

Oplegnotitie bij bestemmingsplan Egmond aan Zee

Aan de raad ten behoeve van de raadsvergadering van 2 februari 2012

Van het college 24 januari 2012

De oplegnotitie van 20 december 2012 is geschreven naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Egmond aan Zee, de nota zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen tijdens de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen van 10 januari 2012. Tijdens de vergadering zijn vragen gesteld waarop in deze notitie is ingegaan.

Naar aanleiding van de bespreking van bestemmingsplan Egmond aan Zee in de commissie Bestemmingsplannen op 10 januari 2012 stelt het college een tweetal wijzigingen voor. De eerste wijziging is beschreven in punt 11 en betreft een aantal uitzonderingen op het verbod om woningen te gebruiken als tweede woning (**wijziging 4**). De tweede wijziging betreft de wijziging van de bestemming van het perceel Noorderstraat 5 en is toegelicht in punt 15 (**wijziging 6**).

Ter vervanging van de oplegnotitie van 20 december 2011 dient deze nieuwe oplegnotitie.

Door de voorgestelde wijzigingen in deze notitie is het noodzakelijk deze notitie tezamen met het ontwerp bestemmingsplan en de nota beantwoording zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen, vast te stellen tijdens de raadsvergadering van 2 februari 2012.

De vragen zijn hieronder samengevat (cursief) en van antwoord voorzien.

- 1. Binnen de bestemming Waterstaat- Waterkering mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd. Wel mogen bestaand bouwwerken worden vervangen mits de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Dit bouwverbod staat in artikel 22 van de regels. Gesteld wordt dat dit bouwverbod te beperkend is voor de burgers.*
In de Keur stelt het Hoogheemraadschap regels voor bouwen binnen de waterkering. Het bouwverbod van het bestemmingsplan is conform de Keur: in artikel 4.1 van de Keur is een verbodsbepaling opgenomen om werkzaamheden te verrichten in, op of onder de waterkering. Voor deze werkzaamheden is naast een omgevingsvergunning, altijd een watervergunning nodig van het hoogheemraadschap. Het bestemmingsplan is dus voor de burgers niet meer beperkend dan de Keur.
- 2. In lid 3 van artikel 22 is gesteld dat de gemeente bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bouwverbod indien de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. De vraag is waarom de gemeente deze afweging maakt en waarom het Hoogheemraadschap niet bij deze afweging om advies moet worden gevraagd. Zo was het immers ook geregeld in de vigerende bestemmingsplannen.*
De opmerking is juist, het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De aanpassing houdt in dat bij een aanvraag omgevingsvergunning binnen de zone van de waterkering, het Hoogheemraadschap om advies wordt gevraagd (**wijziging 1**). De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien het Hoogheemraadschap positief adviseert.

Overigens is het in de praktijk al de normale gang van zaken dat aanvragen binnen de waterkering ter advisering aan het Hoogheemraadschap worden voorgelegd.

3. *Gesteld wordt dat het bestemmingsplan strenger is dan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap.*

Het bestemmingsplan geeft niet weer wat is vastgelegd in de beleidsregels van het Hoogheemraadschap, maar is een vertaling van de Keur. De Keur dient als basis voor de grens van de waterkering alsmede voor het bouwverbod in het bestemmingsplan. Hieraan moet getoetst worden bij een aanvraag omgevingsvergunning. De beleidsregels van het Hoogheemraadschap dienen slechts als toetsingskader om af te wijken van de Keur, het is dus logisch dat deze wat ruimer zijn gesteld. Het is naar onze mening ongewenst om deze beleidsregels op te nemen in het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap is immers het deskundige orgaan en bovendien bevoegd om af te wijken van de Keur. Bovendien is het hoe dan ook ongewenst om beleidsregels van een ander bestuursorgaan op te nemen in bestemmingsplanregels: deze beleidsregels kunnen immers wijzigen en in dat geval is het bestemmingsplan niet meer actueel.

Het voorgaande verdient een nuancering omdat in de praktijk het bouwverbod niet zo streng zal uitvallen, hierover het volgende. Bij een aanvraag omgevingsvergunning die in de waterkering plaatsvindt zal advies worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap (zie punt 2): indien de aanvraag past binnen het beleid van het Hoogheemraadschap, is de kans groot dat er positief wordt geadviseerd en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Zoals onder punt 1 gesteld moet de burger, ongeacht de omgevingsvergunning, altijd bij het Hoogheemraadschap een watervergunning aanvragen indien wordt gebouwd binnen de waterkering. Zonder watervergunning mag er niet worden gebouwd. Kort gezegd is bouwen binnen de waterkering voor het grootste gedeelte afhankelijk van het advies van het Hoogheemraadschap.

4. *De zone voor de waterkering op de plankaart is onjuist weergegeven. Hierbij wordt verwezen naar een onderzoek van de provincie, met daarbij een oppervlaktekaartje. De begrenzing van de waterkering in het bestemmingsplan is groter dan het oppervlaktekaartje. Gevraagd wordt om de begrenzing van het oppervlaktekaartje over te nemen op de plankaart.*

Naar aanleiding van de vragen van de raad is er opnieuw overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Hieruit bleek dat het genoemde onderzoek is in 2005 uitgevoerd door Rijkswaterstaat en het betreffende oppervlaktekaartje is gebaseerd op verouderde hydraulische randvoorwaarden (HR2001). Dit onderzoek wordt niet meer gebruikt door het Hoogheemraadschap.

In de bestemmingsplanprocedure is meerdere malen afgestemd met het Hoogheemraadschap over zaken die het strand of de waterkering betreffen. Zowel bij het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de meest actuele kaarten / leggers op dat moment. Inmiddels ligt bij het Hoogheemraadschap een nieuwe legger 'de zandige kust' in ontwerp ter visie. Deze is nog niet vastgesteld en daarom is het niet wenselijk om deze nieuwe legger in het bestemmingsplan te verwerken.

Zoals hierboven al vermeld wordt bij een aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Keur en het dan geldende beleid van het Hoogheemraadschap. Op dit moment hebben we de meest actuele vastgestelde kaart van het Hoogheemraadschap opgenomen in het bestemmingsplan.

5. *De beperkende regels van het Hoogheemraadschap kunnen leiden tot planschade voor de gemeente*

Dit is onjuist. Wanneer een planologische maatregel op schriftelijk verzoek van andere overheden zijn genomen, wordt het niet redelijk geacht om planschade ten laste van de gemeente te laten (artikel 6.8 Wet ruimtelijke ordening). In dit geval zou eventuele planschade derhalve voor rekening van het Hoogheemraadschap zijn.

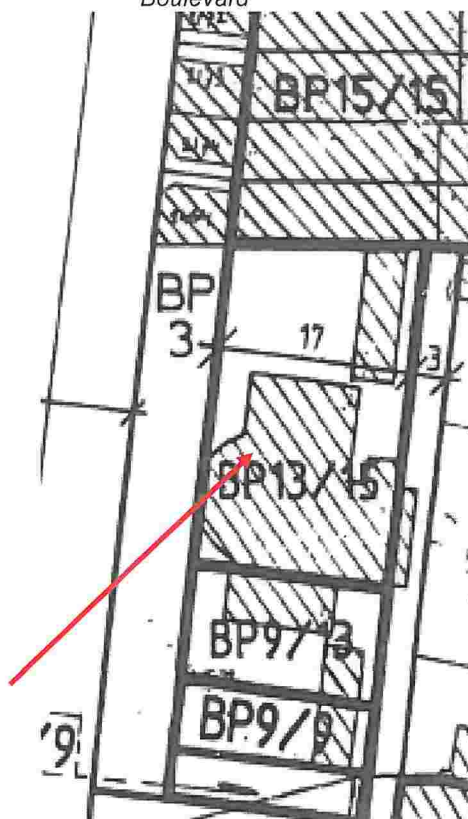
6. *Ten aanzien van appartementencomplex Zonnehoek (Emmastraat 61-81) is de goot- en bouwhoogte gewijzigd van 16/19 meter naar 19/22 meter. Waarom dit verschil?*

De hoogte die is toegekend aan het appartementengebouw is gebaseerd op de werkelijke hoogte, welke hoger is dan de hoogte uit het vigerende bestemmingsplan. Aan de hand van de op 22 januari 1986 verleende bouwvergunning zijn de bestaande hoogten nogmaals gecheckt. Hieruit blijkt dat de verschillende goot- en bouwhoogten overeen komen met de feitelijke situatie. Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Ter plaatse zijn de hoogten uit het vigerende bestemmingsplan 'Boulevard' overgenomen, tenzij de bestaande hoogten hoger zijn. Nieuwe ontwikkelingen, waaronder ook het fors verhogen van gebouwen, worden uitsluitend in het bestemmingsplan vertaald indien hierover aan de hand van een concreet plan afzonderlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden.

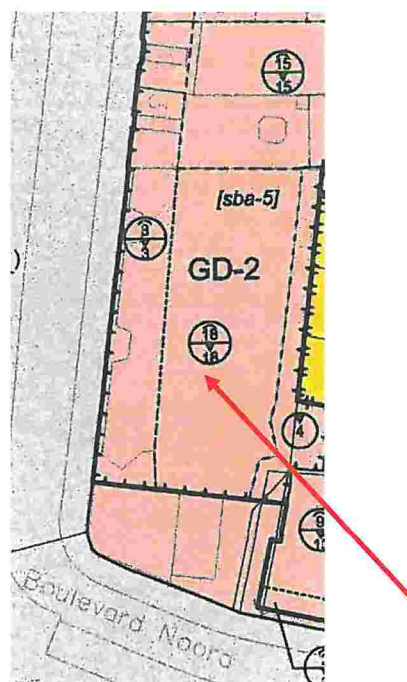
7. *In het vigerende plan is ten aanzien van het perceel Boulevard 2 een van noord naar zuid aflopende goot- en bouwhoogte opgenomen: van 15/15 meter naar 13/15, 9/13, 9/9 meter (figuur 1). De goot- en bouwhoogte zijn gewijzigd naar respectievelijk 18/18 meter (figuur 2).*

Deze wijziging is een omissie in het bestemmingsplan. De maten worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan (**wijziging 2**).

Figuur 1: vigerend bestemmingsplan 'Boulevard'



Figuur 2: plankaart Egmond aan Zee - 'Centrum en Boulevard'



8. *In het vigerende bestemmingsplan 'Boulevard' is opgenomen dat het gebouw Seeduyn maximaal 22 meter diep mag zijn. Gevraagd wordt waarom deze bepaling niet in onderhavig bestemmingsplan is meegenomen. Daarnaast wordt gevraagd een regel op te nemen voor maximale dieptematen voor bouwvlakken in het plangebied 'Boulevard' om de zachte overgang van grootschalige bebouwing naar kleinschalige bebouwing te handhaven.*

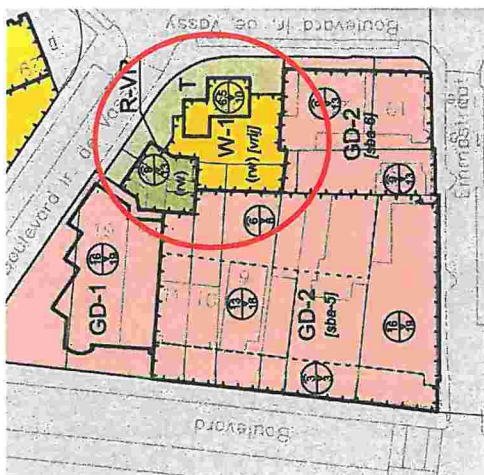
In het vigerende bestemmingsplan 'Boulevard' is uitsluitend een maximale dieptemaat van 22 meter opgenomen voor het gebouw Seeduyn. Deze maat is overgenomen op de plankaart: het bouwvlak heeft namelijk een diepte van 22 meter. Hiermee hoeft het bestemmingsplan dus niet aangepast te worden.

In het vigerende bestemmingsplan is geen algemene regel opgesteld voor een maximaal toelaatbare dieptemaat voor bouwvlakken. Wel wordt in de toelichting van dit bestemmingsplan gesteld dat *'in de praktijk is gebleken dat een diepte van ca. 15 tot 20 meter van voor- tot achtergevel voldoende is om boulevard- gerichte verblijfsaccommodatie te realiseren. Op de straathoeken is meer diepte geboden, terwijl op de tussenliggende stroken de bouwdiepte enigszins is verminderd.'* Deze tekst uit de toelichting van het vigerende plan is niet uitgewerkt in de planregels.

Ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan vinden wij bovenstaande tekst niet concreet genoeg om op te nemen in de planregels en bovendien heeft een toelichting geen juridische status. Voorts is het onderhavige bestemmingsplan conserverend van aard waarbij bestaande rechten worden gehandhaafd. Het opnemen van een dergelijke regel zou afbreuk doen aan de bestaande rechten. Overigens wordt in het bestemmingsplan een zachte overgang van grootschalige bebouwing naar kleinschalige bebouwing gehanteerd. Dat blijkt uit de plankaart, waarbij aan de Boulevard ir. de Vassy lagere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen dan aan de Boulevard.

9. *Gevraagd wordt geen uitbreiding van verblijfsaccommodatie toe te staan ten noorden van hotel Golfzang en ten zuiden van de Sterflat.*

Wij gaan ervan uit dat deze vraag ziet op het uitbreiden van hotels en appartementen op de woonbestemming (W) en verblijfsrecreatieve bestemming (R-VR) aan de Boulevard ir. de Vassy. Ten aanzien hiervan is recentelijk een principeverzoek ingediend welke momenteel in behandeling is. Zoals bekend is onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen.



10. *In de bestemming Wonen-2 is onduidelijk wat er wordt bedoeld met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve appartementen' (sr-va).*

Ter plaatse van deze aanduiding is 'bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve appartementen' mogelijk. Dit wordt omschreven in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan (artikel 1:13 en 1:69). Deze functie houdt in dat ter plaatse gestapelde recreatiewoningen zijn toegestaan welke bedrijfsmatig worden beheerd en waarbij wisselende (nacht) verblijfsmogelijkheden worden aangeboden. Deze aanduiding ligt op een aantal percelen in het plangebied, onder andere een tweetal percelen aan de parallelweg en aan de Boulevard 72.

Voor wat betreft dit laatstgenoemde perceel wordt voorgesteld deze aanduiding te verwijderen, omdat onlangs een bouwvergunning is verleend voor 3 wooneenheden. Dit is besloten naar aanleiding van een beroepsprocedure, waarover uw raad in de memo van 3 november 2011 is geïnformeerd. Kort gezegd betreft het een bouwaanvraag die in eerste instantie is geweigerd omdat niet voldaan kon worden aan de parkeernorm. Nadien is tegen dit besluit bezwaar ingesteld. In het besluit op bezwaar van 25 oktober 2011 is de bouwvergunning alsnog verleend omdat een stuk grond van het naastliggende perceel was aangekocht en daardoor wel kon worden voldaan aan de parkeernorm.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld de aanduiding 'sr-va' van het perceel Boulevard 72 te verwijderen en de aanduiding 'gs' toe te voegen, zodat op dit perceel gestapelde woningen (appartementen) zijn toegestaan (**wijziging 3**). Zoals gezegd wordt deze wijziging voorgesteld vanwege een verleende bouwvergunning, zodoende betreft het hier een specifieke situatie.

11. *Er is discussie ontstaan over de vraag of de woningen in Egmond aan Zee als tweede woning mogen worden gebruikt. In het bestemmingsplan staat bij de Woonbestemmingen namelijk een verbodsbepaling om woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning. Ook het gebruik als tweede woning is impliciet niet toegestaan omdat de Woonbestemmingen bedoeld zijn voor permanente bewoning.*

In de oude gemeente Egmond werd op 27 juni 1994 de 'gebruiksverordening tweede woningen' vastgesteld. Deze verordening (bijlage 1) had tot doel de leefbaarheid van Egmond in stand te houden c.q. te herstellen door een verbod in te stellen op het onttrekken van permanente woonruimte voor recreatief gebruik. Door het tegengaan van het tweede woninggebruik werd gestreefd naar het weer ter beschikking komen van deze woningen voor het woningbestand en gelijktijdig het tegengaan van leegstand van tweede woningen met een negatief effect op de leefbaarheid van een buurt.

In de verordening zijn gebieden aangegeven waarin woningen wel als tweede woningen gebruikt mochten worden. Het betreft de volgende gebieden:

- het gebied ten westen van de Kennedyboulevard, met uitzondering van de aldaar aanwezige sociale woningen;
- de Boulevard, met uitzondering van de aldaar aanwezige eengezinswoningen, alsmede de nog te realiseren nieuwbouw, behalve het gebouw 'Seeduyn' (Boulevard 24 t/m 81);
- het appartementencomplex 'Zonnehoeke' Emmastraat 61 t/m 81;
- de Boulevard ir. de Vassy, nummers 27 t/m 257 (oneven).

Ter verduidelijking zijn in de bijgevoegde verbeelding (bijlage 2) bovenstaande percelen (die zodoende gebruikt mogen worden als tweede woning) gearceerd aangegeven.

Verder bevatte de gebruiksverordening een overgangsregeling: diegene die op het moment van de inwerkingtreding van de verordening woonruimte als tweede woning gebruikten, mochten dit gebruik voortzetten. Zodra zij zelf deze woonruimte niet meer als tweede woning gebruikten, diende het gebruik (door de nieuwe eigenaar) gestaakt te worden. Deze bepaling was overigens overbodig omdat het (destijds) vigerende bestemmingsplan Boulevard al een algemene gebruiksovergangsregeling kent. In deze overgangsregeling mocht het strijdige gebruik dat vanaf het moment dat het plan rechtskracht verkreeg, worden voortgezet. Omdat dit bestemmingsplan eerder (27 maart 1994) in werking is getreden dan de verordening (27 juni 1994), mochten degene die vóór 15 februari 1994 woonruimte als tweede woning gebruikten, het gebruik reeds voortzetten.

Deze verordening is in 2003 van rechtswege komen te vervallen omdat deze na de fusie niet is herzien: het is namelijk wettelijk bepaald dat een verordening vervalt indien deze 2 jaar nadat een fusie heeft plaatsgevonden, niet is geactualiseerd.

Voorgesteld wordt het verbod op tweede woningen in stand te houden met uitzondering van gevallen die in de gebruiksverordening zijn genoemd (**wijziging 4**). Alhoewel de verordening formeel is vervallen, vinden wij het niettemin redelijk de destijds verworven rechten te beschermen (in dit geval de woningen die als tweede woning gebruikt mogen worden). Dit is ook in lijn met het algemene uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan, bestaande rechten worden immers gerespecteerd. Bovendien blijkt uit de stukken niet dat de raad destijds de verordening om planologische of volkshuisvestelijke overwegingen bewust van rechtswege heeft laten vervallen.

Overigens blijft het mogelijk om regulier bewoonde woningen voor een korte periode te verhuren aan toeristen. Het verhuur moet hierbij ondergeschikt blijven.

12. *In het totale plangebied is een algemene afwijkingsmogelijkheid van maten met 10% opgenomen terwijl deze regel in de vigerende plannen enkel voor het plangebied 'dorpskern' geldt.*

Deze algemene afwijkingsregel staat in alle actuele bestemmingsplannen van Bergen. Bovendien is deze regel bedoeld voor ondergeschikte wijzigingen en niet ten behoeve van grootschalige uitbreidingen. Dat blijkt uit de inhoud van de regel: onder a is gesteld dat 'afwijken van regels mogelijk is voor 'het afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%'. Hier worden onder andere hoogtematen en bebouwingspercentages mee bedoeld.

Verder is onder b gesteld dat 'overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze regel is zodoende geschreven ten behoeve van bouwvlakken en kan er nimmer toe leiden dat bouwlagen kunnen worden toegevoegd.

Hieruit blijkt dat deze regel uitsluitend is gemaakt voor ondergeschikte wijzigingen.

13. *Op de voormalige bowlingbaan (kennedyboulevard 60c) ligt een GD-2 bestemming met de aanduiding discotheek (wonen en zware horeca). Gevraagd wordt om de bestemming te wijzigen naar een GD-2 bestemming waarbij wonen en een lichte categorie horeca (restaurant/bistro) is toegestaan. Dit omdat het pand reeds 10 jaar*

niet is gebruikt als discotheek en er wellicht meer behoefte is aan de functies wonen en restaurant.

Het vigerende bestemmingsplan (Kennedyboulevard) voorziet in de bestemming Horeca. Aan de bestemming GD-2 is de aanduiding 'discotheek' toegevoegd om bestaande rechten niet te schenden. Bovendien heeft de eigenaar recentelijk in een principeverzoek aangegeven op deze locatie een restaurant en discotheek te willen vestigen. Ook is reeds een sloopvergunning verleend. De reden dat er nog geen aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is omdat het slopen van het pand moeizaam verloopt, in verband met het verwijderen van asbest. Wij verwachten op korte termijn een aanvraag om omgevingsvergunning zodat deze ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

14. *De bestemming van het perceel op de hoek van de Marinestraat en de Bakkerstraat is gewijzigd van 'ambachtelijk bedrijf' naar 'bedrijf met opslag'. Deze wijziging is opgenomen omdat het pand reeds lange tijd gebruikt wordt voor opslag (zienswijze 2.10). Deze gedachtegang verhoudt zich niet tot de algemene lijn dat bestaande rechten worden gerespecteerd, bijvoorbeeld ten aanzien van de bestemming op voormalige bowling.*

Ten aanzien van de bedrijvenbestemming geldt een apart beleid (toelichting bestemmingsplan, pagina 58). Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande bedrijven en het weren van nieuwe bedrijven in het plangebied. Nieuwe bedrijven worden, gelet op het centrumkarakter, niet toegestaan. Voorkomen dient te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor omliggende woningen. Als gevolg van dit beleid is ervoor gekozen om op onderhavig perceel - conform het feitelijke gebruik - een 'lichte' bedrijvenbestemming te leggen, waarbij uitsluitend opslag is toegestaan. Zoals hierboven vermeld geldt voor bedrijven een apart beleid. De keuze voor de bestemming van de voormalige bowling staat hier zodoende los van.

15. *Een tweetal bestemmingen zijn gewijzigd van wonen naar GD1 (Prinses Marijkestraat 1 en Noorderstraat 5). Voorts is het perceel Prinses Beatrixstraat 13a gewijzigd van wonen naar 'Bedrijf met opslag'. Gevraagd wordt waarom deze bestemmingen zijn gewijzigd.*

De woonbestemming van het pand aan de Prinses Marijkestraat 1 is gewijzigd naar een bestemming waarbij wonen en detailhandel is toegestaan (GD1). Op 26 januari 1999 is een bouwvergunning verleend voor een zomerwoning. Op dit moment wordt het pand gebruikt als zomerwoning met atelier. Gelet op het voorgaande is de bestemming abusievelijk gewijzigd. De bestemming wordt aangepast naar een woonbestemming (W-1) met de aanduidingen 'recreatiewoning' en 'atelier' **(wijziging 5)**.

Verder is ook de woonbestemming van het pand aan de Noorderstraat 5 gewijzigd naar wonen en detailhandel (GD1). Er zijn in het verleden geen vergunningen dan wel vrijstellingen verleend die het gebruik van het pand als detailhandel mogelijk maken. Gelet hierop is de bestemming abusievelijk gewijzigd en ook deze bestemming wordt aangepast naar een woonbestemming (W-1) **(wijziging 6)**.

Voor wat betreft het pand aan de Prinses Beatrixstraat 13a is op 1 augustus 2008 een bouwvergunning en vrijstelling geweigerd voor het vergroten en veranderen van een recreatiewoning in een opslagplaats ten behoeve van de meest noordelijk gelegen kiosk. Tegen dit besluit is beroep aangetekend en in het kader van deze beroepsprocedure is besloten dat dit perceel wordt bestemd als bedrijf met uitsluitend opslag. Overwegingen hiervoor waren dat de mogelijkheden voor opslag bij voornoemde kiosk zeer beperkt waren en het gebruik al jaren plaatsvond. Voorts is overwogen dat de verkeersaantrekkende werking gelijk bleef. Daarnaast neemt door

de wijziging van de bestemming 'recreatiewoning' naar 'bedrijf met opslag' de overlast voor de omgeving af.

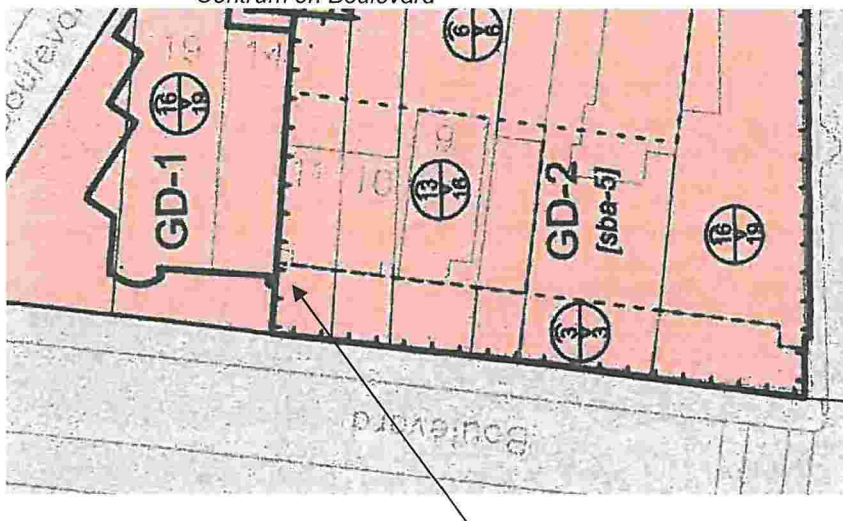
16. *Er is gevraagd of in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen ten behoeve van de komende strandnota, om uitgebreide planologische procedures te voorkomen.*
Dit is juridisch niet haalbaar. De wijzigingsbevoegdheid moet goed worden afgebakend. De wijzigingsbevoegdheid is niet bedoeld voor een situatie waarin bij gebreke aan voldoende concrete plannen grote delen van het plangebied worden herzien. Bovendien moet een bestemmingsplan rechtszekerheid bieden voor de burger.
Wanneer de strandnota wordt herzien, zullen aparte procedures worden gevoerd om de eventuele nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.
17. *Gevraagd wordt wat de actuele situatie is met betrekking tot de handhaving van de overlast bij Hotel Zuiderduin en de overlast bij de Pinck (nota zienswijzen 2.22 en 2.24). Omwonenden hebben in hun zienswijze (Nota zienswijzen nummer 2.22) klachten geuit over de Pinck. Gesteld wordt dat de boot regelmatig met een tractor naar het strand gesleept wordt, hetgeen geluidoverlast en trillinghinder veroorzaakt. Naar aanleiding van deze klacht is contact opgenomen met de beheerder van de Pinck, het Museum van Egmond. Het blijkt inderdaad dat de Pinck elke woensdag en zaterdagochtend naar het strand gesleept wordt. Hier heeft de gemeente toestemming voor gegeven: de beheerder heeft een toegangspas om het strand te mogen betreden. Kortom, er is geen grondslag om handhavend op te treden.*

Ook wordt overlast ondervonden bij hotel Zuiderduin tijdens het Dart weekend (Nota zienswijzen nummer 2.24). Deze overlast is inherent aan de horecabestemming die op het perceel ligt, waarmee de gemeente wederom geen grondslag heeft om handhavend op te treden.

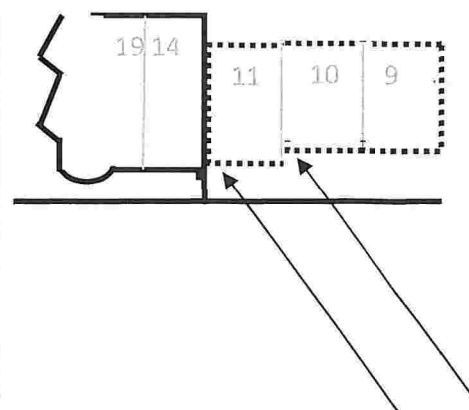
Ten slotte wordt (geluid)overlast ondervonden van de bowlingbaan die zich in Hotel Zuiderduin bevindt. Deze klacht wordt doorgespeeld naar de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) en zal worden onderzocht.
18. *Gevraagd wordt of de gemeente ten aanzien van de bestemminglegging op de Pinck aansprakelijk is voor eventuele planschade.*
Dat is juist, de gemeente is aansprakelijk voor eventuele planschadeclaims.
19. *Omtrent het pand aan de Boulevard 10/11 ligt een plan om de huidige bebouwing te slopen en ter plaatse een nieuw appartementencomplex te realiseren. In zienswijze nummer 2.27 (van de Nota Zienswijzen) is aangegeven dat de voorgevelrooilijn van Boulevard 11, waar een goot- en bouwhoogte van 13/16 meter geldt, 2 meter verschilt ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het naastliggende pand Boulevard 14 (Hotel Atlantis). Door dit verschil ontstaat een blinde gevel, hetgeen esthetisch onwenselijk is. Gevraagd wordt om deze voorgevelrooilijn 1,5 meter naar voren te verplaatsen. Als reactie op deze zienswijze is gesteld dat dit verschil slechts 1 meter bedraagt en daarom het bestemmingsplan niet aangepast hoeft te worden.*
Naar aanleiding van deze vraag is de locatie ter plekke bekeken door wethouder A. Hietbrink en ambtenaar S. van Dam. Hieruit is gebleken dat indiener van de zienswijze terecht stelt dat de voorgevelrooilijn van Boulevard 11, 2 meter verschilt ten opzichte van Hotel Atlantis. De vraag is nu of wij de voorgevelrooilijn 1,5 meter naar voren willen leggen. Hierover het volgende. Wij zijn bereid om de voorgevelrooilijn van Boulevard 11 over de volle hoogte met 1,5 meter naar voren te brengen (**wijziging 7**). De voorgevelrooilijn van Boulevard 10 blijft gehandhaafd. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van de voorgevelrooilijnen van Hotel Atlantis naar

de naastliggende percelen Boulevard 11 en Boulevard 10. Hiermee ontstaat een beter straatbeeld. Bovendien is tijdens de inventarisatie van onderhavig bestemmingsplan door de behandelend ambtenaar destijds geadviseerd een dergelijke wijziging door te voeren. Hieronder is in figuur 3 de bestaande situatie weergegeven en in figuur 4 is de voorgestelde wijziging uiteengezet.

Figuur 3: plankaart Egmond aan Zee - Centrum en Boulevard



Figuur 4: voorgestelde wijziging



20. *Gevraagd wordt wanneer de parapluregeling erfbouwning door de provincie is goedgekeurd*

De parapluregeling erfbouwning is op 2 februari 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Overzicht wijzigingen oplegnotitie 24 januari 2012: Egmond aan Zee – Centrum Boulevard

1. Artikel 22.3 van de bestemmingsplannen Egmond aan Zee wordt als volgt gewijzigd:

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.2 onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de beheerder van de waterkering.

2. Op de verbeelding wordt voor het perceel Boulevard 2 de goot- en nokhoogte van 18/18 gewijzigd. Daarvoor in de plaats wordt - conform het vigerende bestemmingsplan - een van noord naar zuid aflopende goot- en bouwhoogte opgenomen: van 15/15 meter naar 13/15, 9/13, 9/9 meter.

3. Op de verbeelding wordt voor het perceel Boulevard 72 de aanduiding 'sr-va' verwijderd en de aanduiding 'gs' (gestapeld) toegevoegd conform de beslissing op bezwaar van 25 oktober 2011.

4. Op de verbeelding wordt voor de percelen die op de bijgevoegde verbeelding zijn gearceerd, de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' (sw-2w) toegevoegd: In de planregels wordt bij de verbodsbepalingen van de bestemmingen Wonen-1 (artikel 18.4.2) en Wonen-2 (artikel 19.4.2) de bepaling toegevoegd 'woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' het gebruik als tweede woning is toegestaan.'

5. Op de verbeelding wordt voor het perceel Prinses Marijkestraat 1 de bestemming gewijzigd van GD-1 naar W-1 met de aanduidingen 'recreatiewoning' en 'atelier'.

6. Op de verbeelding wordt voor het perceel Noorderstraat 5 de bestemming gewijzigd van GD-1 naar W-1.

7. Op de verbeelding wordt voor het perceel Boulevard 11 de voorgevelrooilijn waar de goot- en bouwhoogte 13 en 16 meter bedragen, over de volle hoogte met 1,5 meter naar voren gebracht.

BIJLAGEN

1. gebruiksverordening tweede woningen egmond
2. verbeelding tweede woningen