

# NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

## ONTWERP BESTEMMINGSPLAN REPARATIE DUINGEBIED



Datum : 8 maart 2018

---

### *Inleiding*

In het bestemmingsplan Duingebied zijn vier recreatiewoningen op de percelen Oude Heereweg 3 Zb, Oude Heereweg 3 Zc, Oude Heereweg 3 Zd en Oude Heereweg 3 Ze in Schoorl bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Dit onderdeel van het bestemmingsplan is vernietigd met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2016. Daarom brengt de gemeente het nieuwe bestemmingsplan Reparatie Duingebied in procedure. Naar aanleiding van het raadsbesluit van 29 september 2016 is dit ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft de Provincie Noord-Holland een reactie gegeven op het concept bestemmingsplan.

### *Termijn en ontvankelijkheid*

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatie Duingebied heeft vanaf donderdag 30 november 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Het plan was zowel op het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website als via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen. Eenieder heeft binnen deze termijn de gelegenheid gehad een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend.

	Indiener zienswijze	Adres	Kenmerk	Datum indiening
1	Stichting Achmea Rechtsbijstand, mr. G.G. Kranendonk, namens reclamant 1	Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn	17ip.05566	21 december 2017
2	Stichting Achmea Rechtsbijstand, mw. A.C.J. de Bruin, namens reclamant 2	Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn	18ip.00115	9 januari 2018
3	Habitat advocatenkantoor, mr.drs. J. Rutteman, namens reclamant 3	Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam	18ip.00134	10 januari 2018

### Leeswijzer

In het hierna volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen per indiener samengevat. Per zienswijze zijn tevens de (deel)onderwerpen samengevat (de 2<sup>e</sup> kolom met de aanduiding: dow). De (deel)onderwerpen zijn vervolgens voorzien van een commentaar in de 3<sup>e</sup> kolom. Per (deel)onderwerp wordt geconcludeerd of de zienswijzen al dan niet leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (4<sup>e</sup> kolom).

ZW	DOW	Samenvatting	Reactie/aandachtspunten	Aanpassing in het BP
1	1	De indiener bestrijdt de noodzaak om dit bestemmingsplan vast te stellen. De Afdeling heeft de raad opgedragen om het vernietigde deel van het bestemmingsplan te verwerken op ruimtelijkeplannen, niet om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.	De gemeente ziet deze noodzaak wel om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In het kader van rechtszekerheid is het belangrijk voor belanghebbenden om over een actueel planologisch regime te beschikken. Het bestemmingsplan Duingebied 1972 is niet actueel. Het is de bevoegdheid van de raad om bestemmingsplannen vast te stellen en daarin de belangen af te wegen. Dit kan ook zonder concrete opdracht van de Afdeling.	
	2	Artikel 14 van de PRV is ingetrokken. Indiener acht het aannemelijk dat bij een motivatie waarom de verstedelijking niet als ongewenst dient te worden beschouwd, de legalisering van de 4 recreatiewoningen in overeenstemming kan worden geacht met de PRV.	Om de recreatiewoningen positief te bestemmen zal aan de voorwaarden van de PRV voldaan moeten worden. Omdat de feitelijke situatie daarbij geen rol speelt en nut en noodzaak zullen moeten worden aangetoond, is het bijna uitgesloten dat aan deze voorwaarden zal kunnen worden voldaan. Daarbij komt ook dat dit niet in lijn is met het huidige beleid van de gemeente om geen extra recreatiewoningen toe te staan.	
	3	Indiener acht het onevenredig om de recreatiewoningen nu weg te bestemmen en verzoekt deze positief te bestemmen. Dit gezien de lange aanwezigheid sinds 1968 en destijds opgericht in overeenstemming met het toen ter plaatse geldende bestemmingsplan.	Uit het enkele feit dat de recreatiewoningen er al meer dan 50 jaar staan en onder het overgangsrecht staan, kan niet het vertrouwen worden ontleend dat de situatie in een volgend bestemmingsplan positief zal worden bestemd of dat niet meer handhavend zal worden opgetreden. Dit neemt niet weg dat bij de vaststelling van een nieuw regime en bij de besluitvorming omtrent eventuele handhaving de lange duur van deze overgangsrechtelijke situatie zonder	

			handhavend ingrijpen een rol speelt in de beoordeling en belangenafweging. De gemeente meent met de voorliggende bestemmingsregeling het meest recht te doen aan de diverse belangen.	
2	1	Er is vrees voor waardedaling van de woning na vaststelling van het bestemmingsplan. Na beëindiging van het gebruik door rechthebbenden is de recreatiewoning niets meer waard. Daarbij is met vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk nog geen natuur gerealiseerd.	Allereerst gaat het in bestemmingsplan Reparatie Duingebied niet om woningen maar om recreatiewoningen. Indiener kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek tot planschade indienen. Een schadebeoordelingscommissie zal dan beoordelen of er sprake is van planschade. Verder gaat het bestemmingsplan inderdaad uit van toelatingsplanologie en kan de eigenaar niet worden verplicht de natuurbestemming te verwezenlijken. Echter de intentie van de gemeente met deze bestemmingslegging is dat de recreatiewoningen gesloopt worden wanneer het persoonsgebonden overgangsrecht eindigt. Dan wordt de natuurbestemming ook daadwerkelijk verwezenlijkt.	
	2	Indiener vindt dat er meer rekening moet worden gehouden met hun belangen gezien de zeer lange duur van het gebruik als recreatiewoning. Een uitsterfregeling is redelijker.	Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is ook de uitsterfregeling overwogen. De uitsterfregeling is afgefallen omdat het daarbij te lang onduidelijk is binnen welke termijn een einde zal komen aan de huidige situatie. Daarnaast kan de uitsterfregeling ertoe leiden dat er tot in de eeuwigheid geen einde komt aan de situatie en dat doet geen recht aan de belangen van de eigenaar van de Oude Heereweg 3. De gemeente is verzocht om in deze situatie handhavend op te treden. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft de voorkeur, omdat het meer (en eerder) zekerheid biedt voor derde-belanghebbenden omdat met deze vorm van overgangsrecht binnen afzienbare tijd een einde komt aan het gebruik van twee	

			recreatiewoningen. Dit gebruiksovergangsrecht gaat immers niet mee over op rechtsoptvolgers.	
3	1	Het is niet juist dat het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Schoorl' de bouw van recreatiewoningen toestond. Het stond wel een zuivelfabriek toe.	Uit het renvooi behorende bij het uitbreidingsplan volgt ondubbelzinnig dat ter plaatse geen zuivelfabriek was toegestaan, maar zomerwoningen of zomerhuizen. Deze zijn op één lijn te stellen met de huidige term recreatiewoningen. Dit blijkt alleen al uit de verschillende kleur en gestippelde arcering.	
	2	Het is niet door middel van voldoende objectief bewijsmateriaal aangetoond dat de nu aanwezige recreatiewoningen aanwezig waren toen het bestemmingsplan Duingebied werd vastgesteld. Ten aanzien van de recreatiewoning 3ZE is dit ook door de rechter uitgemaakt. Dit moet tot de conclusie leiden dat geen (gebruiks)overgangsrecht van toepassing is en dus ook geen persoonsgebonden overgangsrecht kan worden verleend.	De indiener van de zienswijze bedoelt hier waarschijnlijk het bestemmingsplan 'Duingebied 1972'. Het wel of niet aanwezig zijn van de recreatiewoningen in het algemeen tijdens dit planregime is voor de toepassing en de mogelijkheden van het gebruiksovergangsrecht niet relevant. Het in dit plan opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht zorgt er juist voor dat er op termijn een einde komt aan het gebruik van de recreatiewoningen. Daarbij komt, dat een illegaal gebouwde recreatiewoning er niet aan de weg staat dat toepassing wordt gegeven aan persoonsgebonden overgangsrecht, zo volgt bijvoorbeeld uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 december 2014 (ECLIN:NL:RVS:2014:4653) alsook uit de uitspraak van 23 maart 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BP8724).	
	3	De recreatiewoning Oude Heereweg 3ZE is feitelijk al jaren niet meer in gebruik. Om die reden is een beroep op het gebruiksovergangsrecht niet meer aan de orde. De persoonsgebonden gedoogbeschikking die in 2010 aan de eigenaar is verleend is met zijn overlijden geëxpireerd. Dit is in eerdere beroepszaken vastgesteld. Bij de huidige eigenaars/gebruikers geldt niet de relevante omstandigheid	Per januari 2018 is het perceel Oude Heereweg 3ZE verkocht aan de eigenaar van Oude Heereweg 3. Het bouwwerk is verwijderd. Het spreekt voor zich dat het persoonsgebonden overgangsrecht dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen niet van toepassing is op de nieuwe eigenaar.	Het persoonsgebonden overgangsrecht voor Oude Heereweg 3ZE zal uit het bp

		(Nota van Toelichting bij Bro) dat door de hoge leeftijd van de gebruiker op termijn een einde zal komen aan het illegale gebruik.		worden gehaald (aanpassen bijlage 1)
4		Het persoonlijk overgangsrecht is, gezien het bouwovergangsrecht dat hier ook van toepassing is, onuitvoerbaar en kan dus niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Er is geen geldige titel voor het aanwezig zijn van het bouwwerk waarvan gebruik wordt gemaakt. Er wordt verwezen naar de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 28 december 2017, zaaknummer 17/1553, r.o. 8.6.	Het is niet juist dat het persoonsgebonden overgangsrecht niet uitvoerbaar zou zijn. Gewezen wordt hier op de reactie op de zienswijze onder punt 2 van deze nota. De lezing van de uitspraak door de indiener van de zienswijze is daarbij ook te beperkt. De handhaving tegen het ontbreken van een bouwvergunning zou het persoonsgebonden overgangsrecht simpelweg illusoir maken. Dit laatste kan als bijzondere omstandigheid worden gezien om af te zien van handhaving. Daarbij komt nog, dat ten tijde van de behandeling van het beroep in de zaak waar indiener op doelt, sprake was van een ander feitencomplex. Immers: het onderhavige bestemmingsplan was nog niet ter inzage gelegd.	
5		De verwijzing naar degene voor wie het persoonsgebonden overgangsrecht geldt in artikel 9 is niet voldoende duidelijk.	De stelling dat artikel 9 van de planregels niet duidelijk zou zijn, berust op een onvoldoende zorgvuldige lezing van dat artikel. De verwijzing naar de bijlage bij de toelichting heeft alleen een functie om de datum 29 september 2016 te duiden, en betreft niet een inhoudelijke verwijzing voor het bepalen van de adressen en/of bijbehorende gebruikers.	
6		Het besluit van de raad is voor recreatiewoning 3 Zb onterecht uitgebreid naar ook huurders.	Het besluit van de raad is niet onterecht uitgebreid. Op de peildatum was het gebruik van de recreatiewoning 3 Zb 'recreatieve verhuur aan derden'. Uit artikel 9 blijkt dat dit gebruik wordt toegestaan zolang de eigenaren eigenaar zijn. Dit neemt niet weg dat in de formulering van artikel 9 niet	Artikel 9 wordt aangepast in die zin dat het woord 'gebruikers' vervalt om

			geheel overeenkomt met de formulering in het raadsbesluit, dit wordt aangepast.	onduidelijkheid te voorkomen.
	7	Er is niet daadkrachtig gemotiveerd waarom 29 september 2016 als peildatum is gekozen. Indiener meent als eigenaar van de recreatiewoning 3 Zc ook in aanmerking te moeten komen voor een persoonlijk overgangsrecht.	De zienswijze van indiener op dit punt miskent dat vóór 29 september 2016 al sprake is van een overgangsrechtelijke situatie. Een bestaande overgangsrechtelijke situatie kan aanleiding geven tot een besluit omtrent persoonsgebonden overgangsrecht. Voor een later moment behoefde daarom niet te worden gekozen. Bovendien is 29 september 2016 hét moment geweest waarop de raad duidelijk heeft laten blijken wat de intenties waren met de bestemmingslegging. Er is bewust gekozen voor het persoonsgebonden overgangsrecht om recht te doen aan de belangen van de toenmalige eigenaren van de recreatiewoningen. Met de intentie dat binnen afzienbare tijd het gebruik zou stoppen en de bouwwerken zouden verdwijnen in het belang van indiener.	

## Wijzigingen bestemmingsplan “Reparatie Duingebied” t.b.v. vaststelling gemeenteraad Bergen NH

### Wijzigingen in regels n.a.v. zienswijzen

1. Artikel 9 wordt aangepast in die zin dat het woord ‘gebruikers’ vervalt om onduidelijkheid te voorkomen;
2. Het persoonsgebonden overgangsrecht voor het perceel Oude Heereweg 3ZE wordt uit het bestemmingsplan gehaald, verwijderen uit bijlage 1.

### Wijzigingen in toelichting n.a.v. zienswijzen

1. Het persoonsgebonden overgangsrecht voor het perceel Oude Heereweg 3ZE wordt uit het bestemmingsplan gehaald, de toelichting wordt hierop aangepast.

### Ambtelijke wijzigingen in toelichting

1. Enkele tekstuele verbeteringen en aanvullingen