

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANGETEKEND R219106794
Aan de gemeenteraad van de gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum
13 oktober 2020
Onderwerp
zienswijze 'Transformatie recreatieparken De
Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3'

Ons zaaknummer
R219106794
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw. mr. M.A. Patandin

Vrijdag afwezig

Geachte heer, mevrouw,

vroegen ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3'

Dit plan wijzigt de bestemming van de recreatieparken De Maar in Twisk en De Kogge 1 in Oostwoud naar een woonbestemming. Het plangebied grenst aan de woning van cliënten. Zij vrezen derhalve voor een verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid, aantasting van hun woongenot en vermindering van de waarde van uw woning.

Bijgaand treft u de zienswijze van cliënten aan.

Verzoek

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen
Dan wel vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij op maandag t/m donderdag via de klantenservice op telefoonnummer 088-4623700.
Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R219106794. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Zonder vermelding van het zaaknummer ontvang ik uw bericht helaas niet.

Vervolg op de brief van
13 oktober 2020

Bestemd voor

Bladnummer
2

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. M.A. Patandin
Senior jurist

CONCEPT BRIEF

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3'

Beste Gemeente Medemblik,

Recent heb ik in de Staatcourant uw ontwerpbestemmingsplan 'Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3' met plannummer 'NL.IMRO.0420.BPDeMaarKogge-ON01' gelezen. Ik ben zeer verbaasd over het feit dat ik hier niet over ingelicht ben, omdat ik eigenaar ben van een deel van de grond zoals geasseerd in De Kogge 1. Anderzijds ligt het park De kogge 1 deels om ons huis heen. Ten slotte is de vindbaarheid van het plan beperkt aangezien het plan wat betreft De Kogge 1 en 3 verstopt zit achter 'De Maar'.

Als ik bevoorbeeld op locatie Oostwoud, Oosteinde zoek zal ik het plan niet vinden (<https://medemblik.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=2329045ab38e4867ba82a220544000b6>)

Bij deze wil ik op de volgende 3 punten een zienswijze indienen:

- 1) De toerit van het park, kavels 866, 867, 640, 641 en 642
- 2) De niet voor permanente bewoning geschikte stacaravans op de kavels 745 en 644
- 3) Het deel van het plan genoemde 'De Kogge 1'

Tot slot zullen we ons berraden over planschade, mocht de gemeente opvolging geven aan dit plan.

Zienswijze 1: de toerit.

De toerit van het park 'De Kogge 1' zoals gearseerd in het plan betreft kavels 866, 867, 640, 641 en 642. **Kavel 866 is ons eigendom en onze oprit.** Op deze kavel rust een erfdienstbaar tbv het vakantiepark De Kogge 1. (zie appendix)

Ons huisnummer is _____ in uw ontwerpbestemmingsplan noemt u ten onrecht dat als locatie van het park. Het park is gelegen op Oosteinde 23-1 tot en met 23-17. Deze verwarring komt veel vaker voor, zeker 2x per week, ontvangen wij pakketjes, pizza, nieuwe electrameter, wordt de telefoon afgesloten of worden we met de taxi opgehaald. U begrijpt dit zijn allemaal diensten die niet voor ons bedoeld zijn. Het levert ons veel ergernis op.

We zouden graag de volgende punten willen opnemen in het plan

- a) De erfdienstbaarheid op kavel 866 zouden we willen beperken tot gebruik van bestaande put en kabels. Bij omzetten van het bestemmingsplan kan verwacht worden dat er in de toekomst meer werkzaamheden kunnen plaatsvinden. De erfdienstbaarheid is afgegeven voor de recreatief gebruik, niet voor een woonwijk. Aangezien 'De Kogge 1' over een eigen toerit bezit kan bij uitbereiding of renovatie van de bekabeling prima het eigen terrein benut worden.
- b) De straat aanduiding van 'De Kogge 1' dient te verbeteren.
Vooralsnog beperkt de overlast zich voornamelijk tot hierboven genoemde zaken. Het is wachten op de dag dat de hulpdiensten ons danwel de huizen op het vakantiepark niet kunnen vinden en kostbare tijd verliezen.
Een oplossingsrichting kan zijn om 'De Kogge 1' een eigen straat aanduiding te geven.
- c) De erfafscheiding tussen onze oprit in die van de 'De Kogge 1' is momenteel een hoge haag aangezien we niet zitten te wachten op uitzicht op de parkeerplaats verwachten we dat het toegestaan blijft om een hoge erfafscheiding toe te passen en dit niet als gevolg van de voorgestelde wijzigingen omlaag moet.

Zienswijze 2: de stacaravans.

Op 'De Kogge 1' staan 2 niet voor permanente bewoning geschikte stacaravans op de kavels 745 en 644. De Stacaravan op kavel 745 (Oosteinde 23-13) staat tegen onze erfgrans (of zelfs daarover). Aangezien dit een stacaravan betreft en onze tuin natuurlijke afscherming biedt, hebben we ondanks dat de woning op de erfgrans staat veel privacy. Bovendien is het reacreatieverblijf slecht een deel van het jaar in gebruik.

In het voorstelbestemmingsplan valt te lezen dat het de bedoeling is dat de stacaravan plaats gaat maken voor een woning bedoeld voor permanente bewoning. (Regels artikel 5.5.d verbied recreatief gebruik en 5.5.e verbied niet recreatief gebruik van de stacaravans). Het bestemmingsplan lijkt te voorzien een woning van eenvoudige vorm met 70m² bouwoppervlakte met 1 woonlaag, maar wel een verplicht punt dak.

- a) We zouden graag zien dat de 2 recreatie verblijven (dus niet recreatie woning) welke op het recreatiepark staan en als recreatie verblijf in gebruik zijn ook gewoon de bestemming recreatie behouden.

Er is geen reden om dit om te zetten anders dan gemak vanuit de gemeente of economisch gewin van de eigenaar. De gemeente geeft ook reeds in het voorstel bestemmingsplan aan dat er voor individuele verblijven een uitzondering gemaakt kan worden. (Oosteinde 23-1)

- b) Wij denken dat het niet realistisch is om binnen het bestemmingsplan en het huidige bouwbesluit om een vrijstaande woning te bouwen.

Een bouwvak van 70m² levert in het gunstige geval een benutbaar oppervlak van 60m² op. (dat zal een uitdaging zijn). Een kleine speurtocht leert dat er in Nederland een handvol appartementen gebouwd worden met minder dan 60m², dit zijn allemaal 1 of 2 kamer appartementen (1 slaapkamer of slapen in de woonkamer) en vaak in stadscentra.

Er worden geen vrijstaande huizen gebouwd van vergelijkbare afmetingen.

De situatie die gecreeerd wordt door deze wijziging zal 3 mogelijk uitwerkingen hebben:

- 1) De stacaravans blijven en er verandert effectief niks.
- 2) De stacaravans maken plaats voor een 2 kamer woning (indien mogelijk) en is daarmee het kleinste vrijstaande woonhuis van Nederland.
- 3) De stacaravans maken plaats voor een woning die of niet aan het bouwbesluit voldoet en/of niet aan het bestemmingsplan.

Voor de 1^e situatie hoeft het bestemmingplan niet te wijzigigen.

Voor zover de 2^e situatie al realistisch is, zal na verloop van tijd verbouw of uitgebouwd gaan worden (situatie 3).

De 3^e situatie is op den duur het meest waarschijnlijk.

Ter ondersteuning:

- Geen van de bestaande woonhuizen voldoet aan de hoogteeis. Allen hebben een dakkapel.
- Geen van de bestaand woonhuizen voldoet aan de 1 bouwlaag eis. Allen hebben een kamer gecreeerd onder de dakkapel.
- Veel woningen voldoen niet aan het bouwvak van 70m² en hebben een uitbouw.

- De bestaande woningen zijn gebouwd als recreatie woning rond 2000 en dus volgens veel minder strenge normen.
- De woonoppervlakte van de bestaandwoning schommelt tussen 73 en 106 m², (volgens kadaster data <https://vastgoedloep.nl/1678/HP/23>). Waarbij afgevraagd kan worden of dit correct is en inmiddels de woning niet nog verder uitgebouwd zijn.

Onze angst is dan ook dat door het niet realistische plan en het precedent geschapen door de sterk vergrote andere woningen, er uiteindelijk een uitgebouwd huis met 2 woonlagen op onze erfgrans verschijnt.

Zienswijze 3: deelplan 'De Kogge 1'

Op 'De Kogge 1' zijn een aantal bewoners die hun verblijf voor permanent bewoning gebruiken. Dat de gemeente hierop wel acteren (na jaren) is goed te begrijpen. Naast de voorgestelde wijziging zijn er ook natuurlijk ander mogelijkheden.

Wij hebben begrepen dat enige jaren geleden op initiatief van de bewoners 'De Kogge 1' een bestemmingsplan wijziging is aangevraagd. Toendertijd is dat afgewezen door de gemeente omdat er niet aan de regels werd voldaan. Nu een aantal jaar later komt het initiatief van de gemeente en kan wel aan de regels voldaan worden? Aangezien de regels niet zijn gewijzigd, noch de situatie, verbaasd ons dit ten zeerste. Ik verwacht dat gemeente toen en nu naar het belang van haar inwoners handelt.

- a) We willen graag inzicht de aanvraag van enige jaren geleden en een uitleg welke regels danwel wat er gewijzigd is in de situatie ten opzicht van het vergelijkbare initiatief vanuit de bewoners.
- b) Wat betreft bijna 100% permanente bewoning. Dit is incorrect. Er staan 2 stacaravans die recreatief gebruikt worden. Gezien het aantal auto's en verschillende mensen die ons huis voorbij lopen, vermoeden wij dat 50% permanente bewoning een betere afspiegeling van de situatie is. De gemeente zou dit getal op basis van haar gegevens natuurlijk gewoon moeten kunnen produceren. We zouden graag een betere en juiste onderbouwing zien.
- c) Wat betreft parkeren, dit lijkt momenteel geen probleem, maar dat komt vermoedelijk meer door punt b) dan de hoeveelheid parkeerplaatsen. Het huidige plan onze oprit (Kavel 866) ten onrechte te betrekken in de situatie. In bijlage 3, bladzijde 11 is te zien dat het originele plan plek had voor 16 parkeerplaatsen, met de opmerking dat de huidige ruimte op de oprit aanmerkelijk kleiner is dan in het originele plan. (Kavel 866 is onze oprit)
De genoemde 17 parkeerplaatsen op de oprit is wat overdreven, er staan doorgaans niet meer dan 6 auto's en dan kunnen er nog maar een paar bij. We zouden graag een iets betere onderbouwing zien omtrent parkeergelegenheid, dan dat de belanghebbende meldt dat het wel lukt. Met inachtneming van onze oprit.
- d) Wat betreft Ecologie valt op te merken dat er toch een aantal bijzondere vogels in de tuin van Oosteinde 23 en 25A te vinden zijn. De groene specht en ijsvogels zijn regelmatig te vinden. Alsmede een nest van de grote bonte specht. Het recreatie gebied achter Oosteinde 25, Oosteinde 23, 25 en 25A en de stacaravans is erg rustig en groen, dat zal mogelijk veranderen door de voorgestelde wijziging.
- e) ? Wat betreft Wonen en toelichting 5.2.3, hier valt te lezen dat het maximaal aantal woningen 16 is? En dat de 2 stacaravans onder het overgangsrecht vallen. Met reeds 15 woningen betekend dat dus dat er 1 stacaravan gesloopt dient te worden ?
- f) Wat betreft bijlage 10, Ruimtelijk quickscan.
 - 1) Hier valt te lezen op bladzijde 5:

"Het Besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid middels artikel 4, onder 10 om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen.

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;

- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont; en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was”

Aan deze voorwaarden wordt simpelweg niet voldaan op mogelijk een enkele bewoner / verblijf na en zijn wat betreft punt c. en d. mijn inziens eenvoudig te toetsen door de gemeente. Slechts wordt op ingegaan op punt b., punt a. sluit de 2 stacaravans direct uit.

2) Bij de conclusies valt te lezen: “Enig recreatief toekomstperspectief ontbreekt”

Dit is ons inziens incorrect.

Behalve dat dit strijdig is met het huidige gebruik van de 2 stacaravans, is dit ook strijdig met de uitstraling welke als recreatief omschreven wordt in bijlage 10. Verder valt op te noemen dat deze locatie aan de lint bebouwing van het Oosteinde uitermate geschikt is voor recreatieve doeleinden. Een kleine opsomming van recreatie mogelijkheden binnen een straal van 200meter. (waarschijnlijk een incomplete lijst)

- Camping Veerhof aan de Vereweg (45 plekken)
- Bed and Breakfast, Oosteinde 1
- Bed and Breakfast, Oosteinde 11
- Recreatiepark met 9 verblijven, Oosteinde 25-1 tot en met 25-9
- Verhuur Oosteinde 25
- Verhuur ‘Patricius huis’, Oosteinde 32
- AirBnB, Oosteinde 59
- Recente verkochte ‘Bed and Breakfast’, Oosteinde 52

Appendix Erfdienstbaarheid

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en artikel 7 uitdrukkelijk aanvaard:

- de navolgende lasten en beperkingen, welke voorkomen in - voor wat betreft het Verkochte sub a., een akte van ruilverkaveling op negenentwintig augustus negentienhonderd eenennegentig verleden voor N.J. van Duin, destijds notaris gevestigd te Hoorn, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar, op negenentwintig augustus negentienhonderd eenennegentig in register Hypotheken 4 in deel 6364 nummer 1, in welke akte ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"a. de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van buizen, leidingen, kabels en dergelijke ten behoeve van openbare en andere wenselijk geachte nutsvoorzieningen ten behoeve en ten laste van kavel 040141 (gedeeltelijk) en ten behoeve en ten laste van kavel 040140 en ten behoeve en ten laste van kavel 040076 (gedeeltelijk), krachtens overschrijving 6159/28."

en *"Recht van weg en pad ten behoeve van kavel 040140 en ten laste van kavel 040141A, krachtens overschrijving 4773/67.";*

- de navolgende lasten en beperkingen, welke voorkomen in - voor wat betreft het Verkochte sub b., een akte van verkoop, koop en levering op vijftientwintig augustus tweeduizend verleden voor G.J. van de Stolpe, destijds notaris gevestigd te Medemblik, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar, op achtentwintig augustus tweeduizend in register Hypotheken 4 in deel 10164 nummer 32, in welke akte ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"De in gemelde titel van aankomst omschreven erfdienstbaarheden hebben betrekking op het bij deze akte verkochte voor wat betreft de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van buizen, leidingen, kabels en dergelijke ten behoeve van openbare en andere wenselijk geachte nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitskabels, televisieleidingen, waterleidingen, gasleidingen, riolering en dergelijke, welke erfdienstbaarheid ten laste van het overgedragen perceelsgedeelten is en ten behoeve van de achtergelegen perceelsgedeelten, doch overigens rusten de andere erfdienstbaarheden uitsluitend op het bij verkoopster in eigendom resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Noorder-Koggenland, sectie N nummer 803."



Post op rekening

R NL



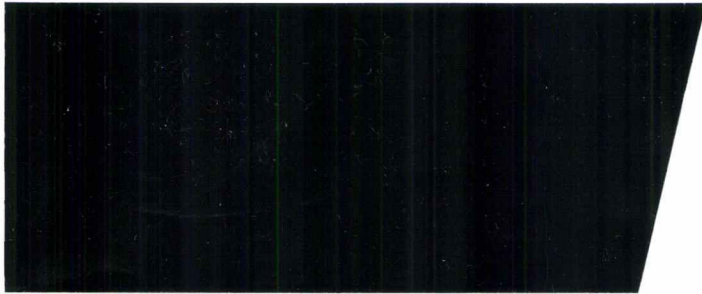
Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC15690793



Post op rekening

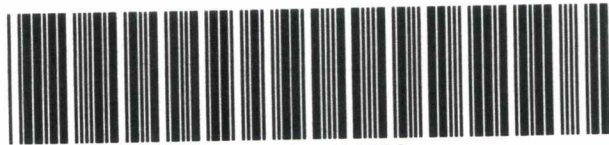
R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC15690793