Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp Paraplubestemmingsplan ‘Gebruik Woningen’

Gemeente Noordwijk

21 december 2022

Inhoud

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Beantwoording zienswijzen**	**4**

1. Inleiding

Het ontwerp paraplubestemmingsplan ‘Gebruik Woningen’ heeft van met ingang van 6 april 2022 tot en met 17 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van zes weken kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn er 7 zienswijzen ingediend. Deze ingekomen zienswijzen zijn, op een na, allen ontvankelijk. In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en beantwoord met daarbij de eventuele gevolgen voor de omgevingsvergunning.

2. Beantwoording zienswijzen

De ingediende reacties zijn per indiener samengevat (kolom 1) en voorzien van een beantwoording (kolom 2). Elke beantwoording van een zienswijze eindigt met een conclusie (kolom 3) waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp paraplubestemmingsplan.

Zaaknummer	**Appellant 1**		
238893	**Samenvatting zienswijze**	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen voor het paraplubestemmingsplan**
	Inleiding Appellant geeft aan in het bezit te zijn van een tweede woning en deze ook als zodanig te gebruiken. Deze woning is gelegen in de daarvoor aangewezen zone. De strikte voorwaarden opgenomen in het ontwerp paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen geven appellant aanleiding voor het indienen van een zienswijze. <u>Onrechtmatige inbreuk op recht van eigendom.</u>	1.1 t/m 1.11 Vooropgesteld dient	1.1 t/m 1.11 Geen gevolgen.

	1.1 Appellant geeft aan dat artikel 3.1.5. van het ontwerpplan het mogelijk maakt dat een tweede woning onder bepaalde voorwaarden voor eigen (recreatief) gebruik is toegestaan. De voorwaarden maken dat een woning enkel door (het huishouden van) de eigenaar recreatief gebruikt mag worden. 1.2 Door de specifieke formulering wordt het recht van appellanten als eigenaar aanzienlijk ingeperkt en wordt daarnaast de verkoopmogelijkheid en waarde van de woning beperkt. Voorgaande maakt dat er, zonder motivering en onderzoek door de gemeente, gevreesd wordt voor waardevermindering van het onroerend goed. Daarnaast bestaat er geen mogelijkheid meer om onder voorwaarden (recreatief) gebruik toe te staan. Hierdoor wordt het recht van de eigenaar aanzienlijk ingeperkt, wordt de mogelijke verkoopmogelijkheden beperkt en bestaat er vrees voor waardevermindering van de woning. 1.3 Appellant concludeert, gelet op het voorgaande, dat er sprake is van regulering	te worden dat de betreffende woning onder het vigerende bestemmingsplan reeds was bestemd voor 'Wonen'. Dit betekent dat het gebruik van de woning voor recreatieve doeleinden, waaronder het gebruik als tweede woning, onder het huidige bestemmingsplan al in strijd met de bestemming is. Daarbij maakt niet uit of gasten, waaronder privé relaties, nu wel of niet betalen voor het verblijf. Het parapluplan biedt juist een verruiming van de mogelijkheden voor recreatief gebruik. Het wordt onder het parapluplan immers toegestaan om de woning te gebruiken als tweede woning voor eigen gebruik terwijl dit onder het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. Onder 'eigen gebruik' wordt verstaan gebruik door de eigenaar en diens huishouden. Hiermee is geen sprake van een inperking van de rechten van	

	van eigendom in de zin van artikel 1 eerste protocol EVRM. Hoewel regulering van het eigendom door middel van een bestemmingsplan in beginsel is toegestaan, dient er te allen tijde een belangenafweging plaats te vinden tussen de mate van inmenging in het eigendomsrecht en het met de inmenging gediende algemene belang. Er dient ook aangetoond te worden dat de eigendomsrechten van de betrokken partijen expliciet zijn meegenomen. In dit geval heeft deze afweging niet, dan wel niet kenbaar, plaats gevonden. 1.4 Appellant volgt uit de toelichting dat met het ontwerpplan is getracht om een 'juiste balans te creëren tussen het bieden van voldoende flexibele gebruiksmogelijkheden enerzijds en het voorkomen van ongewenste omgevingseffecten anderzijds'. Echter heeft daarbij volgens appellant geen billijke belangenafweging plaatsgevonden tussen de belangen van de individuele burger en het belang van de gemeenschap. <u>Geen billijke belangenafweging</u> 1.5 Het gebied van de Zuid duinen is in 1883 door de Maatschappij Noordwijk	appellant, maar juist van een verruiming. In zijn algemeenheid geldt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Artikel 1 van het Eerste protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM) laat onverlet de toepassing van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van de eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Een bestemmingsplanregeling is een zodanige regulering (ECLI:NL:RVS:2014:1565). Hoewel toeristische verhuur van tweede woningen gelet op het voorgaande in beginsel ook niet is toegestaan, is een	

	gekocht voor de ontwikkeling van vakantiewoningen voor voornamelijk Rotterdamse gezinnen. De woningen van appellanten worden al jarenlang door de gehele familie en vrienden van de familie als vakantiewoning gebruikt danwel zijn appellanten voornemens om de woning mogelijk in de toekomst als tweede woning voor de gehele familie en vrienden van de familie te gebruiken. Hoewel appellanten zich aansluiten bij het standpunt van de gemeente dat een tweede woning past bij een badplaats als Noordwijk en voorziet in de behoefte van de verblijftoerist, doet de inperking van het gebruik van de woning als tweede woning voor enkel (het huishouden van) de eigenaar afbreuk aan de historie van de panden en vormt een inbreuk op het eigendomsrecht. 1.6 Huishouden is in het ontwerpplan gedefinieerd als 'persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen'. Artikel 3.1.5 in combinatie met	persoonsgebonden overgangsregeling getroffen voor woningen binnen de voormalige onttrekkingsvrije zone die per peildatum 1 juli 2015 toeristisch verhuurd worden. Hiermee kan bestaande toeristische verhuur in de betreffende zone toch tijdelijk worden voortgezet. De gemeente acht een persoonsgebonden overgangsrecht voor deze gevallen het meest passende instrument. Het betreffende, naar huidige inzichten onwenselijke gebruik, wordt hiermee op termijn beëindigd, maar de betrokkenen in kwestie kunnen het al lange tijd bestaande gebruik blijven voortzetten zodat rekening wordt gehouden met de belangen van de betreffende eigenaars. Er is thans een inventarisatie uitgevoerd om te bepalen welke personen hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast is het op grond van artikel 3.1.5 van de	

	artikel 1.13 van het ontwerpplan maakt dat familieleden en vrienden van de eigenaar geen recreatief gebruik van de woning kunnen maken. Hier is sprake van een directe inperking van het eigendomsrecht. 1.7 Uit de toelichting volgt dat de gemeente stelt dat woningen in Noordwijk steeds vaker recreatief worden gebruikt of verhuurd. Dit heeft effect op de woningmarkt. Naast de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen worden aldus de gemeenten ook (overlast)situaties in woonwijken gemeld over woningen die worden (onder)verhuurd, dan wel over woningen waarin meerdere huishoudens woonachtig zijn. Er ontstaan aldus de toelichting gevolgen voor de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie in de woonwijken en complexen. 1.8 Appellant heeft begrip voor het standpunt van de gemeente dat ongewenste omgevingseffecten door recreatieve verhuur, toeristische verhuur en kamerverhuur voorkomen moet worden. Echter verblijven vele tweede huis bezitters zeer regelmatig het hele jaar door in Noordwijk en maken	bestemmingsplanregels "Gebruiken van woning voor eigen gebruik" onder voorwaarden mogelijk om een woning die is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-recreatiewoning eigen gebruik' te combineren met vakantieverhuur. Ten slotte is nog van belang dat regels uit het bestemmingsplan ook handhaafbaar dienen te zijn. Wanneer het kosteloze gebruik door familieleden en vrienden wordt toegestaan, is dit voor de gemeente als bevoegd gezag oncontroleerbaar en afbakening van deze groep is zeer complex. Dit zou voor de gemeente dan ook een onredelijk grote last vormen. Regels behoren zoveel mogelijk te zijn gericht op zichtbare dan wel objectief constateerbare feiten. In het kader van de handhaafbaarheid dienen regels werkbaar te zijn voor degenen tot wie de regels zijn gericht en voor de personen	

	daardoor actief onderdeel uit van de Noordwijkse samenleving en wijk. De woningen worden door de gehele familie gebruikt en er is simpelweg geen sprake van commerciële verhuur en/of van de daarbij behorende overlast. Inperking van het gebruik van de woning als tweede woning voor enkel (het huishouden) van de eigenaar doet afbreuk aan de historie van de panden en vormt een inbreuk op ons eigendomsrecht. 1.9 Er is geen uitsplitsing gemaakt tussen overlast veroorzaakt door tweede woningbezitters, toeristische verhuur, vakantieverhuur of kamerverhuur. Het recreatief gebruik van een tweede woning lijkt daardoor op een hoop te worden gegooid met voornoemde typen gebruik. Er lijkt op geen enkele wijze onderzoek te hebben plaats gevonden naar de verschillen in gebruik van de woningen per wijk alsmede het verschil in het segment woningen in de verschillende wijken. Vraagtekens worden gezet bij reikwijdte van de gemeente om dergelijke ongefundeerde en vergaande maatregelen te treffen.	die met handhaving zijn belast. Het is niet objectief vast te stellen dat een persoon tot de familie- of vriendkring behoort en dat er niet voor het verblijf wordt betaald. De beantwoording van de zienswijzen maakt onderdeel uit de van de motivering van het ontwerpplan. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen en in het licht van de beleidsvrijheid van de raad bij het vaststellen van nieuwe bestemmingen en regels, heeft de raad de door appellant naar voren gebrachte, voornamelijk economische, belangen op voldoende evenwichtige wijze afgewogen bij zijn besluitvorming. Er bestaat aldus geen aanleiding voor het oordeel dat de raad door de bij het bestemmingsplan verbonden regels heeft gehandeld in strijd met artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM dan wel dat sprake is van een gebrek aan een billijke belangenafweging of van	

	1.10 Gelet op de wijze van gebruik alsmede het segment van de woningen is er geen sprake van ongewenste omgevingseffecten. Cliënten maken onderdeel uit van Noordwijk. Kennen hun buren, parkeren op eigen terrein en waarborgen de leefbaarheid van de omgeving. Onderbouwingen van de gestelde overlast en negatieve omgevingseffecten veroorzaakt door tweede woningbezitters die deze inperking van het eigendomsrecht rechtvaardigen, ontbreken. 1.11 Tot slot zijn volgens appellant de eigendomsrechten van de betrokken partijen niet expliciet meegewogen in strijd met artikel 1 eerste protocol EVRM. Onduidelijk is waarom de gemeente Noordwijk deze inmenging in het eigendomsrecht proportioneel en gerechtvaardigd acht. Er is volgens appellant sprake van een onzorgvuldige voorbereiding alsmede een gebrek aan deugdelijke motivering van het Ontwerpplan. <u>Verzoek</u> 1.12 Appellant verzoekt het ontwerpplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat tevens familieleden, vrienden van het huishouden	een gebrek aan deugdelijke motivering van het ontwerpbestemmingsplan. De raad heeft de wettelijke procedure gevolgd bij de totstandbrenging van het ontwerpbestemmingsplan. Zo is het plan ter inzage gelegd zodat een ieder daar zienswijzen tegen kon indienen. Daarnaast heeft een inventarisatie plaatsgevonden en zijn personen aangeschreven, die mogelijk een beroep op het persoonsgebonden overgangsrecht voor bestaande toeristische verhuur konden doen. Er is dan ook geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding. 1.12 Gezien bovenstaande motivering zal het verzoek niet leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.	1.12: geen gevolgen

	van de eigenaar (zonder enig financieel oogmerk) recreatief gebruik kan maken van de tweede woning van de eigenaar.		
238398	**Appellant 2.**		
	Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen voor het paraplubestemmingsplan**
	<u>Inleiding</u> Appellant 2 geeft aan kennis te hebben genomen van het ontwerp paraplubestemmingsplan "Gebruik Woningen" en wil graag gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. 2.1 Appellant geeft aan dat de mogelijkheid om in het buitengebied van Noordwijkerhout in bestaande bebouwing (geen woning zijnde) een B&B en /of vakantieloges te exploiteren onduidelijk is.	2.1 Het is onduidelijk op welke locatie de zienswijze ziet. In het algemeen kan het volgende gesteld worden: onderhavig plan is een parapluplan. Dit betekent dat dit plan als het ware over alle andere bestemmingsplannen valt, het behelst dan ook het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk, waaronder het bestemmingsplan voor het	2.1: geen gevolgen.

		buitengebied van Noordwijkerhout. Het paraplubestemmingsplan ziet op het gebruik van woningen. Artikel 3.1.1 van de bestemmingsregels bepaalt "het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast is toegestaan, mits (…)." Hieruit volgt dat een bed & breakfast enkel (onder voorwaarden) is toegestaan in een woning of in bijbehorende bouwwerken daar waar de bestemming de functie 'wonen' toestaat. In andere situaties, waar 'wonen' niet is toegestaan, moet teruggegrepen worden op het specifieke voor die locatie vigerende bestemmingsplan. Appellant geeft voorts niet aan in welk opzicht de regeling niet duidelijk zou zijn.	
	2.2 Appellant vraagt waarom er in het paraplubestemmingsplan niet dezelfde regeling is opgenomen (bestaande	2.2 Verondersteld wordt dat appellant hier doelt op de eis dat nevenfuncties, zoals een Bed & breakfast, binnen de woning en/of	2.2. geen gevolgen.

	bebouwing ipv bedrijfswoning) als in het bestemmingsplan Landelijk gebied. 2.3 Appellant is van mening dat 4 kamers op maximaal 50 m2 een onwenselijke kleine hoeveelheid m2 is.	bijbehorende bouwwerken moet worden geëxploiteerd, terwijl in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' nevenfuncties in de bestaande bebouwing mogen worden uitgeoefend, hetgeen een ruimer begrip is. De gemeente heeft ervoor gekozen om een eenduidige regeling binnen het gehele gemeentelijke grondgebied voor een Bed & Breakfast bij een woning te hanteren. Het is naar huidige inzichten niet wenselijk dat de betreffende nevenfuncties in andere bebouwing dan de woning en/of bijbehorende bouwwerken kan worden geëxploiteerd. 2.3. Verondersteld wordt dat appellant doelt op hetgeen is opgenomen in artikel 3.1.1 onder a en d van de bestemmingsregels. De B&B dient ten alle tijden te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit 2012. Daarin zijn ook de minimale eisen wat betreft vloeroppervlakte	2.3 geen gevolgen.

		opgenomen wat betreft verblijfs-/logies ruimtes. De in het parapluplan opgenomen regels voldoen daar aan. Daarnaast dient de woonfunctie ruimtelijk de hoofdfunctie te blijven en de B&B functie ondergeschikt. Het verbinden van een maximum aantal m2 zorgt ervoor dat de B&B niet te grootschalig wordt zodat voorgaande wordt gegarandeerd. Met deze normstelling wordt een grootschalige B&B voorkomen zodat het persoonlijke karakter van een B&B behouden blijft. Op deze manier wordt het toezicht en een duidelijk aanspreekpunt gewaarborgd en kan overlast voorkomen worden.	
	2.4 Appellant heeft begrepen dat de regeling van B&B /logies voor het buitengebied van Noordwijkerhout gelijk geschaard zou worden aan de regeling zoals deze in het buitengebied van Noordwijk geldt. Dit is nu echter in dit paraplubestemmingsplan niet	2.4 Onderhavig paraplu-bestemmingsplan is opgesteld om uniforme regelgeving voor het gehele grondgebied van Noordwijk vast te stellen. Niet duidelijk is op basis waarvan	2.4: geen gevolgen.

	het geval. Appellant verzoekt de regeling gelijk te trekken zonder beperking van het aantal logiesdagen. Appellant heeft hierop gerekend en toekomstplannen op gebaseerd.	appellant de gestelde verwachting heeft gebaseerd. Duidelijk is dat hieromtrent nimmer gerechtvaardigde verwachtingen van de zijde van de gemeente zijn gewekt. Mocht appellant van oordeel zijn hij schade lijdt ten gevolge van het onderhavige bestemmingsplan, dan bestaat er de mogelijkheid tot het starten van een separate planschadeprocedure.	
	2.5 Appellant verzoekt de volgende tekst op te nemen in het paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen"': Voor wat betreft het exploiteren van een B&B en/of vakantielogies is dit zowel in het landelijk gebied van Noordwijk, Noordwijkerhout en De Zilk mogelijk in het woonhuis en in de bestaande bebouwing met een maximum van 4 kamers in het woonhuis en 8 bedden (zonder beperking in het aantal m2, conform het bestemmingsplan Landelijk gebied). Dit geldt voor agrarische plattelands-/ bedrijfswoningen en bebouwing alsmede	2.5 Voor hetgeen is aangevoerd onder de zienswijze met dit nummer wordt verwezen naar hetgeen in de beantwoording onder 2.3 is opgenomen. Voorts wordt er op gewezen dat onderhavig plan een parapluplan betreft. Dit betekent dat dit plan als het ware over alle andere bestemmingsplannen valt, het behelst dan ook het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk, waaronder het bestemmingsplan voor het buitengebied van	2.5: geen gevolgen.

	burgerwoningen in de buitengebieden van de eerder genoemde 3 gemeenten. 2.6 Appellant verzoekt de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied (Noordwijkerhout) op het gebied van B&B/logies te harmoniseren conform de regels van het Landelijk gebied (Noordwijk).	Noordwijkerhout. Het paraplubestemmingsplan ziet op het gebruik van <u>woningen</u>. Artikel 3.1.1 van de bestemmingsregels bepaalt "*het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast is toegestaan, mits (…).*" Hieruit volgt dat een bed & breakfast enkel (onder voorwaarden) is toegestaan in een woning of in bijbehorende bouwwerken daar waar de bestemming de functie 'wonen' toestaat. In andere situaties, waar 'wonen' niet is toegestaan, moet teruggegrepen worden op het specifieke voor die locatie vigerende bestemmingsplan. 2.6 deze zienswijze heeft betrekking op een bestemmingsplan ('het bestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout') die hier niet voorligt zodat niet op deze	2.6 geen gevolgen.

		zienswijze behoeft te worden gereageerd.	
238134	**Appellant 3.**		
	Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen voor het paraplubestemmingsplan**
	Appellant heeft een zienswijze ingediend namens eigenaren en bewoners van 17 woningen in de wijk "De Zuid". <u>Inleiding</u> De gemeente Noordwijk is voornemens om een paraplubestemmingsplan vast te stellen dat ziet op de juridische en planologische verankering van de beleidsnota 'Gebruik Woningen" dat op 16 februari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Alle cliënten hebben een tweede woning in Noordwijk in bezit en gebruik of zijn voornemens om hun huidige woning in de toekomst als tweede woning recreatief te gaan gebruiken. Deze woningen zijn ook gelegen binnen de hiervoor aangewezen zone. Hoewel deze tweede woningen zijn gelegen in de aangewezen zone en het gebruik van de woning voor eigen recreatief gebruik op grond van het Ontwerpbestemmingsplan is		

	toegestaan, geven de strikte voorwaarden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan welke zijn verbonden aan voornoemd gebruik aanleiding voor het indienen van een zienswijze. <u>Onrechtmatige inbreuk recht van eigendom</u> 3.1 Artikel 3.1.5. van het ontwerpplan maakt mogelijk dat een tweede woning onder bepaalde voorwaarden voor eigen (recreatief) gebruik is toegestaan. De voorwaarden maken dat een woning enkel door (het huishouden van) de eigenaar recreatief gebruikt mag worden. 3.2 Door de specifieke formulering wordt het recht van cliënten als eigenaar aanzienlijk ingeperkt en worden daarnaast de mogelijke verkoopmogelijkheden en waarde van de woning beperkt. Voorgaande maakt dat er, zonder motivering en onderzoek door de gemeente, een gegronde vrees voor waardevermindering van de verschillende onroerend goederen bestaat. 3.3 Appellant concludeert, gelet op het voorgaande, dat er sprake is van regulering van eigendom in de zin van artikel 1 eerste	3.1 Dit is een juiste lezing van artikel 3.1.5 van het paraplu-bestemmingsplan. 3.2 t/m 3.6 en 3.8 t/m 3.11 Voor hetgeen is aangevoerd onder deze zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in de beantwoording onder 1.11 t/m 1.11 is opgenomen.	3.1: geen gevolgen 3.2 t/m 3.6 en 3.8 t/m 3.11: geen gevolgen

	protocol EVRM. Hoewel regulering van het eigendom door middel van een bestemmingsplan in beginsel is toegestaan, dien er te allen tijde een belangenafweging plaats te vinden tussen de mate van inmenging in het eigendomsrecht en het met de inmenging gediende algemene belang. Er dient ook aangetoond te worden dat de eigendomsrechten van de betrokken partijen expliciet zijn meegenomen. In dit geval heeft deze afweging niet, dan wel niet kenbaar, plaats gevonden. 3.4 Appellant volgt uit de toelichting dat met het ontwerpplan is getracht om een 'juiste balans te creëren tussen het bieden van voldoende flexibele gebruiksmogelijkheden enerzijds en het voorkomen van ongewenste omgevingseffecten anderzijds'. Echter heeft daarbij volgens appellant geen billijke belangenafweging plaatsgevonden tussen de belangen van de individuele burger en het belang van de gemeenschap. <u>Geen billijke belangenafweging</u> 3.5 Het gebied van de Zuid duinen is in 1883 door de Maatschappij Noordwijk gekocht voor de ontwikkeling van		

	vakantiewoning voor voornamelijk Rotterdamse gezinnen. De woningen van cliënten worden al jarenlang door de gehele familie en familievrienden als vakantiewoning gebruikt danwel zijn cliënten voornemens om de woning mogelijk in de toekomst als tweede woning voor de gehele familie en familievrienden te gebruiken. Hoewel cliënten zich aansluiten bij het standpunt van de gemeente dat een tweede woning past bij een badplaats als Noordwijk en voorziet in de behoeft van de verblijftoerist, doen de inperking van het gebruik van de woning als tweede woning voor enkel (het huishouden van) de eigenaar afbreuk aan de historie van de panden en vormt een inbreuk op het eigendomsrecht. 3.6 Huishouden is in het ontwerpplan gedefinieerd als 'persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen'. Artikel 3.1.5 in combinatie met artikel 1.13 van het ontwerpplan maakt dat		

	familieleden en vrienden van de eigenaar geen recreatief gebruik van de woning kunnen maken. Hier is sprake van een directe inperking van het eigendomsrecht. 3.7 Uit de toelichting volgt dat de gemeente stelt dat woningen in Noordwijk steeds vaker recreatief worden gebruikt of verhuurd. Dit heeft effecten op de woningmarkt. Naast de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen worden aldus de gemeenten ook (overlast)situaties in woonwijken gemeld over woningen die worden (onder)verhuurd, dan wel over woningen waarin meerdere huishoudens woonachtig zijn. Er ontstaan aldus de toelichting gevolgen voor de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie in de woonwijken en complexen. 3.8 Cliënten hebben begrip voor het standpunt van de gemeente dat ongewenste omgevingseffecten door recreatieve verhuur, toeristische verhuur en kamerverhuur voorkomen moet worden. Echter verblijven vele tweede huis bezitters zeer regelmatig het hele jaar door in Noordwijk en maken daardoor actief onderdeel uit van de	3.7 Het klopt dat dit aanleiding is geweest voor het opstellen van beleid voor het gebruik van woningen door het vaststellen van de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen' en het (conform deze nota) verder uitwerken van dit beleid in onder meer onderhavig paraplubestemmingsplan.	3.7: geen gevolgen.

	Noordwijkse samenleving en wijk. De woningen worden door de gehele familie gebruikt en er is simpelweg geen sprake van commerciële verhuur en/of van de daarbij behorende overlast. 3.9 Er is geen uitsplitsing gemaakt tussen overlast veroorzaakt door tweede woningbezitters, toeristische verhuur, vakantieverhuur of kamerverhuur. Het recreatief gebruik van een tweede woning lijkt daardoor op een hoop te worden gegooid met voornoemde typen gebruik. Er lijkt op geen enkele wijze onderzoek te hebben plaats gevonden naar de verschillen in gebruik van de woningen per wijk alsmede het verschil in het segment woningen in de verschillende wijken. Appelanten zetten vraagtekens bij reikwijdte van de gemeente om dergelijke ongefundeerde en vergaande maatregelen te treffen. 3.10 Gelet op de wijze van gebruik alsmede het segment van de woningen is er geen sprake van ongewenste omgevingseffecten. Cliënten maken onderdeel uit van Noordwijk. Kennen hun buren, parkeren op		

	eigen terrein en waarborgen de leefbaarheid van de omgeving. Onderbouwingen van de gestelde overlast en negatieve omgevingseffecten veroorzaakt door tweede woningbezitters die deze inperking van het eigendomsrecht rechtvaardigen, ontbreken. 3.11 Tot slot zijn volgens appellant de eigendomsrechten van de betrokken partijen niet expliciet meegewogen in strijd met artikel 1 eerste protocol EVRM. Onduidelijk is waarom de gemeente Noordwijk deze inmenging in het eigendomsrecht proportioneel en gerechtvaardigd acht. Er is volgens appellant sprake van een onzorgvuldige voorbereiding alsmede een gebrek aan deugdelijke motivering van het Ontwerpplan. <u>Verzoek</u> 3.12 Appellant verzoekt het ontwerpplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat tevens familieleden, vrienden van het huishouden van de eigenaar (zonder enig financieel oogmerk) recreatief gebruik kan maken van de tweede woning van de eigenaar.	3.12 Gezien bovenstaande motivering zal het verzoek niet leiden tot wijziging van het vastgestelde plan.	3.12: geen gevolgen.

237839 anoniem	**Appellant 4.**		
	Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen voor het paraplubestemmingsplan**
	16 juni aanvulling opgevraagd, anders wordt deze niet ontvankelijk verklaard.	Niet binnen de gestelde termijn aanvulling ontvangen.	Geen gevolgen
237210	**Appellant 5.**		
	Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen voor het paraplubestemmingsplan**
	Appellant heeft een woning in Noordwijk welke is gelegen binnen de aangewezen zone (tweede woning). Op dit moment is het de eerste woning van appellant, echter mocht appellant een andere woning erbij kopen of komen te overlijden dat zou de bestaande woning, een tweede woning worden. De strikte voorwaarden opgenomen in het ontwerpplan welke zijn verbonden aan voornoemd gebruik geven appellant aanleiding voor het indienen van een zienswijze. <u>Onrechtmatige inbreuk recht van eigendom</u> 5.1 Appellant geeft aan dat artikel 3.1.5. van het ontwerpplan het mogelijk maakt dat	5.1 Dit is een juiste lezing van artikel 3.1.5 van het paraplu-	5.1: geen gevolgen.

	een tweede woning onder bepaalde voorwaarden voor eigen (recreatief) gebruik is toegestaan. De voorwaarden maken dat een woning enkel door (het huishouden van) de eigenaar recreatief gebruikt mag worden. 5.2 Door de specifieke formulering wordt het recht van cliënten als eigenaar aanzienlijk ingeperkt en worden daarnaast de mogelijke verkoopmogelijkheden en waarde van de woning beperkt. Voorgaande maakt dat er, zonder motivering en onderzoek door de gemeente, een gegronde vrees voor waardevermindering van de verschillende onroerend goederen bestaat. 5.3 Appellant concludeert, gelet op het voorgaande, dat er sprake is van regulering van eigendom in de zin van artikel 1 eerste protocol EVRM. Hoewel regulering van het eigendom door middel van een bestemmingsplan in beginsel is toegestaan, dient er te allen tijde een belangenafweging plaats te vinden tussen de mate van inmenging in het eigendomsrecht en het met de inmenging gediende algemene belang. Er dient ook aangetoond te worden dat de eigendomsrechten van de betrokken partijen	bestemmingsplan. 5.2 t/m 5.6 en 5.8 t/m 5.11 Voor hetgeen is aangevoerd onder deze zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in de beantwoording onder 1.11 t/m 1.11 is opgenomen.	5.2 t/m 5.6 en 5.8 t/m 5.11: geen gevolgen.

	expliciet zijn meegenomen. In dit geval heeft deze afweging niet, dan wel niet kenbaar, plaats gevonden. 5.4 Appellant volgt uit de toelichting dat met het ontwerpplan is getracht om een 'juiste balans te creëren tussen het beiden van voldoende flexibele gebruiksmogelijkheden enerzijds en het voorkomen van ongewenste omgevingseffecten anderzijds'. Echter heeft daarbij volgens appellant geen billijke belangenafweging plaatsgevonden tussen de belangen van de individuele burger en het belang van de gemeenschap. <u>Geen billijke belangenafweging</u> 5.5 Het gebied van de Zuid duinen is in 1883 door de Maatschappij Noordwijk gekocht voor de ontwikkeling van vakantiewoning voor voornamelijk Rotterdamse gezinnen. De woningen van cliënten worden al jarenlang door de gehele familie en familievrienden als vakantiewoning gebruikt danwel zijn cliënten voornemens om de woning mogelijk in de toekomst als tweede woning voor de gehele familie en familievrienden te gebruiken. Hoewel cliënten zich aansluiten bij het		

	standpunt van de gemeente dat een tweede woning past bij een badplaats als Noordwijk en voorziet in de behoeft van de verblijftoerist, doen de inperking van het gebruik van de woning als tweede woning voor enkel (het huishouden van) de eigenaar afbreuk aan de historie van de panden en vormt een inbreuk op het eigendomsrecht. 5.6 Huishouden is in het ontwerpplan gedefinieerd als 'persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen'. Artikel 3.1.5 in combinatie met artikel 1.13 van het ontwerpplan maakt dat familieleden en vrienden van de eigenaar geen recreatief gebruik van de woningkunnen maken. Hier is sprake van een directe inperking van het eigendomsrecht. 5.7 Uit de toelichting volgt dat de gemeente stelt dat woningen in Noordwijk steeds vaker recreatief worden gebruikt of verhuurd. Dit	5.7 Het klopt dat dit aanleiding is geweest voor het opstellen van beleid voor het gebruik van woningen door het vaststellen	5.7: geen gevolgen.

	heeft effecten op de woningmarkt. Naast de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen worden aldus de gemeenten ook (overlast)situaties in woonwijken gemeld over woningen die worden (onder)verhuurd, dan wel over woningen waarin meerdere huishoudens woonachtig zijn. Er ontstaan aldus de toelichting gevolgen voor de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie in de woonwijken en complexen. 5.8 Appellant heeft begrip voor het standpunt van de gemeente dat ongewenste omgevingseffecten door recreatieve verhuur, toeristische verhuur en kamerverhuur voorkomen moet worden. Echter verblijven vele tweede huis bezitters zeer regelmatig het hele jaar door in Noordwijk en maken daardoor actief onderdeel uit van de Noordwijkse samenleving en wijk. De woningen worden door de gehele familie gebruikt en er is simpelweg geen sprake van commerciële verhuur en/of van de daarbij behorende overlast. 5.9 Er is geen uitsplitsing gemaakt tussen overlast veroorzaakt door tweede	van de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen' en het (conform deze nota) verder uitwerken van dit beleid in onder meer onderhavig paraplubestemmingsplan.	

	woningbezitters, toeristische verhuur, vakantieverhuur of kamerverhuur. Het recreatief gebruik van een tweede woning lijkt daardoor op een hoop te worden gegooid met voornoemde typen gebruik. Er lijkt op geen enkele wijze onderzoek te hebben plaats gevonden naar de verschillen in gebruik van de woningen per wijk alsmede het verschil in het segment woningen in de verschillende wijken. Vraagtekens worden gezet bij reikwijdte van de gemeente om dergelijke ongefundeerde en vergaande maatregelen te treffen. 5.10 Gelet op de wijze van gebruik alsmede het segment van de woningen is er geen sprake van ongewenste omgevingseffecten. Cliënten maken onderdeel uit van Noordwijk. Kennen hun huren parkeren op eigen terrein en waarborgen de leefbaarheid van de omgeving. Onderbouwingen van de gesteld overlast en negatieve omgevingseffecten veroorzaakt door tweede woningbezitters die deze inperking van het eigendomsrecht rechtvaardigen ontbreken. 5.11 Tot slot zijn volgens appellant de eigendomsrechten van de betrokken partijen		

	niet expliciet meegewogen in strijd met artikel 1 eerste protocol EVRM. Onduidelijk is waarom de gemeente Noordwijk deze inmenging in het eigendomsrecht proportioneel en gerechtvaardigd acht. Er is volgens appellant sprake van een onzorgvuldige voorbereiding alsmede een gebrek aan deugdelijke motivering van het Ontwerpplan. <u>Verzoek</u> 5.12 Appellant verzoekt het ontwerpplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat tevens familieleden, vrienden van het huishouden van de eigenaar (zonder enig financieel oogmerk) recreatief gebruik kan maken van de tweede woning van de eigenaar.	5.12 Gezien bovenstaande motivering zal het verzoek niet leiden tot wijziging van het vastgestelde plan.	5.12: geen gevolgen.
271467	**Appellant 6.**		
	Samenvatting zienswijze	Beantwoording **gemeente**	**Gevolgen voor het paraplubestemmingsplan**
	Inleiding Appellant heeft een zienswijze ingediend namens een eigenaar van een tweede woning welke is gelegen buiten de		

	aangewezen ‘zone tweede woning’. Appellant geeft aan dat het betreffende perceel is aangekocht in 2014 en dat in 2015 op het perceel de huidige woning is gebouwd op grond van een op 24 april 2015 verleende omgevingsvergunning. Op 29 juli 2016 is de woning betrokken door de eigenaar. Namens appellant wordt gesteld dat het gebruik van de woning sindsdien hetzelfde is gebleven. 6.1 Op basis van voorgaande informatie zou volgens appellant geen onttrekkingsvergunning nodig zijn voor het huidige gebruik van de woning.	6.1 De vraag of wel of geen onttrekkingsvergunning nodig is valt buiten de reikwijdte van het parapluplan zodat hier in de beantwoording van de zienswijze in principe niet op behoeft te worden gereageerd. Volledigheidshalve wordt hierover het volgende opgemerkt. Vanaf 1 juli 2015 tot 15 augustus 2016 is geen verordening geldend geweest voor het onttrekken van woonruimte. Woonruimte die tussen deze periode is onttrokken, is daarmee rechtmatig onttrokken aan de woningvoorraad. Dit geldt ook	6.1 geen gevolgen

		voor woningen buiten de voormalige onttrekkingsvrije zone, zoals hier het geval. Indien door appellant aangetoond wordt dat zij de woning tussen de hiervoor genoemde periode heeft onttrokken, heeft zij de woning rechtmatig onttrokken.	
	6.2 Van strijdigheid met het bestemmingsplan zou ook geen sprake zijn, omdat het gebruik als tweede woning op grond van het ontwerp parapluplan onder het overgangsrecht zou vallen nu het gebruik als tweede woning onder het ten tijde van verlening van de omgevingsvergunning vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied RvR, Duinweg 52 - 52a - 70" de bestemming 'Wonen' had welk begrip niet was gedefinieerd zodat hieronder ook gebruik als tweede woning zou vallen. Hierbij wordt namens appellant verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:833.	6.2 en 6.3 Dat de woning mogelijk rechtmatig is onttrokken, laat onverlet dat sprake was van strijdig gebruik van de woning in planologische zin. Dat onder de bestemming 'wonen' in het ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning vigerende bestemmingsplan ook het gebruik als tweede woning toegelaten zou zijn, betreft een onjuiste lezing van de betreffende planregels. Nu het begrip 'wonen' niet is gedefinieerd in de betreffende planregels, dient te worden aangesloten bij wat daar in het	6.2 en 6.3. geen gevolgen.

	6.3 Er zou echter geen ruimtelijke motivering aanwezig zijn om dit gebruik op deze locatie van een dergelijk type woning weg te bestemmen. Het gebruik zou dan onterecht (voor de tweede keer) onder het overgangsrecht zijn gebracht.	normaal spraakgebruik onder wordt verstaan.[1] Voor wonen is een zekere duurzaamheid vereist. In geval van gebruik van een woning als tweede woning is geen sprake van permanente bewoning, zodat sprake is van strijdigheid met de definities 'wonen' en 'bewoning'. De uitspraak waarna namens appellant wordt verwezen doet aan het voorgaande niet af. Deze uitspraak ziet immers op het specifieke geval waarin ter plaatse de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis' gold. In dit bestemmingsplan waren verschillende gebruiksmogelijkheden ondergebracht onder de bestemming 'wonen', waaronder ook verblijfsrecreatie in een recreatiewoning. Gelet op deze	

[1] Vlg. bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1633.

		plansystematiek werd in dit geval geoordeeld dat de planwetgever geen duidelijk onderscheid heeft willen maken tussen wonen en recreatief verblijf. In onderhavig geval is daarvan geen sprake. Aan eigenaren van een woning buiten de 'zone recreatiewoning toegestaan', zoals hier het geval, die na het vervallen van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2015 hun woning hebben onttrokken, zal géén planologische medewerking worden verleend waardoor strijdig gebruik direct beëindigd dient te worden. In uitzonderingsgevallen kan sprake zijn van planologisch overgangsrecht. Als een gebruik ooit illegaal begonnen is, en lange tijd onafgebroken heeft voortgeduurd, kan het zijn dat in een oud bestemmingsplan het illegale gebruik onder overgangsrecht toegestaan is. Om een beroep te doen op dit overgangsrecht moet de eigenaar	

		aantonen dat het gebruik vóór het inwerking treden van dat bestemmingsplan al bestond én sindsdien onafgebroken heeft voortgeduurd. Dit is door appellant niet aangetoond. De woning van appellant valt ook niet onder de 'Overgangsregeling voormalige onttrekkingsvrije zone' nu de woning niet in de betreffende zone ligt.	
	<u>6.4 Verzoek:</u> appellant verzoekt om haar woning naast de woonbestemming eveneens de aanduiding 'overige zone – recreatiewoning eigen gebruik' te geven in het parapluplan zodat het gebruik als tweede woning positief wordt bestemd. Hierbij zou een uitsterfregeling kunnen worden afgesproken.	6.4 Gezien bovenstaande motivering zal het verzoek niet leiden tot wijziging van het vastgestelde plan.	6.4 geen gevolgen.

236913	**Appellant 7.**		
	Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen voor het paraplubestemmingsplan**
	Appellant heeft een zienswijze ingediend namens een vijftal eigenaren van een tweede woning welke is gelegen binnen de aangewezen 'zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan'. Allen zijn woonachtig buiten Noordwijk. 7.1 Het gebruik van de woningen als recreatiewoning valt onder het overgangsrecht. Dit blijkt ook uit het feit dat de zone waarbinnen de woningen zijn gelegen in de tot 1 juli 2015 geldende huisvestingsverordening als een onttrekkingsvrije zone is aangewezen. In het bestemmingsplan dient het gebruik als tweede woning alsmede voor de toeristische verhuur positief bestemd worden. Het gebruik is echter ten onrechte onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht nu er sprake is van legaal gebruik.	7.1 en 7.2 Vooropgesteld dient te worden dat de betreffende woningen onder het vigerende bestemmingsplan reeds waren bestemd voor 'Wonen'. Dit betekent dat het gebruik van de woningen voor recreatieve doeleinden (waaronder voor toeristische verhuur), onder het huidige bestemmingsplan reeds in strijd met de bestemming is. Dit geldt ook voor woningen in de voormalige onttrekkingsvrije zone. Dat een woning mogelijk rechtmatig is onttrokken (in die zin dat geen onttrekkingsvergunning nodig was), laat onverlet dat sprake is van strijdig gebruik van de woning in planologische zin. Het parapluplan biedt juist een verruiming van de mogelijkheden	7.1 t/m 7.4 en 7.6 geen gevolgen. 7.5: het paraplubestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast in die zin dat de voorwaarde dat sprake dient te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) zal komen te vervallen.

	7.2 De in het overgangsrecht opgenomen peildatum van 1 juli 2015 is onredelijk. 7.3 De beperking de tweede woning niet voor toeristische verhuur te mogen gebruiken is in strijd met artikel 15 lid 3 sub c van de Dienstenrichtlijn ten aanzien van het vereiste van evenredigheid. Nu in de aangewezen zone een tweede woning voor eigen gebruik is toegestaan, zullen deze woningen ondanks het verbod van toeristische verhuur dan ook niet worden toegevoegd aan de voorraad. Het verbod van toeristische verhuur is in casu dan ook niet geschikt om het doel te bereiken. Het ook toestaan van toeristische vakantieverhuur bij deze woningen waar tweede woning gebruik is toegestaan maakt niet dat er meer of minder woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast voorkomt deze toeristische verhuur leegstand.	voor recreatief gebruik. Het wordt onder het parapluplan immers toegestaan om de woning te gebruiken als tweede woning voor eigen gebruik terwijl dit onder het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. Onder 'eigen gebruik' wordt verstaan gebruik door de eigenaar en diens huishouden. Daarnaast is vakantieverhuur tevens, onder voorwaarden, toegestaan. Hiermee is geen sprake van een inperking van de rechten van appellant, maar juist van een verruiming. Toeristische verhuur is én was in beginsel niet toegestaan in planologische zin. Toeristische verhuur is echter wel toegestaan indien een beroep kan worden gedaan op de persoonsgebonden overgangsregeling. Hiervoor dient de betreffende eigenaar aan te tonen dat de toeristische verhuur in ieder geval vóór de peildatum (1 juli 2015) is gestart en sindsdien ongewijzigd is	

	7.4 De noodzakelijkheid van de inzet van het nachtencriterium is onduidelijkheid. 7.5 De criteria, zoals opgenomen in artikel 5.3 onder c van het ontwerp, waarbij er sprake moet zijn van inschrijving in het BRP door de hoofdbewoner en diens partner is onbegrijpelijk, nu het immers gaat om legaal gebruik als tweede woning . Deze personen kunnen en mogen niet op dat adres ingeschreven staan. 7.6 De beperking van het gebruik door dezelfde huishouding van een woning voor eigen gebruik in de zone is onredelijk.	voortgezet. Dit geldt enkel voor woningen binnen de voormalige onttrekkingsvrijezone. Er is thans een inventarisatie uitgevoerd om te bepalen welke personen hiervoor in aanmerking komen. Als peildatum wordt gehanteerd 1 juli 2015 omdat vanaf dat moment de tot dan toe geldende Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 is komen te vervallen waarin sprake was van een onttrekkingsvrijezone. Er is gekozen voor persoonsgebonden overgangsrecht omdat handhaving feitelijk nooit heeft plaatsgevonden. Er is echter wel altijd sprake geweest van illegaal gebruik. Het betreffende, naar huidige inzichten onwenselijke gebruik, wordt hiermee op termijn beëindigd. Maar de betrokkenen in kwestie kunnen het (al lange tijd) bestaande gebruik blijven voortzetten en worden niet onevenredig in hun	

		belangen geschaad. Voor zover appellanten stellen dat het toeristische gebruik onder planologisch gebruiksovergangsrecht valt omdat er sprake is van een op basis van voorgaande bestemmingsplannen legaal gebruik, blijkt dat niet uit de zienswijze. Het is aan appellanten om aan te tonen dat sprake is van een overgangsrechtelijke situatie. Dat hebben zij niet gedaan. Ten overvloede geldt het volgende. Bezwaarmaker heeft de woning op 26 oktober 2016 aangekocht. Bestemmingsplan 'Zeewaardig' is deels onherroepelijk in werking op 27 juni 2013 en is nog steeds van kracht. Daarin is de woning bestemd als 'Wonen', recreatieve verhuur is binnen deze bestemming niet toegestaan, en er is hiermee sprake van strijdig gebruik. Hieruit blijkt dat het	

		gebruik door appelanten niet onder het overgangsrecht valt. Gezien bovenstaande motivering zal het verzoek niet leiden tot wijziging van het plan. 7.3 Naast behoud van de woonruimtevoorraad heeft het verbod op toeristische verhuur tevens ten doel om de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie te bevorderen. Toeristische verhuur heeft immers aanzienlijk meer gevolgen voor de leefbaarheid dan het eigen gebruik van een tweede woning. Bovendien wordt door toeristische verhuur, anders dan bij eigen gebruik van de tweede woning, een ongelijk speelveld gecreëerd voor de hotelsector. Derhalve is de regeling wel degelijk geschikt om de nagestreefde doelen te bereiken en gaat zij niet verder dan noodzakelijk.	

		7.4 Vooropgesteld dient te worden dat het 30 dagen criterium niet geldt voor het gebruik als tweede woning door de eigenaren van de woning zelf. De 30 dagen verhuur betreft enkel vakantieverhuur. Op deze manier wordt gewaarborgd dat het om incidentele toeristische verhuur blijft gaan en dat wonen de hoofdfunctie blijft. 7.5 Het paraplubestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast in die zin dat de voorwaarde dat sprake dient te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) zal komen te vervallen. 7.6 Het parapluplan biedt juist een verruiming van de mogelijkheden voor recreatief gebruik. Het wordt onder het parapluplan immers toegestaan om de woning te	

		gebruiken als tweede woning voor eigen gebruik terwijl dit onder het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. Onder 'eigen gebruik' wordt verstaan gebruik door de eigenaar en diens huishouden. Hiermee is geen sprake van een inperking van de rechten van appellant, maar juist van een verruiming. Ten slotte is nog van belang dat regels uit het bestemmingsplan ook handhaafbaar dienen te zijn. Wanneer het kosteloze gebruik door familieleden en vrienden wordt toegestaan, is dit voor de gemeente als bevoegd gezag oncontroleerbaar, de afbakening van deze groep is zeer complex. Dit zou voor de gemeente dan ook een onredelijk grote last vormen. Regels behoren zoveel mogelijk te zijn gericht op zichtbare dan wel objectief constateerbare feiten. In het kader van de handhaafbaarheid dienen regels werkbaar te zijn	

		voor degenen tot wie de regels zijn gericht en voor de personen die met handhaving zijn belast. Het is niet objectief vast te stellen dat een persoon tot de familie- of vriendkring behoort en dat er niet voor het verblijf wordt betaald.	