datum 17-10-1988. Uit het aangeleverde overzicht kan niet worden afgeleid dat voor de feitelijk aanwezige dakopbouw bij Watertuin 30 wel bouwvergunning is verleend.</p> <p>Er wordt beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Hierover het volgende. Op 10 april 2000 heeft de gemeente Warmond besloten een voorgenomen toepassing op bestuursdwang te staken tegen een in afwijking van de bouwvergunning gebouwde dakopbouw binnen Watertuin (dit besluit had betrekking op een ander adres dan Watertuin 30). De grondslag van dat besluit (het staken van de bestuursdwang) is gebaseerd op de conclusie dat er in de jaren vóór 10 april 2000 binnen recreatiepark Watertuin een situatie is gegroeid waarin een groot aantal verbouwingen in Watertuin lichte tot ernstige afwijkingen vertonen van verleende bouwvergunningen zonder dat daartegen door het gemeentebestuur van destijds is opgetreden. Dit gold in elk geval voor zes gevallen. Omdat de dakopbouw bij nummer 30 is gerealiseerd vóór 10 april 2000 (namelijk in 1988) is het zeer aannemelijk dat het gemeentebestuur van Warmond de dakopbouw bij nummer 30 daaronder bedoeld heeft (het niet optreden). Dit leidt, gezien het besluit van 10 april 2000, tot de conclusie dat het gelijkheidsbeginsel inderdaad van toepassing is. Het gevolg is dat de dakopbouw op de zij-uitbouw bij Watertuin 30 –zoals deze feitelijk aanwezig is vanaf 1988– positief wordt bestemd in het bestemmingsplan. Met het opnemen van de feitelijk aanwezige dakopbouw in het bestemmingsplan betekent dit overigens nog niet dat de dakopbouw bij nr. 30 een volledige legale status verkrijgt. Dit kan wel worden bereikt indien de gemeenteraad het bestemmingsplan voor dit onderdeel als zodanig vaststelt en na in werking treden van het bestemmingsplan er een ontvankelijke omgevingsvergunning wordt aangevraagd en wordt afgegeven.</p> <p>De gedoogbeschikking dateert van 3 mei 2000. Volgens de inschrijving in het basisregistratie persoonsgegevens staat de persoon op wiens naam de gedoogbeschikking is gesteld per 01-07-2004 ingeschreven op een ander adres. Hierdoor is de werking van de persoonsgebonden gedoogbeschikking komen te vervallen, omdat deze langer dan 1 jaar onderbroken is.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de feitelijke aanwezige dakopbouw op de zij-uitbouw past binnen het bestemmingsplan.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |





### 3.37 Zienswijze 37

| Reactie  | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan                  |
|--|---|---|
| <p>Deze zienswijze is gericht op de dakopbouw van nummer 30.</p> <p>In het kader van het gelijkheidsbeginsel, is het een beginsel van behoorlijk bestuur dat de dakopbouw bij Watertuin 30 positief wordt bestemd.</p> | <p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording zoals weergegeven bij zienswijze 36 (voor zover het antwoord betrekking heeft op de dakopbouw).</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> |



### 3.38 Zienswijze 38 Hoogheemraadschap van Rijnland

| Reactie  | Beantwoording   | Aanpassing bestemmingsplan                       |
|--|---|--|
| <p>Deze zienswijze heeft betrekking op de bestemming Groen.</p> <p>Binnen de bestemming Groen wordt onderscheid gemaakt tussen groen in de vorm van bomen en struiken en groen ter plaatse van de aanduiding openheid. Het is onduidelijk in de verbeelding waar welk regime heerst.</p> <p>De belangen van het Hoogheemraadschap zijn na de ambtshalve aanpassing van de bestemming Groen in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende verankerd.</p> <p>Buiten de aanduiding openheid binnen de bestemming Groen mag de opgaande beplanting niet hoger zijn dan maximaal 5 meter. Deze restrictie is niet vertaald in de planregels.</p> <p>Wij verzoeken met onze zienswijze rekening te houden bij het definitief maken en bestuurlijk vaststellen van het bestemmingsplan.</p> | <p>Ter toelichting op de verbeelding (zie afbeelding 1); de buitenrand met de donkergroene kleur zijn de gronden met de bestemming Groen. Binnen de bestemming Groen is een tweedeling gemaakt. Het met rood aangegeven deel (afbeelding 2) is grond binnen de bestemming Groen met de aanduiding 'openheid'. Binnen dit deel laat het ontwerpbestemmingsplan (bestemming Groen) alleen gras toe als inrichting. Buiten het deel openheid is het groen juist bestemd voor struiken en bomen.</p>  <p>Afbeelding 1</p>  <p>Afbeelding 2</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>De gronden met de bestemming Groen zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn weliswaar tevens voorzien van de aanduiding openheid, echter binnen die gronden was het op basis van het voorontwerp mogelijk om naast gras tevens struiken en bomen te planten. Dit is op basis van het ontwerpbestemmingsplan dus niet langer het geval. De ambtshalve wijziging heeft er dus juist toe geleid dat de bestemming Groen beter aansluit bij het belang van de waterkering en het beleid van het Hoogheemraadschap. De belangen van het HHR worden in het ontwerpbestemmingsplan dus beter geborgd ten opzichte van het voorontwerp, maar ook ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Het Hoogheemraadschap stelt regels aan beplanting binnen een beschermingszone van een waterkering. Opgaande beplanting mag niet hoger zijn dan 5 meter. Deze restrictie is niet vertaald in de planregels vanwege het volgende;</p> <p>Binnen de bestemming Groen en buiten de aanduiding openheid staan in de bestaande situatie al bomen. Deze bomen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan legaal tot stand gekomen. Deze bomen kunnen in werkelijkheid een grotere hoogte hebben dan 5 meter. Indien nu een restrictie wordt opgenomen in het bestemmingsplan (dat de bomen niet hoger mogen zijn dan 5 meter) dan vallen de bestaande bomen waarvan de hoogte groter is dan 5 meter onder het overgangsrecht. Dit zal niet gelden voor nieuw te plaatsen bomen. Een hoogterestrictie van 5 meter in het bestemmingsplan heeft voor nieuwe beplanting het gevolg dat –gezien vanuit het beginselplicht tot handhaving- de gemeente handhavend zou moeten optreden op het moment dat beplanting een grotere hoogte bereikt dan 5 meter. Dit is naar ons oordeel niet redelijk. Naar ons oordeel dient het beleid van de gemeente (vertaald in het bestemmingsplan) gezien te worden naast het beleid van het Hoogheemraadschap. De gemeente regelt met het bestemmingsplan wat waar mag en daarnaast dient bij de invulling rekening gehouden te worden met de regels van het Hoogheemraadschap. Voor een groot deel van de groenstrook waar struiken en bomen geplaatst mogen worden volgens het bestemmingsplan geldt, dat er sprake is van het bestemmen overeenkomstig de feitelijke situatie.</p> <p>De gemeente Teylingen (als eigenaar van de groenstrook) en de vereniging Watertuin (als erfpachthouder) worden, als dit bestemmingsplan eenmaal in werking treedt, duidelijk geïnformeerd over de regels van het Hoogheemraadschap zodat met het plaatsen van nieuwe beplanting rekening gehouden wordt met de regels van het Hoogheemraadschap. Beplantingsplannen worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.</p> |  |
|--|---|--|



## 4 Overzicht wijzigingen

Voor het overzicht aan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de nota van wijzigingen d.d. 16-01-2018.