

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede heeft vanaf 26 oktober tot en met 7 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kunnen indienen tegen voornoemd bestemmingsplan.

1. Zienswijzen

In het kader van de terinzagelegging zijn 9 zienswijzen ingebracht door de volgende reclamanten:

1. De eigenaar van Torenweg 5, 4328 JC Burgh-Haamstede, schriftelijk ingediend 26 oktober 2015;
2. De eigenaar van Kamillelaan 19, 4328 KS Burgh-Haamstede, schriftelijk ingediend 12 november 2015;
3. De eigenaar van Strandweg 25, p.a. Oostmaaslaan 906, 3063 DL Rotterdam, schriftelijk ingediend 16 november 2015;
4. SRK Rechtsbijstand namens de eigenaren van Populierenlaan 19, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, schriftelijk ingediend 26 november 2015;
5. Straatman Koster Advocaten namens de eigenaar van Klaproosweg 2 en Torenweg 22, Postbus 717, 3000 AS Rotterdam, schriftelijk ingediend 4 december 2015;
6. Straatman Koster Advocaten namens de eigenaar van Klaproosweg 11 en 18 en Strandweg 29, Postbus 717, 3000 AS Rotterdam, schriftelijk ingediend 4 december 2015;
7. Straatman Koster Advocaten namens de eigenaar van Meidoornweg naast 1 (WTS C1565) , Postbus 717, 3000 AS Rotterdam, schriftelijk ingediend 4 december 2015;
8. De eigenaar van Violenweg 3, 4823 JJ Burgh-Haamstede, schriftelijk ingediend 6 december 2015;
9. Regelmatige bezoeker van Nieuw-Haamstede, Herenstraat 58B, 1406 PH Bussum, per email ingediend 7 december 2015.

2. Ontvankelijkheid

Reclamanten 1 tot en met 8 hebben hun zienswijze ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig en op de voorgeschreven wijze ingediend, zodat deze zienswijzen ontvankelijk zijn. De zienswijze van reclamant 9 is niet ingediend volgens de daarvoor geldende indieningsvereisten. Betreffende reclamant is in de gelegenheid gesteld om de zienswijze alsnog op de juiste wijze in te dienen. Op 10 december 2015 hebben wij alsnog een ondertekend exemplaar van de zienswijze per post ontvangen. Deze zienswijze is daarom eveneens ontvankelijk.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordelingsvorming worden betrokken. De ingediende zienswijzen worden in zijn geheel beoordeeld. Aansluitend zijn de overwegingen van het gemeentebestuur opgenomen en wordt als afronding van de beantwoording een conclusie geformuleerd.

3.1 De eigenaar van Torenweg 5, 4328 JC Burgh-Haamstede, schriftelijk ingediend 26 oktober 2015

Samenvatting

Er is regelmatig sprake van overlast van de buitenactiviteiten van gasten van groepshotel De Schouwsche Boer. Deze activiteiten vinden met name plaats in de periode van maart tot en met september, waarbij tot laat in de avond en soms tot na middernacht overlast is van schreeuwende en joelende gasten die gebruik maken van de sport- en spelfaciliteiten op het buitenterrein van het groepshotel. Verzocht wordt de vergunning van groepshotel De Schouwsche Boer zodanig aan te passen dat er aan de overlast een einde komt.

Beantwoording

In het bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik er planologisch is toegestaan. Daar zijn echter geen gebruikstijden aan verbonden. Het bestemmingsplan is niet het juiste middel om een dergelijke beperking op te leggen. Gebruikstijden van een inrichting (kunnen) worden beperkt via de (horeca-) exploitatievergunning of milieuregelgeving (Activiteitenbesluit). In dit specifieke geval richt de klacht zich met name op stemgeluid. Vanuit de het Activiteitenbesluit kunnen daar geen regels aan worden verbonden. De benodigde exploitatievergunning kan wel geheel of gedeeltelijk (bijvoorbeeld aanpassing sluitingstijd) worden geweigerd indien aangenomen kan worden dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed (artikel 2:28 lid 4 van de Apv). Dit wordt getoetst op basis van eventuele geluidsmetingen uit het verleden, advies van politie en

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede

ligging van het pand ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Bij het proces van vergunningverlening in 2006 is niet gebleken dat dit het geval is bij de Schouwsche Boer. De exploitatievergunning is onherroepelijk.

Conclusie

De zienswijze richt zich niet tegen het bestemmingsplan, maar tegen de onherroepelijke exploitatievergunning. Deze is echter geen onderdeel van deze procedure. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 De eigenaar van Kamillelaan 19, 4328 KS Burgh-Haamstede, schriftelijk ingediend 12 november 2015

Samenvatting

Verzocht wordt om de woning Kamillelaan 19 toe te voegen aan de woningen waarin recreatieve verhuur is toegestaan. Ter motivatie wordt aangegeven dat de woning enkele jaren geleden is aangekocht om er zelf permanent te gaan wonen, met de mogelijkheid om na pensionering zelf een meer flexibele en mobiele levenswijze aan te nemen en de woning recreatief te verhuren in de periodes dat men er zelf geen gebruik van maakt. Daarbij worden vraagtekens gezet bij de stelling dat verdere toename van het aantal panden dat recreatief wordt verhuurd het evenwicht tussen permanente bewoning en recreatieve verhuur kan doen ontwrichten. Gesteld wordt dat als voorkomen van overlast de drijfveer is, er beter specifiek beleid ten aanzien van overlast kan worden ontwikkeld.

Beantwoording

Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven, is er op dit moment sprake van een evenwicht tussen permanente bewoning van woningen en de beperkt aanwezige recreatieve verhuur van woningen in Nieuw-Haamstede. Binnen de gemeente is echter ook meer dan eens gebleken dat recreatieve verhuur van woningen, wanneer die zijn gelegen tussen permanent bewoonde woningen, tot overlasterisaties kan leiden. Met enige regelmaat wordt ons gevraagd daar handhavend tegen op te treden, omdat permanente bewoners onevenredig veel overlast hebben van steeds wisselende vakantievierende gezelschappen in naastgelegen woningen. Zij worden daardoor ernstig in hun woongenot belemmerd. Dit is in het verleden ook voorgekomen in Nieuw-Haamstede. De gemeente wil niet verantwoordelijk zijn voor het ontstaan van nieuwe overlasterisaties, waartegen vervolgens bestuursrechtelijk niet of nauwelijks meer kan worden opgetreden omdat het overlast gevende gebruik is toegestaan in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 De eigenaar van Strandweg 25, p.a. Oostmaaslaan 906, 3063 DL Rotterdam, schriftelijk ingediend 16 november 2015

Samenvatting

Verzocht wordt om de functieaanduiding 'recreatiewoning' toe te kennen aan de woning Strandweg 25. Ter motivatie zijn diverse verhuurcontracten bijgevoegd, waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat er in de jaren 2013, 2014 en 2015 sprake was van recreatieve verhuur van de woning.

Beantwoording

Uit de zienswijze blijkt voldoende dat er in de jaren 2013, 2014 reeds sprake was van recreatieve verhuur van de woning en dat die situatie in 2015 nog steeds bestond. Hiermee voldoet de situatie aan de voorwaarden voor legalisatie zoals die zijn beschreven in paragraaf 3.4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan en komt de woning in aanmerking voor een functieaanduiding 'recreatiewoning'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de zienswijze gewijzigd vastgesteld. In de toelichting wordt dit perceel toegevoegd aan het overzicht van recreatiewoningen in de tabel in paragraaf 3.4.5 en op de verbeelding wordt de woning Strandweg 25 voorzien van de functieaanduiding 'recreatiewoning'.

3.4 SRK Rechtsbijstand namens de eigenaren van Populierenlaan 19, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, schriftelijk ingediend 26 november 2015

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede

Samenvatting

Verzocht wordt om de functieaanduiding 'recreatiewoning' toe te kennen aan de woning Populierenlaan 19. Ter motivatie is een gastenlijst bijgevoegd, waarop is aangegeven dat er in de jaren 2013, 2014 en 2015 diverse personen in wisselende gezelschappen hebben verbleven in de woning Populierenlaan 19. Uit de zienswijze blijkt echter op geen enkele wijze dat er wel sprake is van recreatieve verhuur. Derhalve is SRK rechtsbijstand in de gelegenheid gesteld om alsnog aan te tonen dat er wel sprake was en is van recreatieve verhuuractiviteiten op het perceel Populierenlaan 19 gedurende de jaren 2013, 2014 en 2015. Hierop is echter geen reactie ontvangen.

Beantwoording

Op 20 oktober 2015, voorafgaand aan het indienen van de zienswijze, heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de eigenaar van het pand en de ambtelijk projectleider van deze bestemmingsplanprocedure. Tijdens dit gesprek heeft de eigenaar van de woning aangegeven twee woningen te bezitten in Nieuw-Haamstede. Uit de getoonde gastenboeken bleek dat de gastenboeken rouleerden over de twee woningen. Eén ervan wordt verhuurd, daar wordt eveneens toeristenbelasting over afgedragen. De andere woning, Populierenlaan 19, wordt niet verhuurd maar 'om niet' met regelmaat aan derden ter beschikking gesteld. Tijdens het gesprek is door de ambtelijk projectleider aangegeven dat dergelijk gebruik niet valt onder de regeling ten aanzien van recreatieve verhuur. Zonder betaling is er immers geen sprake van verhuur (verhuren: in gebruik geven tegen betaling). Dit gebruik achten wij dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Straatman Koster Advocaten namens de eigenaar van Klaproosweg 2 en Torenweg 22, Postbus 717, 3000 AS Rotterdam, schriftelijk ingediend 4 december 2015

3.6 Straatman Koster Advocaten namens de eigenaar van Klaproosweg 11 en 18 en Strandweg 29, Postbus 717, 3000 AS Rotterdam, schriftelijk ingediend 4 december 2015

3.7 Straatman Koster Advocaten namens de eigenaar van Meidoornweg naast 1 (WTS C1565), Postbus 717, 3000 AS Rotterdam, schriftelijk ingediend 4 december 2015;

Dit betreft drie vrijwel identieke zienswijzen, die afzonderlijk zijn ingediend. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen is derhalve gebundeld.

De eigenaar van Klaproosweg 11 en 18 en Strandweg 29 heeft zijn zienswijze mondeling toegelicht bij wethouder Verseput. Het gespreksverslag hiervan is opgenomen na de samenvatting van de zienswijzen.

Samenvatting

In de inleiding van de zienswijzen wordt aangegeven dat de zienswijze zich richt tegen de wijzigingsbevoegdheid tot het verwijderen van het bouwvlak, het bouwaanduidingsvlak of het reduceren van het maximale aantal te bouwen woningen, zoals opgenomen in artikelen 10.6 en 11.7.

Geen enkel beleidsdocument van de gemeente geeft blijk van zorgvuldig onderzoek naar de woonbehoefte in Nieuw-Haamstede. De woningmarktafspraken zijn gemaakt zonder de 'verborgen particuliere bouwtitels' daar bij te betrekken. Bij het maken van de woningmarktafspraken is kennelijk enkel gelet op het financiële belang van de gemeente en van projectontwikkelaars en corporaties. De belangen van particuliere grondeigenaren zijn niet meegewogen. De gemeente had slechts beperkt zicht op de totale kwantitatieve en kwalitatieve plancapaciteit toen zij zich vastlegde op de woningmarktafspraken. De inventarisatie van ongebruikte particuliere bouwtitels ten behoeve van de Structuurvisie 'Ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen' komt dan ook als mosterd na de maaltijd. De keuze om alle ongebruikte bouwtitels in Nieuw-Haamstede te schrappen berust niet op een zorgvuldige voorbereiding en is derhalve onrechtmatig.

Er is überhaupt geen sprake van gemeentelijk beleid ten aanzien van verborgen particuliere bouwtitels. Een goede vertaling hiervan naar het bestemmingsplan is derhalve niet mogelijk. Er wordt geen enkele motivering gegeven voor het schrappen van particuliere bouwtitels. De termijn van 10 jaar waarbinnen nog

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede

gebruik gemaakt kan worden van de bouwtitels wordt gezien als doekje voor het bloeden. Het lijkt genereus maar doet niets af aan het dwingende karakter van de maatregel.

Het is opmerkelijk dat de gemeente vlak voor het vaststellen van de woningmarktafspraken nog een postzegelbestemmingsplan heeft vastgesteld voor Strandweg 21, waarbij toestemming is gegeven voor de bouw van twee landhuizen op dit perceel. Het is niet acceptabel dat de gemeente nu tot een diametraal andere keuze komt en de bouwtitels voor dit perceel en andere percelen wil verwijderen.

Grondeigenaren zullen een forse financiële schade leiden als gevolg het verliezen van hun bouwtitels. De gemeente wentelt het planschaderisico af op de grondeigenaren, tenzij zij alsnog bouwen. Het onwenselijke effect daarvan is dat er waarschijnlijk een stroom aan vergunningaanvragen op gang komt, waardoor de zo streng bewaakte restcapaciteit alsnog voor een groot deel wordt opgesoupeerd.

De waardedaling per perceel wordt ingeschat op €200 tot €250 per m². In de pensioenopbouw is rekening gehouden met de waarde van de kavels. Hierdoor valt een belangrijk deel van de oudedagsvoorziening weg. Bovendien wordt door het ontnemen van de bouwtitel ook de mogelijkheid ontnomen om de bestaande bouwmogelijkheden door te geven aan volgende generaties binnen de familie.

De eigendom van de kavels berust bij particulieren, hetgeen betekent dat er naar behoefte wordt gebouwd op een tijdstip waarop dat opportuun is voor de betreffende grondeigenaar. Aan de zienswijze is een email van een lokaal bekende makelaar toegevoegd, waarin aangegeven wordt dat Nieuw-Haamstede altijd een gewilde woningbouwlocatie zal blijven, maar dat deze ook bijzonder in trek is bij vestigers uit het buitenland. Deze feiten, alsmede het feit dat veel van de nieuw te realiseren woningen als tweede woning zullen worden gebruikt, brengt met zich mee dat er geen sprake is van concurrentie met de andere nieuwbouwwoningen op het eiland.

Gespreksverslag mondelinge toelichting zienswijze eigenaar van Klaproosweg 11 en 18 en Strandweg 29, 7 januari 2016

Eigenaar heeft verzocht om dit gesprek om via een dialoog tot meer wederzijds begrip te komen.

Eigenaar legt uit dat er al decennia lang meerdere percelen in de familie zijn, waarvan een deel nog onbebouwd is. Het idee was altijd om deze in de familie te houden totdat iemand uit deze of de volgende generatie(s) de behoefte heeft om er te bouwen. Door het huidige beleid ten aanzien van ongebruikte bouwtitels kan dit niet langer. Er is wel begrip voor het feit dat er maatregelen nodig zijn op de woningmarkt als geheel, maar door het intrekken van ongebruikte bouwtitels wordt waarschijnlijk het tegenovergestelde effect bereikt. De kans is immers groot dat de woningen die anders over een periode van 50 jaar zouden worden gerealiseerd, nu allemaal binnen 10 jaar op de markt komen. Ook geeft Eigenaar aan te denken dat de situatie van de woningmarkt in Nieuw-Haamstede nog al verschillend is van situaties elders in de gemeente. Nieuw-Haamstede is veel meer een gebied van recreatieve bewoning. Grootschalige leegstand lijkt geen reëel toekomst beeld.

Wethouder Verseput licht toe dat het intrekken van ongebruikte bouwtitels onderdeel is van een groter pakket aan maatregelen die nodig zijn om de balans op de woningmarkt binnen de gemeente en de provincie als geheel te herstellen. De gemeenteraad heeft daarbij besloten dat niet alleen gemeente en projectontwikkelaars moeten inleveren, maar ook de particuliere bezitters van een ongebruikte bouwtitel. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar de locatie binnen de gemeente.

De eerder opgenomen termijn van 1 jaar is verlengd naar 10 jaar, om iedereen de kans te geven zelf nog gebruik te maken van de bouwtitel of de waarde van de bouwgrond te gelde te maken. Zelfs als dat tot gevolg heeft dat de bouwtitels allemaal gebruikt worden, geeft dat een beter inzicht in de woningmarkt en kunnen er in de toekomst beter afgewogen besluiten worden genomen om extra woningen wel of niet toe te staan. Het is bovendien ook niet op voorhand uitgesloten dat er nooit meer een woning gerealiseerd kan worden op een perceel waarvan over tien jaar de bouwtitel wordt ingetrokken. Ieder woningbouwplan kan daarna worden getoetst aan de woningmarkt zoals die zich op dat moment voordoet, zonder dat daar nog een schaduw van ongebruikte overcapaciteit boven hangt.

Eigenaar geeft aan begrip te hebben voor de positie van de wethouder, maar is het nog niet eens met de gemaakte keuzes. Wethouder Verseput geeft aan ook begrip te hebben voor de positie van Eigenaar, maar geen mogelijkheden te zien om andere keuzes te maken.

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede

Beantwoording

De beschrijving van de artikelen in de inleiding is niet geheel juist. Met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 10.6 kan het maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden' of het aanduidingsvlak 'vrijstaand' van de verbeelding worden verwijderd. Met artikel 11.7 kan het maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden' van de verbeelding worden verwijderd of de aanduiding 'woning uitgesloten' op de verbeelding op worden genomen. Met geen van de artikelen kan echter het bouwvlak worden verwijderd.

In onze Woonvisie 2013-2022 is onderscheid gemaakt tussen drie woonmilieus: 'wonen aan de kust', 'dorps wonen' en 'Zierikzee'. Nieuw-Haamstede behoort tot het woonmilieu 'wonen aan de kust'. In de diverse kernen in dit woonmilieu is krimp van het aantal huishoudens al aan de orde of volgt dit naar verwachting binnen enkele jaren. Dit beeld is herbevestigd met de publicatie van de 'Bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2014' door de Provincie Zeeland. Hieruit blijkt dat de nieuwste huishoudensprognoses inmiddels nog verder naar beneden zijn bijgesteld ten opzichte van de prognoses die als uitgangspunt dienden voor onze Woonvisie. Wij zien hier voldoende redenen om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening maatregelen te nemen in de woningbouwplancapaciteit als geheel. In een effectief maatregelenpakket horen ook maatregelen ten aanzien van de ongebruikte bouwtitels.

De zienswijze dat de keuze om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee over 10 jaar alle ongebruikte individuele bouwtitels uit het bestemmingsplan kunnen worden geschrapt onrechtmatig is, onderschrijven wij niet. Op allerlei fronten hebben wij de woningbouwplanning in de afgelopen jaren naar beneden bijgesteld. En gedurende de komende jaren zullen wij regelmatig nagaan of verdere bijstelling van de woningbouwplanning mogelijk en wenselijk is. Onze keuze om niet alle maatregelen tegelijk te onderzoeken en ten uitvoer te brengen is vooral gemaakt vanwege de praktische uitvoerbaarheid. Het was niet meer als logisch om te beginnen bij de grote woningbouwprojecten, daar lag de grootste overcapaciteit. Het is echter steeds duidelijk geweest dat er ook op het vlak van individuele ongebruikte bouwtitels maatregelen nodig zouden zijn en dat deze nog zouden volgen. Dit is bijvoorbeeld benoemd op pagina 36 van de Regionale woningmarktafspraken Schouwen-Duiveland (maart 2014).

Met de notitie 'Aanpak verborgen woningbouwplancapaciteit' hebben wij duidelijk gemaakt welke maatregelen er voor deze categorie woningbouwplancapaciteit mogelijk zijn. In de structuurvisie 'Ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen' is dit vervolgens verder geconcretiseerd. In dit bestemmingsplan geven wij het college de bevoegdheid om na verstrijken van de termijn van 10 jaar ongebruikte bouwtitels te verwijderen uit het bestemmingsplan. Wanneer het college te zijner tijd van die bevoegdheid gebruik maakt, zal opnieuw moeten worden beoordeeld of dat op dat moment rechtmatig is. Hieruit blijkt bovendien dat er van het ontbreken van een beleidsmatige grond voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid geen sprake is. Een termijn van 10 jaar doet inderdaad niets af aan het dwingende karakter. Het stelt de betrokken grondeigenaren echter wel ruimschoots in de gelegenheid om nog gebruik te maken van hun bouwrecht of op andere wijze kapitaalverlies te voorkomen.

Voor wat betreft Strandweg 21 geldt dat de inzichten en omstandigheden met de jaren veranderd zijn. Dit is in feite niet anders dan voor de andere ongebruikte bouwtitels in Nieuw-Haamstede. Het betreffende bestemmingsplan voor Strandweg 21 is in december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling van de Woonvisie 2013-2022 (juni 2013) en de Regionale woningmarktafspraken Schouwen-Duiveland (maart 2014) geldt een ander beleidskader. Bestaande ongebruikte bouwtitels worden niet langer voortdurend in stand gelaten, maar zullen na verloop van tijd worden ingetrokken. Dit geldt ook voor de bouwtitel op de Strandweg 21.

Wij zijn ons er van bewust dat ons voornemen tot het verwijderen van ongebruikte bouwtitels gedurende de komende 10 jaar kan leiden tot het alsnog bebouwen van de onbebouwde kavels. We zijn echter ook van mening dat we de desbetreffende eigenaren nog voldoende ruimte moeten geven om gebruik te maken van hun rechten. We houden de ontwikkelingen in de gaten en zullen dit betrekken bij de tussentijdse evaluatie en herijking van het woningbouwbeleid wanneer daar aanleiding toe is.

Als gevolg van dit bestemmingsplan is er in ieder geval geen planschade te verwachten. Pas na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kan planschade ontstaan. Dit achten wij echter niet waarschijnlijk, omdat er in dit geval duidelijk sprake is van voorzienbaarheid en er ook gezien de jurisprudentie op dit onderwerp een hele redelijke termijn wordt gehanteerd. In een bestemmingsplan worden tenslotte bestemmingen

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede

opgenomen, waarvan realisatie binnen de planperiode verwacht wordt. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om gronden warm te houden.

De gemeente heeft voor het gehele grondgebied woonbeleid vastgesteld. Hieruit blijkt dat maatregelen wel degelijk nodig zijn om onbalans te voorkomen. Zonder maatregelen dreigt wel degelijk leegstand en verpaupering op Schouwen-Duiveland. Het woonbeleid is erop gericht om leegstand en verpaupering in alle kernen tegen te gaan. Daar zijn ook maatregelen in Nieuw-Haamstede voor nodig.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 De eigenaar van Violenweg 3, 4823 JJ Burgh-Haamstede, schriftelijk ingediend 6 december 2015

Samenvatting

Bezwaar wordt gemaakt tegen het verkleinen van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen. Die is in het geldende bestemmingsplan 5 meter en wordt in het ontwerpbestemmingsplan verkleind naar 3 meter. De in de beantwoording van de inspraakreacties opgevoerde motivatie wordt betwist. Het verkleinen van de onderlinge bebouwingsvrije afstand vormt een inbreuk op het woongenot uit oogpunt van zoninval, uitzicht en privacy, leidt tot een lagere waarde van de woning, leidt tot een lagere opbrengst van de op het dak aanwezige zonnepanelen en past niet in het bestaande ruim opgezette straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen kan gesteld worden dat een verkleining van de onderlinge afstand met 40% zeer ingrijpend is voor de belevingswaarde van Nieuw-Haamstede. Het feit dat er al op veel percelen tot 3 meter van de perceelsgrenzen is gebouwd, kan nooit tot de conclusie leiden dat het daarom wenselijk is om de minimale afstandsmaat overal terug te brengen naar 3 meter.

Ten aanzien van het in het ontwerpbestemmingsplan verwerkte voornemen tot het verwijderen van ongebruikte bouwtitels worden vraagtekens gezet bij het effect van deze maatregel. De verwachting wordt uitgesproken dat deze maatregel een omgekeerd effect zal hebben, namelijk het bebouwen van alle 26 onbebouwde kavels binnen de gestelde termijn van 10 jaar. Bovendien wordt getwijfeld aan de actualiteit van de bevolkingsprognoses waar deze beleidskeuze op gebaseerd is.

Beantwoording

Het verkleinen van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen kan inderdaad tot gevolg hebben dat de onderlinge afstand tussen twee woningen kleiner wordt dan 10 meter. Echter gaat reclamant voorbij aan het feit dat er vergunningvrij nu ook al tot op de zijdelingse perceelsgrenzen tussen twee woningen mag worden gebouwd. Van een gegarandeerde onbebouwde ruimte tussen twee woningen is in de bestaande situatie dan ook al lang geen sprake meer. Dit is een direct gevolg van de regels voor vergunningvrij bouwen die door het Rijk zijn vastgesteld. Ook voor wat betreft behoud van zoninval en vrij uitzicht bestaan op grond van het geldende bestemmingsplan geen garanties. Het staat iedere perceeleigenaar vrij om erfafscheidingen, vergunningvrije bijgebouwen of beplanting op zijn perceel aan te brengen, waarmee zoninval en vrij uitzicht van de burens kunnen worden beperkt. Daar kan het bestemmingsplan geen beperkingen aan stellen. Wezenlijke waardevermindering vanwege de toegenomen bouwmogelijkheden achten wij evenmin aannemelijk. De bouwmogelijkheden op het eigen perceel nemen immers ook toe, wat een positief effect heeft op de waarde. Zoals ook al in de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven, is er geen sprake van een doorslaggevend ruimtelijk verschil in kavels, dat het vasthouden van het onderscheid in bouwmogelijkheden rechtvaardigt. Wij kiezen in dit geval daarom voor identieke bouwregels voor alle percelen met dezelfde bestemming.

Wij zijn ons er van bewust dat ons voornemen tot het verwijderen van ongebruikte bouwtitels gedurende de komende 10 jaar kan leiden tot het alsnog bebouwen van de onbebouwde kavels. We zijn echter ook van mening dat we de desbetreffende eigenaren nog voldoende ruimte moeten geven om gebruik te maken van hun rechten. We houden de ontwikkelingen in de gaten en zullen dit betrekken bij de tussentijdse evaluatie en herijking van het woningbouwbeleid wanneer daar aanleiding toe is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Haamstede

3.9 Regelmatige bezoeker van Nieuw-Haamstede, Herenstraat 58B , 1406 PH Bussum, per email ingediend 7 december 2015

Samenvatting

Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet toestaan van recreatieve verhuur op alle woonpercelen, omdat dit leidt tot ongelijke behandeling. Woningbezitters die zich niet hebben gehouden aan het geldende verbod op verhuur worden beloond door legalisatie, terwijl woningbezitters die zich daar wel aan hebben gehouden de mogelijkheid tot recreatieve verhuur wordt ontnomen. Dit leidt tot waardeverschillen van verder identieke woningen. Op deze wijze worden degenen die zich altijd aan de regels hebben gehouden benadeeld. Verzocht wordt om het verbod op recreatieve verhuur geheel op te heffen.

Beantwoording

Voor woningbezitters die zich altijd keurig aan de regels hebben gehouden verandert met dit bestemmingsplan niets. De gebruiksmogelijkheden van de betreffende woningen wijzigen niet met het nieuwe bestemmingsplan. Van benadeling of waardevermindering van hun eigendom als gevolg van dit bestemmingsplan kan dan ook geen sprake zijn. Het verder uitbreiden van het aantal woningen waar recreatieve verhuur plaats kan vinden is in strijd met ons beleid ten aanzien van recreatie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in de toelichting

1. In diverse delen van de toelichting worden ondergeschikte tekstuele verbeteringen doorgevoerd.
2. De resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

Wijzigingen in de regels

1. In artikel 11.2.3 b wordt de aanduiding "wonen uitgesloten" vervangen door "woning uitgesloten", zodat deze in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 11.7.1 b.
2. Naar aanleiding van recente jurisprudentie wordt de regeling ten aanzien van parkeren in artikel 14.2 aangepast en aangevuld met bepalingen ten aanzien van laad- en losruimte.

Wijzigingen op de verbeelding

1. Strandweg 19 komt niet voor op de lijst met ongebruikte bouwtitels zoals opgenomen in paragraaf 3.4.2 van de toelichting. De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 1' is onterecht opgenomen op de verbeelding en zal worden verwijderd.
2. Wilgenweg 2 komt niet voor op de lijst met ongebruikte bouwtitels zoals opgenomen in paragraaf 3.4.2 van de toelichting. De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 2' is onterecht opgenomen op de verbeelding en zal worden verwijderd.
3. Op Strandweg 21 is nog een ongebruikte bouwtitel aanwezig. Dit perceel is eveneens opgenomen op de lijst met ongebruikte bouwtitels zoals opgenomen in paragraaf 3.4.2 van de toelichting. Per abuis is hier geen aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 2' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze wordt alsnog toegevoegd op dit perceel.
4. Op Klaproosweg ongenummerd, ten zuiden van Klaproosweg 32, is nog een ongebruikte bouwtitel aanwezig. Dit perceel is eveneens opgenomen op de lijst met ongebruikte bouwtitels zoals opgenomen in paragraaf 3.4.2 van de toelichting. Per abuis is hier geen aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 2' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze wordt alsnog toegevoegd op dit perceel.
5. Op Azaleaweg 2 is op 5 bouwvlakken per abuis de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 1' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl dit 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 2' moet zijn. Dit wordt gecorrigeerd.
6. De begrenzing van het bouwaanduidingsvlak 'vrijstaand' en het maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden' voor de woningen aan de Korenbloemlaan noordzijde volgt niet de begrenzing van het kadastrale eigendom tussen de percelen Korenbloemlaan 6 en Kamperfoelieweg 11. Hierdoor zou ten onrechte de indruk kunnen ontstaan dat er tussen beide woningen nog een extra vrijstaande woning kan worden gebouwd. De begrenzing wordt in overeenstemming gebracht met de kadastrale eigendomsgrenzen.