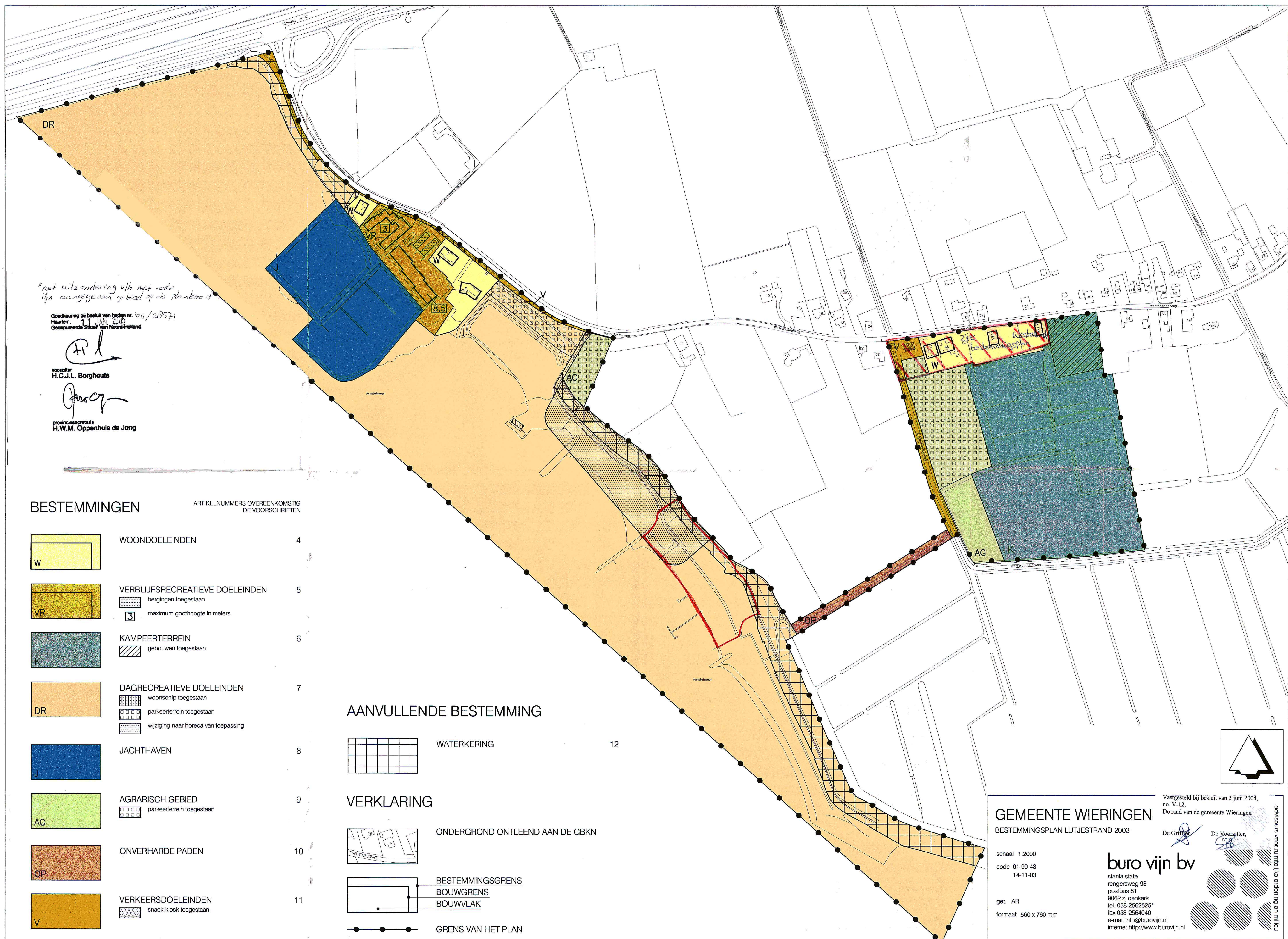
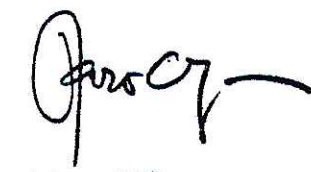




"met uitzondering v/h met rode
lijn aangegeven gebied op de plankaart"

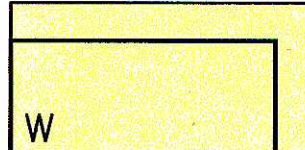
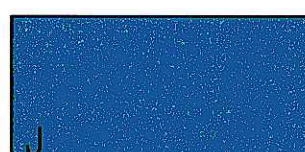
Goedkeuring bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wieringen, d.d. 11 JAN 2004
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

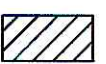
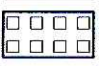
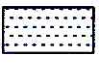
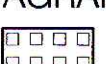

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts


provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE VOORSCHRIFTEN

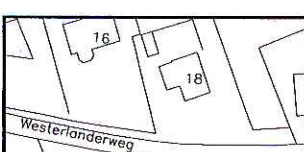
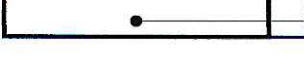
	WOONDOELEINDEN	4
	VERBLIJFSRECREATIEVE DOELEINDEN	5
	KAMPEERTERREIN	6
	DAGRECREATIEVE DOELEINDEN	7
	JACHTHAVEN	8
	AGRARISCH GEBIED	9
	ONVERHARDE PADEN	10
	VERKEERSDOELEINDEN	11

	bergen toegestaan
	maximum goothoogte in meters
	gebouwen toegestaan
	woonschip toegestaan
	parkeerterrein toegestaan
	wijziging naar horeca van toepassing
	parkeerterrein toegestaan

AANVULLENDE BESTEMMING

	WATERKERING	12
---	-------------	----

VERKLARING

	ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN
	BESTEMMINGSGRENS
	BOUWGRENS
	BOUWVLAK
	GRENS VAN HET PLAN

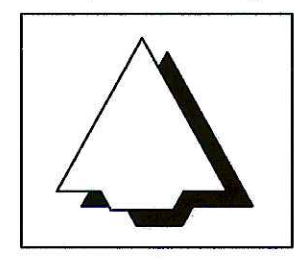
Vastgesteld bij besluit van 3 juni 2004,
no. V-12,
De raad van de gemeente Wieringen

GEMEENTE WIERINGEN
BESTEMMINGSPLAN LUTJESTRAND 2003

De Grontmij
De Voorzitter,
get. AR
formaat 560 x 760 mm

schaal 1:2000
code 01-99-43
14-11-03

buro wijn bv
stania slade
rengersweg 98
postbus 81
9062 zj oerkerk
tel. 058-2562525*
fax 058-2564040
e-mail info@burowijn.nl
internet http://www.burowijn.nl



architectuur voor natuurlijke ordening en milieu

VOORSCHRIFTEN**INHOUDSOPGAVE****blz**

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	6
Artikel 3: Beschrijving in Hoofdlijnen	7
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	11
Artikel 4: Woondoeleinden	11
Artikel 5: Verblijfsrecreatieve doeleinden	14
Artikel 6: Kampeerterrein	16
Artikel 7: Dagrecreatieve doeleinden	19
Artikel 8: Jachthaven	21
Artikel 9: Agrarisch gebied	22
Artikel 10: Onverharde paden	24
Artikel 11: Verkeersdoeleinden	25
3. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN	26
Artikel 12: Waterkering	26
4. OVERIGE BEPALINGEN	27
Artikel 13: Anti-dubbeltelbepaling	27
Artikel 14: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	28
Artikel 15: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
Artikel 16: Wijzigingsbevoegdheden	30
Artikel 17: Procedureregels	31
Artikel 18: Gebruiksbeepaling	32
Artikel 19: Overgangsbepalingen	33
Artikel 20: Strafbepaling	34
Artikel 21: Slotbepaling	35

Bijlage 1 **Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Bijlage 2 **Van toepassing zijnde bepalingen na wijziging naar
bestemming "Horecadoeleinden"**

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Lutjestrand 2003 van de gemeente Wieringen;
2. de plankaart:
de kaart van het Bestemmingsplan Lutjestrand 2003;
3. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. appartement:
het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor (meervoudige) recreatieve bewoning;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
8. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
9. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
10. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

11. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
12. bewoning:
de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen;
13. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
14. bollenteelt:
de bedrijfsmatige teelt van bloembollen en/of de teelt van bolbloemen;
15. boomgaard:
een perceel grond dat met vruchtbomen is beplant;
16. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
17. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
18. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
19. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
20. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
21. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
22. cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
23. cultuurhistorische waarden:
waarden ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis door de mens en die behouden dienen te worden;

24. dakoverstek:
een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;
25. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
26. dienstwoning:
een woning in of een woonhuis bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
27. erf:
de oppervlakte van het bouwperceel voorzover 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;
28. erker:
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;
29. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
30. hoofdgebouw:
een gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
31. horecabedrijf:
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;
32. kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

33. kampeeterrein:
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
34. kantine:
een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken;
35. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:
- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 - het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - de activiteiten niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
36. landschappelijke waarden:
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;
37. normaal onderhoud:
het onderhoud dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen, die tot de betreffende bestemming behoren;
38. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
39. peil:
- indien op het land wordt gebouwd:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - indien in of over het water wordt gebouwd:
 - het gemiddelde waterpeil;
40. recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

41. snack-kiosk:
een gebouw waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op kleinschalige detailhandel in de vorm van eenvoudige maaltijden en dranken ten behoeve van de dagrecreatie, waarbij de verkoop zich uitsluitend aan het loket voltrekt;
42. stacaravan:
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;
43. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
44. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
45. weekend- en/of verblijfsrecreatie:
het doorbrengen van één of twee respectievelijk drie of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, kennissen en zakenbezoeken;
46. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen;
47. woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
48. woonschip:
elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting op in hoofdzaak bestemd is voor bewoning;
49. zomerhuis:
een gebouw of een complex van ruimten dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m boven peil meegerekend;
5. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Artikel 3: Beschrijving in Hoofdpijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdpijnen is beschreven.

1. Instructies

1. 1. Recreatieve voorzieningen

- * Voor de camping aan de Westerlanderweg (camping Waddenzee) is het streven om de toekomstwaarde van het terrein te waarborgen of te verbeteren. Diversiteit van het verblijfsrecreatieve aanbod is uitgangspunt. Naast standplaatsen voor kampeermiddelen in de vorm van (sta)caravans en tenten, wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van zomerhuizen (door o.a. omzetting van stacaravans in zomerhuizen).
- * Uitgangspunt is dat het kampeerterrein aan het Lutjestrand zal verdwijnen. De bestaande zonering tussen het bad- en het surfstrand zal zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.
- * Het streven is erop gericht de toekomstwaarde van de dagrecreatieve functie van het Lutjestrand te waarborgen en te verbeteren. Dit geldt met name voor de verbetering van de infrastructurele voorzieningen (ontsluitingstructuur met inbegrip van ruimte voor calamiteitenverkeer, parkeervoorzieningen e.d.) en dagrecreatieve voorzieningen (horeca, sanitair e.d.). In dat kader zal ruimte worden geboden om ontwikkelingen binnen de dagrecreatie te volgen, welke is gericht op een duurzaam kwaliteitsproduct.
- * In aanvulling op de voorwaarden voor inrichting en beheer van het kampeerterrein ingevolge het bestemmingsplan, zullen hierop gebaseerd aanvullende voorwaarden worden opgenomen in de Kampeervergunning. Zo zal een nadere regeling van het aantal en de aard van kampeermiddelen plaatsvinden in het kader van de Kampeervergunning. Burgemeester en Wethouders zullen bevorderen dat, voorzover mogelijk door middel van de kampeerwetgeving, de voorgaande instructies zullen worden gerealiseerd.

1. 2. Flora en Fauna

- * Behalve met dit plan zal ook afstemming worden gezocht met de Europese richtlijnen (Vogel- en Habitatrichtlijn) en de Flora- en Faunawet.
- * Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten, zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen soorten zoals aangewezen krachtens de Flora- en Faunawet en in de Habitatrichtlijn.

Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing is de Habitatrichtlijn mede toetsingskader.

1. 3. Waterhuishouding / Waterkering

- * Teneinde de waterstaatkundige functie van de dijk voldoende te beschermen, zal voor activiteiten die hierop inbreuk kunnen doen, overleg gepleegd worden met het beherende hoogheemraadschap en/of waterschap.
- * Teneinde een goede waterhuishouding in het gebied te waarborgen, zal bij activiteiten die hierop inbreuk kunnen doen, overleg gepleegd worden met het beherende waterschap en/of hoogheemraadschap. Tevens zal afstemming plaatsvinden met het provinciale Waterhuishoudingsplan.

2. Toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer

Bij de toetsing van activiteiten aan het plan zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

2. 1. Specifieke criteria

2. 1. 1 Verblijfsrecreatie

Op het kampeerterrein aan de Westerlanderweg is de realisering van een aantal zomerhuizen mogelijk. Vestiging hiervan mag geen onevenredige afbreuk doen aan het campingachtige karakter van het terrein.

2. 1. 2 Dagrecreatie

Aan het strand wordt via een nadere afweging (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO) de mogelijkheid geboden voor een extra horecavoorziening in de vorm van een strandpaviljoen. De vestiging hiervan zal in ieder geval moeten voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- in verband met de ruimtelijke integratie met de omgeving zal er sprake moeten zijn van een opbouw die aansluit op de bestaande omgeving;
- het complex moet zich voegen ten dienste van uitsluitend de dagrecreatie. Verblijfsrecreatie is uitgesloten.
- het gebouw dient zoveel mogelijk te worden gesitueerd aan de entree van het strand;
- er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting en er dient voldoende parkeergelegenheid in en om het terrein aanwezig te zijn.

2. 1. 3 Woonfunctie

Hoofdgebouwen

Bij verbouw en uitbreiding van hoofdgebouwen is de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving richtinggevend. De bebouwing moet blijven harmoniëren met het beeld van de aansluitende bebouwing.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het algemeen gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Bij vrijstaande bijgebouwen wordt behalve naar een ondergeschiktheid qua afmetingen ook gestreefd naar een functionele ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw.

2. 1. 4 Aanlegvergunningenstelsel

Bepalend voor de toelaatbaarheid van vergunningplichtige werken en werkzaamheden zijn de gevolgen die deze hebben voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het verlenen van een aanlegvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

2. 1. 5 Waterhuishouding / waterkering

- * Bij activiteiten nabij schouwsloten moet afstemming plaatsvinden met de keur van het beherende waterschap.
- * Activiteiten ten behoeve van andere functies dan de waterkerende functie (dagrecreatie) mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de waterkerende functie en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk.

2. 2. **Algemene criteria**

- * Geen onevenredige afbreuk instructies:
aan de in lid 1 genoemde instructies mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
- * Bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.

- * Woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- * Verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- * Sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- * Milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
- * Landschappelijke waarden:
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot stand brengen van de landschappelijke waarden van het gebied.
- * Cultuurhistorische waarden:
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot stand brengen van de cultuurhistorische waarden van het gebied.
- * Gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4: Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - a. een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 3. tuinen, erven en terreinen;
- en in beperkte mate voor:
4. paden;
 5. parkeervoorzieningen;
 6. groenvoorzieningen;
 7. waterlopen;
- met de daarbijbehorende:
8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. de maatvoering van een hoofdgebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

goothoogte	dakhelling	
max.	min.	max.
3,50 m	25°	55°

2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a mag één erker vóór de voorgevel van het woonhuis worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de diepte van de erker zal ten hoogste 1,50 zal bedragen;
 2. de breedte van de erker zal ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woonhuis zal ten hoogste meer bedragen dan 60 m², met dient verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1000 m² of meer bedraagt, de oppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen zal niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf bedragen;
 - f. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het woonhuis;
 - g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - h. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
 - i. de hoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - j. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een dakoverstek aan de voorkant van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
 - 2. een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 0,50 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid B sub 1 onder c en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m,

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 18 lid A, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zódanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel; of
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies, zoals opslag.

Artikel 5: Verblijfsrecreatieve doeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor verblijfsrecreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. gebouwen ten behoeve van appartementen;
 2. garageboxen c.q. bergingen;
 3. tuinen, erven en terreinen;
- met de daarbijbehorende:
4. ontsluitingswegen;
 5. paden;
 6. parkeervoorzieningen;
 7. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van de in lid A sub 1 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de op de kaart in het bouwvlak aangegeven goothoogte in meters bedragen;
 - c. de gebouwen zullen voor ten minste 80% van de oppervlakte van het gebouw zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 55° zal bedragen.
2. Voor het bouwen van garageboxen c.q. bergingen gelden de volgende bepalingen:
- a. de garageboxen c.q. bergingen zullen uitsluitend worden gebouwd binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bergingen toegestaan";
 - b. de garageboxen c.q. bergingen zullen in complexen worden gebouwd;
 - c. de hoogte van een garagebox c.q. berging zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 18 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 6: Kampeerterrein**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor kampeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. standplaatsen voor kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans;
 2. zomerhuizen met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 3. gebouwen, voor zover ten dienste van een kampeerterrein, ten behoeve van:
 - a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. horeca in de vorm van een kantine;
 - d. dienstwoningen;
 4. gebouwen ten behoeve van:
 - a. onderhoud en beheer;
 - b. sanitaire voorzieningen;
 5. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een dienstwoning;
 6. bijgebouwen ten behoeve van bergruimte bij stacaravans; met de daarbijbehorende:
 7. sport- en speelterreinen;
 8. bebossing;
 9. groenvoorzieningen;
 10. waterlopen;
 11. parkeervoorzieningen;
 12. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van de in lid A sub 2 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. het aantal zomerhuizen met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen zal ten hoogste 25 bedragen;
 - b. de oppervlakte van een zomerhuis met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 50 m² bedragen;
 - c. de hoogte van een zomerhuis en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
 - d. de bijgebouwen bij een zomerhuis zullen worden aangebouwd.
2. Voor het bouwen van de in lid A sub 3 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen zullen binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebouwen toegestaan" worden gebouwd;
 - b. het aantal dienstwoningen zal ten hoogste twee bedragen;
 - c. de oppervlakte van een dienstwoning zal ten hoogste 150 m² bedragen;

- d. de goothoogte van de gebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
- 3. Voor het bouwen van de in lid A sub 4 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 150 m² bedragen;
 - b. de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
- 4. Voor het bouwen van de in lid A sub 5 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen zullen binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebouwen toegestaan" worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per dienstwoning zal ten hoogste 40 m² bedragen;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de goothoogte van een aan- of uitbouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de dienstwoning.
- 5. Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een stacaravan zal niet meer dan 48 m² bedragen;
 - b. de hoogte van een stacaravan zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
- 6. Voor het bouwen van de in lid A sub 6 genoemde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal per stacaravan ten hoogste 6 m² bedragen;
 - b. de hoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 2,50 m bedragen.
- 7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 18 lid A, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 250 m².
2. het gebruik van stacaravans en zomerhuizen en de daarbijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning.

Artikel 7: Dagrecreatieve doeleinden**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor dagrecreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bad- en surfstrand;
 2. gebouwen, voorzover ten dienste van de dagrecreatieve functie, ten behoeve van:
 - a. verhuur, opslag en stalling van watersportmateriaal;
 - b. horeca;
 - c. kiosken;
 - d. sanitaire voorzieningen;
 - e. onderhoud en beheer;
 3. start- c.q. uitkijktorens;
 4. water;
 5. aanleggelegenheid;
 6. sport- en speelvoorzieningen;
 7. surfaccommodaties;
met de daarbijbehorende:
 8. parkeervoorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "parkeerterrein toegestaan";
 9. groenvoorzieningen;
 10. riet- en oeverland;
 11. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en steigers.

Bestemmingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van de in lid A sub 2 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 500 m² bedragen;
 - b. de oppervlakte zal per gebouw ten hoogste 150 m² bedragen;
 - c. de goothoogte van de gebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de hoogte van de gebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen.
2. Voor het bouwen van start- c.q. uitkijktorens gelden de volgende bepalingen:
- a. het aantal torens zal ten hoogste twee bedragen;
 - b. de hoogte van een toren zal ten hoogste 15,00 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 18 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente aanleggelegenheid, met uitzondering van het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "woonschip toegestaan", in welk geval aanleggelegenheid ten behoeve van één woonschip is toegestaan;
 2. het gebruik als ligplaats voor een woonschip met een hoogte groter dan 4,00 m, gemeten vanaf de waterlijn binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "woonschip toegestaan";
 3. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
 4. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil.

Artikel 8: Jachthaven**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor jachthaven aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. aanleggelegenheid ten behoeve van de watersport;
 2. water;
- met de daarbijbehorende:
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Artikel 9: Agrarisch gebied

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor agrarisch gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. cultuurgrond;
 2. groenvoorzieningen;
 3. sloten, bermen en beplanting;
 4. parkeervoorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "parkeerterrein toegestaan";
waarbij mede de het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
 5. paden;
 6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden, voorzover deze niet breder zijn dan 3 m;
 - b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het (ver)graven, verbreden en/of dempen van sloten en andere waterpartijen;

- e. het veroorzaken van ontploffingen in de grond;
 - f. het leggen van drainagebuizen;
 - g. het aanleggen van boomgaarden en het planten van bomen en ander opgaand houtgewas;
 - h. werken en werkzaamheden ten behoeve van de bollenteelt.
2. Het in sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 10: Onverharde paden**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor onverharde paden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. onverharde voet- en rijwielpaden;
waarbij mede het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
 2. laanbeplanting;
 3. groenvoorzieningen;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
2. Het in sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 11: Verkeersdoeleinden**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen en straten;
 2. voet- en rijwielpaden;
 3. groenvoorzieningen;
 4. sloten, bermen en beplanting;
 5. een snack-kiosk, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "snack-kiosk toegestaan";
- met de daarbijbehorende:
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als gebouw mag uitsluitend een snack-kiosk worden gebouwd;
 - b. de hoogte van het gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

3. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 12: Waterkering

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor waterkering aangewezen gronden zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor:
1. waterkering;
 2. groenvoorzieningen;
 3. wegen en paden;
 4. dagrecreatief medegebruik;
- waarbij mede het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden wordt nagestreefd; met de daarbijbehorende:
5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Ten behoeve van deze aanvullende bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze aanvullende bestemming, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het ophogen en afgraven van gronden;
 - b. het aanbrengen van beplanting.
2. Het in sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 13: Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de *Bouwverordening* ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de *Woningwet* buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 15: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:

1. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
3. de bestemmingsbepalingen, ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
4. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. erkers over maximaal de 75% van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bebouwingsgrens niet meer dan 1,00 m overschrijdend.

Artikel 16: Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen in zin dat:

1. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
2. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
3. de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Horecadoeleinden", mits:
 - a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "wijziging naar horeca van toepassing";
 - b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden in ieder geval de bepalingen in bijlage 2 van toepassing zijn.

Artikel 17: Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling of wijziging, zoals die zijn opgenomen in artikel 4 en de artikelen 15 en 16 is de in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* geregelde procedure van toepassing.

Artikel 18: Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.
- B. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strijdig gebruik

- C. Tot een strijdig gebruik als bedoeld in lid A wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd als "Verblijfsrecreatieve doeleinden";
 - 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf.

Artikel 19: Overgangsbepalingen**Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

- A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste ter inzage legging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd bij of krachtens het gestelde in de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

- B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van in lid A toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

- C. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- D. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- E. Lid C is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 20: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in
artikel 18 lid A
ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,
en van het bepaalde in
artikel 9 lid D
artikel 10 lid D
en
artikel 12 lid D
ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden,
wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van
artikel 59 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*.

Artikel 21: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van het
bestemmingsplan Lutjestrand 2003
van de gemeente Wieringen.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 200...

De voorzitter,

De griffier,

.....

Vastgesteld bij besluit van 3 juni 2004,
no. V-12,
De raad van de gemeente Wieringen

.....

De Griffier

De Voorzitter,

Datum

11 JAN. 2005

Ons kenmerk 2004-28571

Onderwerp Bestemmingsplan Lutjestrand 2003



Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Raad van de gemeente Wieringen
Postbus 1
1777 ZG HIPPOLYTUSHOEF

Datum ontv.: 15-1-2005		Corr. nr.: 155	
Class. nr.: 173121			
Aan:	Naam:	Datum:	Paraaf:
Burgemeester			
Secretaris			
Griffier			
Wethouder			
Staf			
Middelen			
Samenleving			
☒ GGZ	Gedec.		

Binnen 4 weken afdoen

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n)

Behandeld door P.J.P. Ruber

Telefoon (023) 514 3321

Uw kenmerk 4312

E-mail ruberp@noord-holland.nl

Geachte Raad,

VERZONDEN 17 JAN. 2005

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 16 juni 2004 verzocht het bestemmingsplan Lutjestrand 2003 goed te keuren.

U hebt dit plan vastgesteld op 3 juni 2004.

Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

Formele aspecten;

Planinhoud;

Ambtelijk overleg;

Bedenkingen;

Hoorzitting;

Beoordeling bestemmingsplan;

Beoordeling van de bedenkingen;

Bestuurlijk overleg.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 24 november 2003 en 21 juni 2003 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen.

De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de tervisielegging van het ontwerp daarvan, derhalve niet tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 18 januari 2005 bekend maken.

De Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 17 november 2004 over dit plan advies uitgebracht. Zie hiervoor ons commentaar onder punt 8.

2. Planinhoud

Het Lutjestrand ligt aan het Amstelmeer aan de westkant van het voormalige eiland Wieringen. De aanleiding om het vigerende bestemmingsplan te herzien is de wens van de gemeente om de aanwezige recreatiemogelijkheden te verbeteren en verder te ontwikkelen. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

- Het moderniseren van de dagrecreatieve voorzieningen
- Het opheffen van de bestaande camping op het Lutjestrand
- De actualisering van de planologische regeling en de uitbreiding van de camping Waddenzee.
- De actualisering van de planologische regeling voor het bestaande appartementencomplex "Aemstelsigt".

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

- a. Henk en Paula Udding, Westerlandweg 55, 1778 KL Westerland
- b. C. Kerver, Tirolstraat 114, 1807 EX Alkmaar
- c. Dr. Cees Wiebes, Plantage Parklaan 27-1, 1018 SW Amsterdam
mede namens de Stichting Watersportcamping Lutjestrand (SWL) en
36 bewoners van stacaravans
- d. Koopman & Co namens H.W.A.M. Winnubst, Postbus 7
1760 AA Anna Paulowna

Reclamanten genoemd onder a hebben zich tijdig met bedenkingen tot ons gewend, maar zij hebben geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

Bovendien betreffen deze bedenkingen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht.

Reclamant genoemd onder d heeft zich tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad gewend, maar hij heeft zijn bedenkingen pas na het verstrijken van de voorgeschreven termijn bij ons ingediend.

Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken, aangezien tijdens de hoorzitting niet is gebleken, dat reclamanten voor het niet indienen van zienswijzen respectievelijk voor de te late indiening van de bedenkingen een gegronde reden kunnen aanvoeren.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

Reclamant **C. Kerver** schrijft dat de huidige bestemming van de camping Lutjestrand gebaseerd is op de combinatie van verblijfsrecreatie en dagrecreatie en dat deze combinatie nooit tot problemen heeft geleid. Volgens het huidige bestemmingsplan mag het gebruik van de gronden en bouwwerken op de camping voortgezet worden.

De noodzaak tot het wegbestemmen van deze camping is volgens reclamant niet aangetoond. Reclamant stelt dat er in goed overleg gekeken moet worden naar een combinatie van beide recreatievormen, waarbij de belangen van alle partijen worden meegewogen.

Reclamant **C. Wiebes** (mede namens de Stichting Watersportcamping Lutjestrand en 36 eigenaars van de stacaravans op de camping Lutjestrand) maakt eveneens bezwaar tegen het wegbestemmen van de camping.

Door de aanwezigheid van de camping wordt het strand in twee delen verdeeld: het noordstrand waarvan veel jongeren gebruik maken en het stillere zuidstrand waar veel ouders met kinderen verblijven. Deze 'natuurlijke' scheiding is volgens reclamant positief te waarderen; niet alleen voor de inwoners maar ook voor de (trek)vogels die het zuidstrand vaak gebruiken om te foerageren of zelfs om te broeden.

Reclamant bestrijdt de stelling van de gemeente dat de uitbreiding van de dagrecreatie niet schadelijk is voor flora en fauna. Uit het ecologisch onderzoek zou dit niet op te maken zijn.

Naar de mening van reclamant heeft de gemeente absoluut niet aangetoond dat het nu zo druk is op het Lutjestrand dat de uitbreiding van de dagrecreatievoorzieningen noodzakelijk is. Volgens reclamant kan er ook in het provinciaal beleid geen aanleiding worden gevonden om de camping te verwijderen.

Reclamant benadrukt dat de camping legaal aanwezig is; de vigerende bestemming is namelijk 'verblijfsrecreatie'.

De gemeente heeft wel gezocht naar alternatieve locaties voor de camping, maar een vergelijkbare locatie aan water is nog niet gevonden. Reclamant zegt dat de huurders van de camping bereid zijn te verhuizen naar het zuidstrand of naar een plek aan het toekomstige Wieringerrandmeer.

Een plan om de camping te verhuizen naar een terrein in Westerland (bij de camping Waddenzee) is echter door de gemeenteraad afgewezen zonder daarbij een andere alternatieve locatie aan te wijzen.

Volgens reclamant lopen de SWL en de eigenaars van de stacaravans grote financiële schade vanwege de verhuiskosten en het niet langer kunnen exploiteren van het strandpaviljoen dat eveneens (deels) is wegbestemd.

Reclamant meent dat het besluit van de raad om op dit deel van het plan de bestemming dagrecreatie te leggen onvoldoende voorbereid en gemotiveerd is en verzoekt ons daarom aan dit deel van het plan de goedkeuring te onthouden.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

De weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de hierboven aangegeven bedenkingen zijn opgenomen in de bijgaande brief van 24 augustus 2004 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wieringen.

5. Hoorzitting

Op 16 november 2004 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Het plangebied is in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord aangegeven als uitsluitingsgebied met als nadere aanduiding provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS), stiltegebied en waterbeheer.

Kleinschalige uitbreidingen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie zijn in deze uitsluitingsgebieden aanvaardbaar, mits rekening gehouden wordt met de beschreven gebiedskenmerken. Het plangebied valt (net) niet in het ontwikkelingsgebied Wieringerrandmeer.

Het plan is daarom in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen pleit in haar reactie in het kader van het zogenoemde artikel 10 Bro overleg voor een watertoets en voor het afkoppelen van minimaal 60% van het verharde oppervlak.

In de toelichting bij het bestemmingsplan meldt uw gemeente op pagina 23 dat er contact met het Hoogheemraadschap wordt opgenomen als er meer dan 800 m² bebouwd oppervlak gerealiseerd zal worden.

Wij achten dit te vrijblijvend; alleen al de in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe zomerhuizen op de camping Waddenzee kunnen een gezamenlijke verharde oppervlakte van tenminste 1250 m² beslaan. Het is daarom gewenst om al bij het begin van de planontwikkeling voor de zomerhuizen –in overleg met het hoogheemraadschap – te zorgen voor een goede waterberging

Ten aanzien van de effecten van de camping Waddenzee op de milieu-aspecten en de flora en fauna is in de toelichting aangegeven dat de druk op het (zuidelijk van de camping gelegen) vogelweidegebied niet zal toenemen als gevolg van de ongewijzigde situatie op de camping Waddenzee.

Aan het aantal kampeermiddelen, dat in het vigerende bestemmingsplan Lutjestrans (1993) nog beperkt was tot 115, is in het onderhavige bestemmingsplan geen beperking gesteld. Bovendien is er een perceel aan de camping toegevoegd en kunnen er nu 25 zomerhuizen gebouwd worden.

In de toelichting wordt aanbevolen om aan de zuidrand van de camping, langs het verbindende voet/fietspad geen verlichting te plaatsen. Verder wordt aanbevolen om de natuurlijke waterkering en begroeiing niet te verwijderen.

Het nieuwe perceel is omplant en maakt visueel al deel uit van de camping. Het perceel wordt incidenteel gebruikt als sportterrein voor de camping. Ook worden er in de zomer enkele tenten geplaatst.

Deze (relatief) geringe uitbreiding van de camping achten wij aanvaardbaar,

Waar wij er wel van uitgaan, dat de in de toelichting aanbevolen maatregelen inderdaad geëffectueerd worden. Dit is van groot belang omdat de camping aan de zuidoostzijde grenst aan een landschappelijk waardevol weidevogelgebied.

Artikel 16 van de planvoorschriften bevatten wijzigingsbevoegdheden.

Tegen deze onderdelen bestaan bij ons geen bezwaren.

De besluiten tot wijziging behoeven dan ook niet onze goedkeuring, tenzij tegen wijziging zienswijzen zijn ingediend.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten Kerver en Wiebes

Beide reclamanten hebben bezwaar tegen het "wegbestemmen" van de camping Lutjestrand.

Het provinciaal beleid is gericht op de stimulering en verbetering van de dagrecreatieve voorzieningen. Wij menen daarom dat er in beginsel ingestemd kan worden met de door de gemeente voorgestane herinrichting van het Lutjestrand.

Het wegbestemmen van legaal grondgebruik is echter een zware maatregel waaraan een gedegen onderbouwing ten grondslag moet liggen.

Verder moet er een redelijke mate van zekerheid zijn dat het verplaatsen van de camping binnen de planperiode van 10 jaar gerealiseerd kan worden. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er zicht moet zijn op een alternatieve locatie en / of een schadevergoeding voor de eigenaren van de te verplaatsen stacaravans.

Uw gemeente heeft echter niet met cijfers onderbouwd, dat de behoefte aan strandfaciliteiten op deze plek in de zomerperiode zó groot is, dat een uitbreiding van het strand absoluut noodzakelijk is. Een terrein bezoek op een warme zomerdag (31 juli 2004) leerde dat het strand zeker niet overvol was en dat er op de verschillende parkeerplaatsen nog ruimte in overvloed was. In de zeer warme zomer van 2003 was er volgens reclamanten slechts driemaal sprake van een vol parkeerterrein.

Naar onze mening heeft uw gemeente evenmin aangetoond dat de camping weg moet om redenen van landschappelijke of milieuhygiënische

aard.

Er is wel onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor de camping. Een verplaatsing naar het zuidstrand is door de raad afgewezen omdat de aanvoerlijnen (er loopt geen verharde weg naar het zuidstrand) dan te lang worden.

Voorts is bekeken of een locatie aan het toekomstige Wieringerrandmeer in aanmerking komt.

Het is echter op dit moment niet duidelijk of er bij het toekomstige Wieringerrandmeer een locatie beschikbaar komt en op welke termijn dat geregeld kan worden.

Het onderzoek naar alternatieve locaties heeft dus nog niet tot concrete resultaten geleid.

Door de raad is wel besloten om een onafhankelijk mediator in te schakelen om een convenant tot stand te brengen tussen de SWL en de gemeente waarbij uitgangspunt is om vóór 1 januari 2005 een alternatieve locatie voor de camping te vinden waarmee beide partijen akkoord kunnen gaan.

Over een mogelijke schadevergoeding is eveneens nog geen besluit genomen; ook hierover zal de mediator zich buigen.

Wij concluderen hieruit dat er op dit moment noch een alternatieve locatie, noch zicht op een redelijke financiële tegemoetkoming is.

Alles overziende menen wij dat uw gemeente niet heeft aangetoond dat er een dringende maatschappelijke noodzaak tot verplaatsing van de camping is. Evenmin achten wij aangetoond, dat er een redelijke mate van zekerheid is over de uitvoerbaarheid van de verplaatsing nu er noch een alternatieve locatie is, noch zicht op een adequate financiële vergoeding voor de Stichting Watersportcamping Lutjestrand en de eigenaren van de stacaravans.

Aan de rand van de camping Lutjestrand ligt een strandpaviljoen (horecagelegenheid). In artikel 7 lid B 1 van de voorschriften is bepaald dat een horecagelegenheid een maximale oppervlakte van 150 m² mag hebben. Het bestaande strandpaviljoen –dat zeker groter is dan 300 m² – past voor een deel niet in deze bestemming, zonder dat hiervoor een goede motivering is gegeven. Dat deze voorziening qua uitstraling wat achter is gebleven is naar het oordeel voor de commissie geen goede grond voor het (deels) wegbestemmen van deze horecavoorziening.

Alles overwegende zijn wij van oordeel, dat de ingebrachte bedenkingen gegrond zijn en dat derhalve goedkeuring moet worden onthouden aan de bestemming dagrecreatieve doeleinden ter plaatse van de camping Lutjestrand en de daarnaast liggende horecagelegenheid.

8. Bestuurlijk overleg en advies van de provinciale planologische commissie

De Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 17 november 2004 over dit plan advies uitgebracht. De commissie adviseerde met betrekking tot de camping Lutjestrand om mediation voor wat betreft alternatieve locaties af te wachten en de gemeente Wieringen te verzoeken om op korte termijn een besluit te nemen over de schadeloosstelling van de SWL en de eigenaren van de stacaravans. Mocht de gemeente hiertoe niet of onvoldoende bereid zijn, dan adviseerde de commissie om aan dit onderdeel van het plan de goedkeuring te onthouden.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10:30, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is genoemd verzoek aan de gemeente overgebracht. In dit overleg is het volgende naar voren gekomen: in het mediation-traject zijn wel voorstellen gedaan voor alternatieve locaties maar deze hebben nog niet tot een concreet resultaat geleid. Volgens uw gemeente is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd omdat de gemeente de huurovereenkomst op kan zeggen. Voor wat betreft de schadevergoeding wordt verwezen naar de regeling in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Wij merken in dit verband het volgende op.

Op dit moment is er nog geen zicht op een alternatieve locatie voor de camping.

Een eventuele huuropzegging is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Bovendien heeft de Rechtbank Alkmaar op 25 januari 2001 uitgesproken dat het opzeggen van de huur onrechtmatig is zolang de planologische procedure tot wijziging van de bestemming niet definitief afgerond is.

Ten aanzien van de verwijzing naar artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening merken wij op, dat het hier gaat om een algemene regeling voor planschade. Reclamanten zouden lange tijd in onzekerheid blijven over de vraag of en zo ja wat voor vergoeding zij zouden ontvangen. En dit terwijl de nadelen van het 'wegbestemmen' (verbod op verbouwing en uitbreiding van de opstallen en waardevermindering) zich direct doen gelden.

9. Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid.

Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven echter aanleiding om aan het bestemmingsplan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden met uitzondering van het hiervoor aangeduide plandeel.

10. Beslissing

Wij besluiten:

het bestemmingsplan Lutjestrand 2003 goed te keuren, met uitzondering van:

- het met rode omlijning aangegeven gebied op de plankaart;

reclamanten genoemd onder b en c mee te delen, dat hun bedenkingen aanleiding hebben gegeven aan het plan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden;

reclamanten genoemd onder a en d mee te delen, dat hun bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten;

in verband met artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verklaren dat de besluiten tot wijziging zoals bedoeld in artikel 16 van de voorschriften niet ter goedkeuring behoeven te worden aangeboden, tenzij tegen het voornemen tot wijziging één of meer zienswijzen zijn ingediend;

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris.
H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter.
H.J.L. Borghouts

Tegen dit besluit kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld, op grond van artikel 56 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Beroep kan worden ingesteld door:

- degene die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoonst dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO tot Gedeputeerde Staten te wenden;
- een ieder, voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring.

Beroep instellen

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Wanneer

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld.

Verdere informatie

U kunt telefonisch een folder aanvragen over de beroepsprocedure via het telefoonnummer van Postbus 51 (0800-8051) of via de internetsite:

www.postbus51.nl Ook kunt u voor meer informatie de internetsite van de Raad van State bezoeken: www.raadvanstate.nl

RAAD DER GEMEENTE WIERINGEN
Postbus 1
1777 ZG HIPPOLYTUSHOEF

Datum 28 december 2005
Ons nummer 200502059/1/R1

Uw kenmerk

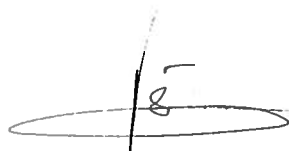
Onderwerp
WIERINGEN
Bp. 'Lutjestransd 2003'.

Behandelend ambtenaar
R.J. Devilee
070-4264591

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,



Datum afst.		28-12-2005		Overst.	
Class. nr.		-173121		5214	
Aan					
Burgemeester					
Secretaris					
Griffier					
Wethouder					
Staf					
Medewerker					
Stempel					
Gracht					

1099862(CA0)

200502059/1.

Datum uitspraak: 28 december 2005

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

het college van burgemeester en wethouders van Wieringen,
appellant,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 3 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Wieringen, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 mei 2004 en 1 juni 2004, het bestemmingsplan "Lutjestransd 2003" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 11 januari 2005, no. 2004-28571, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit heeft appellant bij brief van 8 maart 2005, bij de Raad van State ingekomen op 10 maart 2005, beroep ingesteld.

Bij brief van 25 april 2005 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van appellant, C. Kerver en C. Wiebes. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 september 2005, waar appellant, vertegenwoordigd door mr. drs. P.J. Woudstra en drs. ing. G.J. van Deutekom, ambtenaar van de gemeente, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. W.J. Ardewijn, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts zijn daar gehoord C. Kerver, vertegenwoordigd door C. Bakker, C. Wiebes, vertegenwoordigd door G.L. Mooij, en de Stichting Watersportcamping Lutjestransd, vertegenwoordigd door mr. M.J. Tunnissen, advocaat te Nijmegen.

2. Overwegingen

Overgangsrecht

2.1. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb in werking getreden. Uit het daarbij behorende overgangsrecht volgt dat het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op dit geding van toepassing blijft.

Toetsingskader

2.1.1. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

Procedurele aspecten

2.2. Appellant voert aan dat het besluit onbevoegd is genomen. Volgens appellant is, gelet op de openbare besluitenlijst van de vergadering van het college van gedeputeerde staten, op 11 januari 2005 geen besluit genomen over de goedkeuring van het plan.

2.2.1. Ingevolge artikel 28 van de WRO behoeft het bestemmingsplan de goedkeuring van het college van gedeputeerde staten. De Afdeling stelt vast dat het goedkeuringsbesluit niet is opgenomen op de openbare besluitenlijst van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 11 januari 2005. Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is evenwel komen vast te staan dat het college van gedeputeerde staten op 11 januari 2005 heeft beslist over de goedkeuring van het plan. Het besluit is blijkens de stukken niet op de openbare besluitenlijst opgenomen vanwege de omstandigheid dat de portefeuillehouder, zoals vermeld op het minute formulier, nog diende na te gaan of de begrenzing van het plandeel waaraan het college van gedeputeerde staten goedkeuring wilde onthouden, overeenkwam met de begrenzing van de camping. De Afdeling is gelet hierop van oordeel dat de machtiging op het minute formulier uitsluitend betrekking had op het evengenoemd uitvoeringsaspect en, in tegenstelling tot hetgeen appellant betoogt, niet zag op het in mandaat nemen van het goedkeuringsbesluit. De paraaf van de portefeuillehouder, gedateerd 14 januari 2005, dient te worden beschouwd als een uitvoeringsparaaf met betrekking tot het reeds op 11 januari 2005 genomen besluit. Ook het betoog van appellant dat het goedkeuringsbesluit onbevoegd is genomen vanwege het feit dat de op het minute formulier genoemde portefeuillehouder na 10 januari 2005 deze functie niet meer vervulde, faalt. Ter zitting is komen vast te staan dat het minute formulier is ondertekend door degene die ten tijde van de ondertekening portefeuillehouder was. De Afdeling ziet in hetgeen appellant heeft aangevoerd dan ook geen reden om te oordelen dat het besluit onbevoegd is genomen.

Het plan

2.3. Het bestemmingsplan "Lutjestrand 2003" (hierna: het plan) voorziet in een planologische regeling voor de herinrichting van het Lutjestrand.

Het bestreden besluit

2.4. Verweerder heeft goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" deels met de aanduiding "wijziging naar horeca van toepassing" ter plaatse van de camping Lutjestrand en de horecagelegenheid daarnaast. Hij stelt zich op het standpunt dat het niet als zodanig bestemmen van de camping uitsluitend mogelijk is indien de dringende maatschappelijke noodzaak hiertoe deugdelijk wordt onderbouwd

op basis van een afweging van alle betrokken belangen. Daarnaast dient naar zijn mening in het kader van de uitvoerbaarheid van het plandeel een redelijke mate van zekerheid te bestaan dat de camping binnen de planperiode verplaatst zal worden dan wel duidelijkheid te bestaan over een adequate financiële tegemoetkoming. Ten slotte heeft verweerder overwogen dat niet duidelijk is gemaakt om welke reden de bestaande horecagelegenheid naast de camping niet is bestemd overeenkomstig het huidige gebruik.

Het standpunt van appellant

2.5. Appellant stelt in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan dit plandeel. Appellant voert hiertoe aan dat verweerder heeft miskend dat niet de dringende maatschappelijke noodzaak tot beëindiging van de camping dient te worden aangetoond, maar dat bepalend is of aannemelijk is dat de nieuwe bestemming binnen de planperiode uitvoerbaar is. Het aanbieden van een alternatieve locatie en een financiële vergoeding is naar zijn mening niet van belang in het kader van de uitvoerbaarheid van de nieuwe bestemming. Tot slot voert appellant aan dat de horecagelegenheid ten dienste staat van de camping en om die reden in zijn geheel niet als zodanig is bestemd.

De vaststelling van de feiten

2.6. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.6.1. Aan de gronden ter plaatse van de camping is in het plan de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" toegekend. Het strand is volgens de plantoelichting in de regio de enige dagrecreatieve voorziening van formaat. Het strand wordt sinds de jaren zestig gebruikt als kampeerterrein. In de jaren zeventig heeft het college van gedeputeerde staten goedkeuring onthouden aan een bestemmingsplan waarin aan de gronden een dagrecreatieve bestemming was gegeven vanwege het ontbreken van een alternatieve locatie voor de camping. Door het ontbreken van alternatieve locaties is volgens de reactie op de zienswijzen in 1993 in het bestemmingsplan "Lutjestrans 1993" aan de gronden de bestemming "Verblijfsrecreatie I" toegekend. Het gemeentelijke beleid is sindsdien gericht op verkrijging van de gronden teneinde de dagrecreatieve doelstelling alsnog te verwezenlijken. Volgens de stukken is de gemeente vanaf 1997 eigenaar van de gronden waarop de camping en horecagelegenheid zijn gevestigd en is met de Stichting Watersportcamping Lutjestrans een huurovereenkomst gesloten ten aanzien van het kampeerterrein, de horecagelegenheid en het strand. De gemeente is volgens de plantoelichting voornemens om de huurovereenkomst met de Stichting Watersportcamping Lutjestrans op te zeggen op het moment dat het bestemmingsplan door het college van gedeputeerde staten is goedgekeurd en in werking is getreden.

2.6.2. Ingevolge artikel 7 van de planvoorschriften zijn de gronden met de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" bestemd voor bad- en surfstrand, dagrecreatieve gebouwen ten behoeve van verhuur, opslag en stalling van

watersportmateriaal, horeca, kiosken, sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer. Voorts zijn ook start- en uitkijktorens, water, aanleggelegenheid, sport- en speelvoorzieningen, surfaccommodaties en de daarbij behorende voorzieningen, riet- en oeverland, mogelijk.

2.6.3. Ingevolge artikel 3 van de planvoorschriften (beschrijving in hoofdlijnen), voorzover hier van belang, is het uitgangspunt dat het kampeerterrein aan het Lutjestrاند zal verdwijnen. Volgens de plantoelichting dient de ruimte die als gevolg van de voorgenomen verplaatsing van de camping vrijkomt, in eerste instantie te worden benut ten behoeve van de uitbreiding van strandruimte. Tevens dient aan het strand de mogelijkheid te worden geboden voor een extra horecavoorziening in de vorm van een strandpaviljoen.

2.6.4. Volgens de stukken is geen overeenstemming bereikt ten aanzien van een alternatieve locatie en is een mediator ingeschakeld om een alternatieve locatie te vinden waarin zowel de Stichting Watersportcamping Lutjestrاند als het gemeentebestuur zich kan vinden. Ter zitting is gebleken dat ondanks de inschakeling van een mediator nog geen alternatieve locatie is gevonden.

Het oordeel van de Afdeling

2.7. Verweerder heeft goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" deels met de aanduiding "wijziging naar horeca van toepassing" omdat de bedenkingen daartoe aanleiding hebben gegeven. Hoewel verweerder het plan in zoverre niet expliciet in strijd heeft geacht met een goede ruimtelijke ordening, vat de Afdeling het besluit van verweerder aldus op dat in zoverre goedkeuring is onthouden vanwege strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2.7.1. De Afdeling stelt voorop dat bestaand legaal gebruik in het algemeen dienovereenkomstig dient te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt.

2.7.2. Uit het vorenstaande volgt allereerst dat, in tegenstelling tot hetgeen verweerder meent, appellant niet een dringende maatschappelijke noodzaak tot het niet als zodanig bestemmen van het bestaande legale gebruik van de camping behoeft aan te tonen. Wel dient te worden gemotiveerd waarom het als zodanig bestemmen van het bestaande legale gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en waarom het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Bij de bepaling van de zwaarte die aan de gevestigde rechten en belangen moet worden toegekend, dient onder meer een rol te spelen de vraag of de

camping binnen de planperiode verplaatst kan worden dan wel of een adequate financiële tegemoetkoming kan worden verstrekt.

2.7.3. Uit de stukken kan niet worden afgeleid op welke wijze de belangen die zijn gediend bij de aanleg van dagrecreatieve voorzieningen ter plaatse van de camping en de daarnaast liggende horecavoorziening zijn afgewogen tegen de belangen van de Stichting Watersportcamping Lutjestrand en de eigenaren van de stacaravans. Ter zitting is voorts naar voren gekomen dat door het gemeentebestuur geen onderzoek is verricht naar de behoefte aan dagrecreatie ter plaatse, doch dat het toekennen van een dagrecreatieve bestemming aan de onderhavige gronden is gebaseerd op veronderstellingen omtrent de behoefte aan dagrecreatie.

2.7.4. Verweerder heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat onder deze omstandigheden het plan zoals het nu voorligt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hij heeft daaraan echter, gelet op hetgeen is overwogen in 2.7.2., een niet geheel juiste motivering ten grondslag gelegd. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden vernietigd. Gelet hierop is rechtens maar één te nemen besluit mogelijk, zodat de Afdeling aanleiding ziet om zelf voorzienend goedkeuring te onthouden aan het plandeel met de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" deels met de aanduiding "wijziging naar horeca van toepassing" ter plaatse van de camping Lutjestrand en de horecagelegenheid daarnaast.

2.8. Verweerder dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 11 januari 2005, 2004-28571, voor zover het het plandeel met de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" deels met de aanduiding "wijziging naar horeca van toepassing" ter plaatse van de camping Lutjestrand en de horecagelegenheid daarnaast betreft;
- III. onthoudt goedkeuring aan het plandeel met de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden" deels met de aanduiding "wijziging naar horeca van toepassing" ter plaatse van de camping Lutjestrand en de horecagelegenheid daarnaast;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voorzover dit is vernietigd;
- V. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland tot vergoeding van bij appellant in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 322,00 (zegge: driehonderdtweeëntwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het dient door de provincie Noord-Holland aan appellant onder vermelding van het zaaknummer te worden betaald;
- VI. gelast dat de provincie Noord-Holland aan appellant het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 273,00 (zegge: tweehonderddrieënzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M. Oosting, Voorzitter, en mr. P.A. Offers en mr. B.J. van Ettekoven, Leden, in tegenwoordigheid van mr. A.M.E.A. Neuwahl, ambtenaar van Staat.

w.g. Oosting
Voorzitter

w.g. Neuwahl
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 december 2005

280-500.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,



?