



*gemeente* BERGEN

**Nota zienswijzen  
behorende bij het  
bestemmingsplan en omgevingsvergunning  
'Nieuwe Schulpweg 20 en 20a'**

Oktober 2021

## **Inhoudsopgave**

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan**

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Schulpweg 20 en 20a' en de omgevingsvergunning (WABO2002238) voor twee reguliere woningen hebben vanaf 12 juli tot en met 23 augustus 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Het plan maakt het gebruik van twee bestaande recreatiewoningen (bij Egmond binnen) als reguliere woning mogelijk. Met de omgevingsvergunning wordt afgeweken van de huidige recreatiebestemming. Dit wordt voor de volledigheid vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan.

In de genoemde periode zijn 4 zienswijzen ingediend door eigenaren van recreatiewoningen op het recreatiepark. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3.

## 2. Beantwoording zienswijzen

### Zienswijze 1

Registratienummer ip21.02644

#### *Zienswijze*

Feitelijke situatie nu:

- In de huidige situatie is dit adres niet bebouwd met 2 recreatiewoningen. Deze bebouwing bestaat uit een beheerderswoning en een bijgebouw (bron Uittreksel bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid-Bergen NH 2013).
- Op het bijgebouw ter plaatse heeft in het verleden tijdelijk een recreatievergunning gezeten. Die is in 2008 weer omgezet naar een andere kavel op het omliggende recreatiepark.
- Op het bestemmingsplan van 2014 komt het bijgebouw van huisnummer 20 niet meer voor en is op de plankaart weg-bestemd. Dus voor ons bestaat geen huisnummer 20A.
- Het huidig bestemmingsplan kent 29 recreatievergunningen waarvan 25 zijn gesitueerd aan de Noordzijde van de Nieuwe Schulpweg en de overige 4 aan de Zuidzijde.
- Momenteel zijn er aan de Noordzijde van de Nieuwe Schulpweg reeds 25 vergunningen in gebruik.

Conclusie: Het betreft niet de omzetting van 2 recreatiewoningen, maar het herbestemmen van 1 dienstwoning met bijgebouw(en).

#### *Beantwoording*

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. In deze bestemming zijn recreatiewoningen toegestaan. Met de omgevingsvergunning wordt voor 2 bestaande woningen afgeweken van deze

bestemming om het gebruik als reguliere woningen mogelijk te maken. Dit gebruik wordt voor de volledigheid vastgelegd in het bestemmingsplan.

De gebouwen zijn ooit opgericht toen het perceel en de gronden erom heen nog in gebruik waren bij een bollenboer. Het recreatieterrein is daaromheen ontstaan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1998 is het gebouw Nieuwe Schulpweg 20a aangegeven op de plankaart. De recreatiebestemming is in 2013 overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid en geldt dus ook voor Nieuwe Schulpweg 20a.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

#### **Zienswijze 2**

Registratienummer ip21.02665

#### *Zienswijze*

We zijn van mening dat de voorgenomen wijziging van bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning het risico in zich draagt dat na verbouwing of sloop en nieuwbouw er een woning voor in de plaats komt die zelfs 8 m hoog kan worden met inhoud van 450 tot 500 m<sup>3</sup>. Dit gebeurt dan midden in het huidige recreatieterrein, waarvan de woningen volgens de gemeente Bergen niet hoger dan 6 m mogen zijn (inhoud van maximaal 200m<sup>3</sup>).

Om de kleinschaligheid van het park te bewaren heeft de Vereniging van eigenaren dit laatste beperkt tot 5 m hoogte. We menen dat een dergelijke ontwikkeling niet onwaarschijnlijk is. Dit zou de aangrenzende recreatiewoningen ernstige overlast bezorgen.

Denk hierbij aan belemmering van uitzicht, lichtval, schaduwwerking en schending van privacy. Ook de in bestemmingsplan buitengebied zuid (2014) vermelde doelstelling om de natuur ter plaatse te beschermen zou hierdoor ondergraven worden, evenals de bescherming van de recreatieve doeleinden van dit terrein.

Anders dan in de onderbouwing van het besluit: de afstand tussen de percelen 20 en 20 A en de aanliggende recreatiewoningen is niet groter dan de afstanden van veel recreatiewoningen onderling. Bij meerdere recreatiewoningen is na herbouw een duidelijke kap aanwezig en een dubbele woonlaag.

In januari 2008 verwierf de VvE De Nieuwe Schulp 29 recreatiewoningen. De laatst overgebleven vaste bewoner van Nieuwe Schulpweg 20 en 20 A verrichtte werkzaamheden als beheerder voor de Vereniging van eigenaren De Nieuwe Schulp. Hij overleed in 2019 en daarmee kwam een einde aan het gebruik van de woning als beheerderswoning. Toen de huidige eigenaar vervolgens de woning(en) aankocht van de erfgenamen waren zij niet bewoond en hadden zij een recreatieve bestemming

volgens het geldende bestemmingsplan. Dat is nog steeds het geval. De huidige eigenaar is tevens eigenaar van een recreatiewoning op het terrein. Daarom moet hij daarvan bij de aankoop op de hoogte zijn geweest. De huidige eigenaar heeft de woning nooit zelf bewoond, bewoont een eigen woning in Amsterdam en heeft dus ook niet de noodzaak om percelen 20 en 20 A zelf te bewonen. Er is dus geen enkel zwaarwegend belang van de huidige eigenaar bij wijziging van de recreatieve bestemming in een woonbestemming.

#### *Beantwoording*

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. In deze bestemming zijn recreatiewoningen toegestaan. Met de omgevingsvergunning wordt voor 2 bestaande woningen afgeweken van deze bestemming om het gebruik als reguliere woningen mogelijk te maken. Dit gebruik wordt voor de volledigheid vastgelegd in het bestemmingsplan.

Doel van dit plan is om het gebruik als woning vast te leggen, niet om grote uitbreidingen mogelijk te maken. De goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan worden daarom beperkt tot 7 meter en de inhoud tot 450 m<sup>3</sup>. Zo kan de kleinschaligheid worden gewaarborgd.

De omzetting naar een woonbestemming is niet gebaseerd op het eigendom, maar op basis van ruimtelijke aspecten. De woningen wijken qua vorm en volume af van de overige recreatiewoningen op het recreatiepark. De woningen kenmerken zich qua uiterlijke verschijningsvorm niet specifiek als recreatiewoning, maar meer als kleine reguliere woningen. Toestaan van particuliere bewoning doet recht aan deze ruimtelijke context.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Wel leidt de zienswijze tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.2.2).

### **Zienswijze 3**

Registratienummer ip21.02690

Met verbazing heb ik *gemeenteblad 2021/218517* doorgenomen. Dit betreft de omzetting van dienstwoning-i-bijwoning met recreatieve bestemming (van de vroegere eigenares van terrein, "Camping Boendermaker" - nu VvE De Nieuwe Schulp) naar twee reguliere woningen.

Deze bebouwing met een dienstbaarheid aan de recreatieve bestemming -volgens het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid Bergen- ligt *te midden van* het kleinschalige recreatiepark met 29 huisjes én parkeerplaats van onze VvE "De Nieuwe Schulp", gelegen aan het eind van de doodlopende Nieuwe Schulpweg in Egmond Binnen. Het parkje wordt aan drie kanten omsloten door PWN-natuurgebied waar achter de duinen oprijzen.

De aanvrager van de verandering (woonachtig in Amsterdam) is sinds januari 2008 mede-eigenaar van kavel/huisje 13 op ons terrein. Met zijn aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen en hiermee de recreatieve bestemming van de twee huizen te veranderen in woonbestemming zou zijn -en ons- parkje veranderen: De natuurwaarden worden niet meer gerespecteerd indien midden op het terrein twee reguliere woningen gebouwd kunnen worden.

Opvallend is ook dat in de motivering sprake is van een omzetting van twee recreatiewoningen in reguliere woningen. Om welke recreatiewoningen gaat het dan? Het bestemmingsplan staat 29 recreatiewoningen toe. De opstalrechten van deze woningen berusten allemaal bij de leden van de VvE. Wie levert dan in voor de omzetting? Op de tekening bij omgevingsaanvraag blijken lang niet alle 29 kavels van de VvE waren ingetekend (maar slechts 14): op deze tekening lijkt het een terrein met af en toe een huisje, waardoor de indruk wordt gewekt dat de bouw van twee reguliere woningen het parkje niet zal schaden.

Ook in de tekst bij de aanvraag worden *met name* aan de zuidzijde van de Nieuwe Schulpweg-ontwerp slechts 2 kavels genoemd, terwijl het er 4 zijn: nr. 26 t/m 29.

(Sinds 15 januari 2008 ben ik een van de eigenaren van het op die datum aangekochte recreatieterrein, te weten de appartementsrechten met opstalrecht van de kavels/huisje 27 en 28. Op de plek van kavel 28 heb ik een huisje laten bouwen dat ik om sentimentele reden 27 heb genoemd ipv. 28. Mijn partner heeft enkele jaren later kavel nr. 26 gekocht. Op twee kavels zijn weliswaar nu nog geen huisjes voor mijn familie gebouwd, maar dat is wel degelijk ons plan).

### *Beantwoording*

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. In deze bestemming zijn recreatiewoningen toegestaan. Met de omgevingsvergunning wordt voor 2 bestaande woningen afgeweken van deze bestemming om het gebruik als reguliere woningen mogelijk te maken. Dit gebruik wordt voor de volledigheid vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het gaat dus om twee bestaande woningen, niet om nieuwe woningen. De natuurwaarden zijn dan ook niet in het geding.

Het is duidelijk dat er wel recreatiewoningen op het terrein staan. Dat blijkt ook uit de luchtfoto die is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning en de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de recreatiewoningen blijft de geldende recreatiebestemming bestaan.

### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

#### **Zienswijze 4**

Registratienummer ip21.02696

##### *Zienswijze*

De voorgenomen toekenning omgevingsvergunning en de daarvoor benodigde wijziging van het bestemmingsplan zijn gemotiveerd op basis van een aantal, naar onze mening onjuiste, dan wel onvolledige aannames.

De woning Nieuwe Schulpweg 20 met naastgelegen (illegaal gebouwd?) recreatief opstal ligt in het midden van een kleinschalig recreatieterrein, genaamd De Nieuwe Schulp. De 29 omringende recreatiewoningen zijn in de vorm van 29 appartementsrechten met opstalrecht in eigendom van de leden van de Vereniging van eigenaren De Nieuwe Schulp. De Vereniging van eigenaren heeft dit eigendom in januari 2008 verworven door aankoop (en gelijktijdige opsplitsing in 29 appartementsrechten met recht van opstal). De twee onderhavige woningen bleven buiten deze transactie.

De laatst overgebleven bewoner verrichtte werkzaamheden als beheerder voor de Vereniging van eigenaren De Nieuwe Schulp. De beheerder overleed in de zomer van 2018 en daarmee kwam een einde aan het gebruik van de woning als beheerderswoning c.q het gedoogde, in strijd met het vigerende bestemmingsplan zijnde gebruik als permanente woning.

De huidige eigenaar heeft vervolgens de woning(en) aangekocht van de erfgenamen. De woningen waren op het moment van aankoop niet bewoond en hadden op dat moment (en hebben nog steeds) een recreatieve bestemming volgens het geldende bestemmingsplan. De huidige eigenaar was daarvan bij aankoop op de hoogte. De huidige eigenaar heeft de woning nooit zelf bewoond, bewoont een eigen woning in Amsterdam en heeft dus ook niet de noodzaak om deze zelf te bewonen. Er is dus geen enkel zwaarwegend belang van de huidige eigenaar bij wijziging van de recreatieve bestemming in een woonbestemming.

De voorgenomen wijziging van het bestemmingplan en verlening omgevingsvergunning maakt het mogelijk, dat na verbouwing of sloop en nieuwbouw, er een woning kan verrijzen van in het slechtste geval 8 meter hoogte en 450/500 m<sup>3</sup>. Dit te midden van 29 recreatiewoningen, die volgens de regels van de gemeente Bergen niet hoger dan 6 meter mogen zijn met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup> en waarvan de vereniging van eigenaren notabene zichzelf nog een extra beperking heeft opgelegd van een maximale bouwhoogte van 5 meter. Dit, om de kleinschaligheid van het parkje en de natuurwaarden van de omgeving te respecteren. Ook zal een groter opstal overlast (schaduwwerking, belemmering uitzicht en lichtval) veroorzaken voor de omliggende recreatiewoningen, die dicht op de woningen gelegen zijn, zie de satelliet foto van het terrein.

Het huidige bestemmingsplan, Bestemmingsplan Buitengebied Zuid, dat in 2014 in werking trad, is na zorgvuldige afwegingen tot stand gekomen. Daarbij is expliciet gekozen voor het beschermen van de natuurwaarden en het benoemen van de recreatieve waarde van het gebied in het zuidelijke deel van Bergen en aan de duinkant van de Herenweg. Het creëren van uitzonderingen daarop als daar geen noodzaak of zwaarwegend belang voor is (zoals bijvoorbeeld wel het geval kan zijn bij agrarische bedrijfsbeëindiging in combinatie met een bewoonde beheerderswoning, waarvan hier dus geen sprake is), kan en mag niet de bedoeling zijn.

#### *Beantwoording*

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. In deze bestemming zijn recreatiewoningen toegestaan. Met de omgevingsvergunning wordt voor 2 bestaande woningen afgeweken van deze bestemming om het gebruik als reguliere woningen mogelijk te maken. Dit gebruik wordt voor de volledigheid vastgelegd in het bestemmingsplan.

De gebouwen zijn ooit opgericht toen het perceel en de gronden erom heen nog in gebruik waren bij een bollenboer. Het recreatieterrein is daaromheen ontstaan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1998 is het gebouw Nieuwe Schulpweg 20a aangegeven op de plankaart. De recreatiebestemming is in 2013 overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid en geldt dus ook voor Nieuwe Schulpweg 20a.

De omzetting naar een woonbestemming is niet gebaseerd op het eigendom, maar op basis van ruimtelijke aspecten. De woningen wijken qua vorm en volume af van de overige recreatiewoningen op het recreatiepark. De woningen kenmerken zich qua uiterlijke verschijningsvorm niet specifiek als recreatiewoning, maar meer als kleine reguliere woningen. Toestaan van particuliere bewoning doet recht aan deze ruimtelijke context.

Doel van dit plan is om het gebruik als woning vast te leggen, niet om grote uitbreidingen mogelijk te maken. De goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan worden daarom beperkt tot 3 en 7 meter en de inhoud tot 450 m<sup>3</sup>. Zo kan de kleinschaligheid worden gewaarborgd.

We merken nog op dat het gaat om twee bestaande woningen. De natuurwaarden zijn dan ook niet in het geding.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Wel leidt de zienswijze tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.2.2).

### **3. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan**



In de regels van het bestemmingsplan worden de goot- en nokhoogte beperkt tot respectievelijk 3 en 7 meter en de inhoud tot 450 m<sup>3</sup> (artikel 4.2.2). De zienswijzen leiden niet tot wijziging van de omgevingsvergunning.