

MarinaParken 'Residentie Bloemendaal' (voorheen 'Camping Vogelenzang') – Standpuntennota bij het verzoek van BeKaVo en VWGZKL om (preventieve) handhaving dd 10 juni 2025

De belanghebbenden,

Vereniging 'Belangen Kampeerders Vogelenzang' (BEKAVO)
Vogelwerkgroep Zuid-Kennemerland (VWGZKL),

verzoeken de Provincie Noord-Holland, om conform wet- en regelgeving toetsingen, (preventief) te handhaven in:

1. de actuele projectontwikkeling van 'Residentie Bloemendaal', en de daarvoor thans lopende (deel)vergunningaanvragen.
2. de door MarinaParken beoogde gefaseerde projectontwikkeling over de totale project tijdspan ('fase 1' en 'fase 2').

Timing en motivatie van dit (preventief) handhavingsverzoek.

Conform de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 26 mei 2025, is de gemeente Bloemendaal gehouden, om binnen een maand een definitief besluit te nemen over de thans voorliggende twee MarinaParken vergunningaanvragen voor 'aanlegwerkzaamheden' voor o.a. respectievelijk negentien en dertien te realiseren vakantievilla's: (Ref. 1, bovenstaand).

Centraal in het door de gemeente te nemen vergunningbesluit staan de vraag en toetsingen, of deze aanvraag, en de door MarinaParken beoogde plaatsing van tot 350 vakantievillas (als 'plaatsgebonden kampeermiddelen'), mogelijk zijn binnen het vigerende gemeentelijke Omgevingsplan. Uit publicaties en gemeentelijke stukken is gebleken, dat daarover in het verleden twee verschillende lezingen zijn gehanteerd, met betrekking tot Artikel 16.2 'Bouwregels', in het bijzonder Artikel 16.2.4 'Gebouwen verblijfsrecreatie'. De huidige lezingen van de gemeente en van de provincie zijn eenduidig (geworden, in juli 2024), in dat het toelaatbaar totaal gebouwen oppervlak, met inbegrip van de te plaatsen vakantievilla's, gelimiteerd is tot een maximum van 1.600 m². Ook de ondergetekenden delen deze lezing (voor toelichtingen, zie Bijlage 1). Wij wijzen in het bijzonder op de sinds 1 januari 2024 op grond van de Omgevingswet geldende definitie van het begrip 'gebouw'; op grond daarvan blijkt duidelijk dat de beoogde vakantievilla's gebouwen zijn die meetellen in het totaal bebouwd oppervlak.

Volgens berichten van de gemeente (zie mail van 30 juli 2024 aan Marinaparken) is met de al voltooide initiële plaatsing in 2024 door MarinaParken van een eerste zestal vakantievilla's, deze limiet bereikt dan wel reeds overschreden. In dat geval zou de gemeente de voorliggende vergunningaanvraag enkel op deze grond dienen af te wijzen. Er zijn tevens publicaties die indiceren dat de gemeente in haar lopende besluitvorming, naast de toetsing van het Omgevingsplan ook de risico's van mogelijke toekomstige schadeclaims van MarinaParken en derden meeweegt.

De ondergetekenden verzoeken de Provincie toe te zien, en zonodig (preventief) te handhaven, dat het aanstaande vergunningenbesluit door de gemeente onverlet conformeert aan de bovengenoemde regelgeving (Artikel 16.2).

Integrale toetsing van meervoudige wet- en regelgevingen

De ondergetekenden constateren dan de bovengenoemde toetsingen door de gemeente en door de provincie, zich vooralsnog in hoofdzaak concentreren op de wet en regelgeving van uitsluitend het Omgevingsplan (ref 1. bovenstaand)

De ondergetekenden verzoeken de provincie en de gemeente met klem om daarnaast, en in integrale samenhang, toetsingen te doen verrichten van de mogelijke schadelijke ('externe') werkingen', die zullen kunnen uitgaan van een gefaseerde projectrealisatie. Deze betreffen met name stikstofdepositie en ecologische habitatvernietiging op de camping en verstoring in het direct aangrenzende Natura 2000 gebied.

Deze toetsingen betreffen in het bijzonder, doch niet uitsluitend, de volgende wet- en regelgevingen:

- Omgevingsverordening NH2022 (incl. 'Nota van Beantwoording')
- Omgevingswet (vervangend deel 'Wet Natuurbescherming')
- Beheerplan Natura-2000 Zuid-Kennemerland
- Wetsvoorstel stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn)

Naar het oordeel van ondergetekenden, dienen deze toetsingen zich te concentreren op tijdige gedegen kwalificering en kwantificering van voorziene cumulatieve en aggregerende schadelijke werkingen op termijn, voor de landschapswaarden en de natuurwaarden. Dit geldt voor het campingterrein zelf, en voor de direct aangrenzende gebieden. Daarbij aantekend dat alle betreffende gebieden onderdeel zijn van het 'Bijzonder Provinciaal Landschap', en tevens ten dele de 'Natura-2000' status hebben (voor toelichtingen, zie Bijlage 2)

De ondergetekenden benadrukken de noodzaak om deze toetsingen zoveel als mogelijk proactief en in een zo vroeg mogelijk stadium te verrichten, opdat eventuele verdere door MarinaParken gefaseerde (deel)vergunning aanvragen, ook op deze gronden, mede kunnen worden getoetst en verleend dan wel afgewezen.

'Bijzonder Provinciaal Landschap' – Zuid-Kennemerland

De Omgevingsverordening NH2022 regelgeving voor 'Landelijk Gebied' en 'Bijzonder Provinciaal Landschap', refereert zowel naar bescherming van gebied's 'kernkwaliteiten' als naar bouwoppervlakte grenzen. Realisatie van het vakantie villapark zal de beschermde kernkwaliteiten (landschapswaarden en natuurwaarden) in ernstige mate aantasten. (voor toelichtingen, zie Bijlage 2). De beoogd te plaatsen villa's overschrijden in totaal aantal en in totale oppervlakte meervoudig de geldende gestelde maxima van 11 woningen en/of 500 m² voor 'kleinschalige woningbouw' (niet zijnde 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling').

Conclusie en verzoek: (Deel)vergunningaanvragen dienen mede op deze gronden te worden beoordeeld, en naar oordeel van ondergetekenden te worden afgewezen.

‘Natura-2000’, direct aangrenzende gebieden

Direct aangrenzend aan de Camping Vogelenzang liggen de Natura-2000 gebieden landgoed ‘Huis te Vogelenzang’ en de Amsterdamse Waterleidingduinen. Deze gebieden lijden reeds lang onder structureel te hoge depositie van stikstof, die ernstige en deels irreversibele aantasting van natuurwaarden en landschapswaarden veroorzaakt. Deze gebieden behoeven dringend verhoogde en stringenter bescherming.

Dienaangaande heeft de gemeente reeds eerder (27 juni 2013), in het kader van amendering van het toenmalige Bestemmingsplan geconcludeerd en bepaald dat, voor plaatsing van stacaravans en chalets (als ‘plaatsgebonden kampeermiddelen’), vereist is dat de “impact daarvan op de natuur- en landschapswaarden worden onderzocht”. De gemeente tekent daarbij aan dat de procentuele mate en schaal van bezetting van aanwezige standplaatsen door ‘plaatsgebonden kampeermiddelen’ daarin een bepalende graadmeter is (voor toelichting, zie Bijlage 2).

De ondergetekenden constateren dat uit geen publicaties of rapporten blijkt, dat een dergelijk gedegen gekwalificeerd en onafhankelijk onderzoek reeds is uitgevoerd en geëvalueerd. Een dergelijk onderzoek is te meer noodzakelijk gezien de recente jurisprudentie over de beoordeling van extra belasting door stikstof op Natura 2000-gebieden (uitspraak Raad van State van 18 december 2024). Op grond daarvan is voor de door MarinaParken beoogde ontwikkeling een natuurvergunning vereist. Daarbij dienen niet alleen de gevolgen voor de stikstofbelasting te worden onderzocht maar ook de effecten door de toegenomen recreatie en de te verwachten aantasting van natuurwaarden op de camping zelf, die nauw samenhangen met de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied (zie bijlage 2).

Conclusie en verzoek: De huidige aan MarinaParken opgelegde bouwstop voor enige verdere plaatsingen van vakantievilla’s dient op deze gronden te worden gecontinueerd. Mede op deze grond dient (vooralsnog) de bovengenoemde lopende vergunningaanvraag onverlet door de gemeente te worden afgewezen.

Samenvattende conclusies en slotopmerkingen

Integraal bezien, op basis van de bovenstaande gestapelde gronden en argumenten, is de MarinaParken ‘Residentie Bloemendaal’ projectontwikkeling strijdig met de letter en met de strekking van meerdere lokale en hogere wet- en regelgevingen, en met zwaarwegende gemeentelijke en provinciale maatschappelijke belangen.

Naast (preventieve) handhaving, in afwijzing van de lopende vergunningaanvraag en in (voorlopige) continuering van de opgelegde bouwstop, verzoeken ondergetekenden de provincie en de gemeente gezamenlijk te onderzoeken, of er

ruimte kan worden gevonden* en geboden voor een eventueel met MarinaParken overeen te komen compromisoplossing, die zou dienen te voorzien in;

- Een sterk gereduceerd aantal van uiteindelijk te plaatsen vakantievilla's
- Een vast te leggen gewijzigde configuratie van plaatsingen die;
 - het huidige 'beschermde landschap'-passend open natuurlijk karakter continueert en behoudt
 - 'externe werkingen' (stikstof en verstoring) impacts miniseert tot binnen vast te stellen aanvaardbare kritische grenswaarden.
 - de noodzaak tot verwijdering of verplaatsing van huidige stacaravans elimineert, dan wel zoveel mogelijk beperkt.
 - Proportioneel voldoende areaal capaciteit behoud voor de traditionele niet plaatsgebonden kampeerbehoeften, zoals o.a. tenten.

* Zonodig middels een voorbereidingsbesluit bij het Omgevingsplan.

MarinaParken pretendeert met de realisatie van dit exclusieve villapark de camping te 'vitaliseren'. De harde realiteiten zullen echter zijn dat:

- Beschermde bijzonder landschap en beschermde natuur, van grote en onvervangbare maatschappelijke waarde, nog verder worden teruggedrongen en geofferd ten behoeve van exclusieve recreatie.
- de camping hiermee sociaal wordt ontnomen aan een breed collectief van grotendeels jarenlang trouwe huurders. Zij behoren tot de overgrote meerderheid in onze samenleving waarvoor deze exclusieve recreatie noch gewenst is noch binnen financieel bereik ligt. Deze worden hiermee ('vitaliserend') ingeruild voor een selecte minderheidsgroep van kapitaalkrachtige private personen en investeerders.

Een zodanige projectontwikkeling die meervoudig strijdig is met wet- en regelgeving, en sociaal maatschappelijk scheef is, is ons inziens volstrekt onverdedigbaar en rechtgeaard bestuur onwaardig.

BIJLAGE 1: MarinaParken 'Residentie Bloemendaal' – Project ontwikkeling, bouw status, en wet- en regelgeving

Brochures en publicatie vermelden dat Marinaparken voornemens is om de (voormalige) Camping Vogelenzang te converteren naar een vakantiepark. Centraal in de beoogde conversie is de gefaseerde bouw van tot 350 vakantievilla's¹ met een grondoppervlak van 60 m2.

Een eerste zestal vakantievilla's zijn gerealiseerd in 2023/2024, zonder vergunningaanvraag. De gemeente Bloemendaal aan Marinaparken heeft in juli 2024 aan Marinaparken een betreffende bouwstop opgelegd, met aanzegging van handhaving. Zoals staat vermeld in de brief van het College van B&W aan de gemeenteraad van 12 juli 2024 (zaaknummer 1249882) is; "Voor alle nieuwe bebouwing (waaronder dus de vakantievilla's) op de camping, die het bebouwd grondoppervlak van 1.600 m2 overschrijdt, is een vergunning nodig";

Thans voorliggend bij de gemeente zijn twee MarinaParken vergunningaanvragen voor 'aanlegwerkzaamheden' voor o.a. negentien en dertien te realiseren vakantievilla's: Respectievelijk, verzoeknummer 20240716 02145 000, ingediend op 16-07-2024, en verzoeknummer 20250228 01563 000, ingediend op 28-02-2025.

Primair bepalend in het door de gemeente te nemen vergunningbesluiten, is of het vigerende Omgevingsplan (Artikel 16.2*) deze vergunningverlening toestaat. Maatgevend hiervoor zal zijn de vaststelling, of het met voor de dertien vakantievilla's toe te voegen bebouwd oppervlak, de geldende limiet voor het totaal bebouwbaar oppervlak (1.600 m2) op de camping al dan niet overschrijdt, en zo ja met hoeveel.

De samenvattende conclusie van ondergetekenden op basis van de onderstaande toetsing is dat;

- A. Zowel art. 16.2.5, sub b (maximaal 350 plaatsgebonden kampeermiddelen) als art. 16.2.4, sub b (maximaal 1.600 m2 bebouwd oppervlak) van toepassing zijn.
- B. Art. 16.2.4 sub b veel grotere beperkingen oplegt aan de realisering van vakantievilla's dan op grond van art. 16.2.5, sub b mogelijk lijkt.
- C. Vakantievilla's in beginsel zijn toegestaan (art. 16.2.5, sub b), maar alleen voor zover het maximaal toegestane bebouwde oppervlak van 1.600 m² niet wordt overschreden (art. 16.2.4, sub b). Volgens de berichten van de gemeente is dit maximum met alle reeds gerealiseerde bebouwing al bereikt of zelfs overschreden. Extra vakantievilla's zijn dus op grond van het geldende omgevingsplan niet meer toegestaan.

Bepalingen omgevingsplan

Het omgevingsplan voor camping Vogelenzang bevat twee bepalingen die voor de beantwoording van de gestelde vraag het meest bepalend zijn:

1. Enerzijds mogen op grond van art. 16.2.5, sub b en c. op ten hoogste 350 standplaatsen plaatsgebonden kampeermiddelen worden geplaatst; het bebouwd grondoppervlak per

¹ ¹ Het college van Bloemendaal spreekt in haar *préadvies Camping Vogelenzang d.d. 29 januari 2025* over 'vakantievilla's'. MarinaParken noemt het op haar website 'recreatiewoningen'.

plaatsgebonden kampeermiddel, inclusief bijbehorende berging bedraagt ten hoogste 60 m².

2. Anderzijds mag op grond van art. 16.2.4, sub a het totale bebouwde grondoppervlak op de camping ten hoogste 1.600 m² bedragen.

In de gevoerde discussie staat de vraag centraal: welke van deze bepalingen zijn van toepassing op de door MarinaParken gewenste vakantievilla's? Of zijn ze zelfs allebei van toepassing? Om deze vragen te beantwoorden moeten we kijken naar de geldende definities zoals vastgelegd in wettelijke bepalingen respectievelijk het omgevingsplan zelf.

Toetsing aan relevante definities

Zijn vakantievilla's plaatsgebonden kampeermiddelen?

Het omgevingsplan maakt expliciet onderscheid tussen 'verplaatsbare' en 'plaatsgebonden' kampeermiddelen. Deze worden in de planregels als volgt gedefinieerd:

- Een verplaatsbare kampeermiddel is volgens art. 1.108 *“een tent, tentwagen, camper, caravan of enig ander onderkomen of gewezen voertuig ten behoeve van recreatief nachtverblijf, voor zover geen bouwwerk zijnde.”*
- Een plaatsgebonden kampeermiddel is volgens art. 1.85 *“een stacaravan, chalet, trekkershut of enig ander bouwwerk dat voor een periode van tenminste drie maanden wordt geplaatst ten behoeve van recreatief nachtverblijf”*.
- In beide definities is van belang of er wel of niet sprake is van een bouwwerk. Als bouwwerk geldt volgens art. 1.34 *“elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond”*.
- Vakantievilla's voldoen onder alle omstandigheden aan deze op de nieuwe Omgevingswet afgestemde definitie van een bouwwerk. Ze zijn daardoor in ieder geval géén verplaatsbare kampeermiddelen, maar kunnen wel plaatsgebonden kampeermiddelen zijn mits ze aan de voorwaarden van het omgevingsplan voldoen. Ook stacaravans vallen onder het begrip plaatsgebonden kampeermiddel.

Zijn vakantievilla's ook gebouwen die meetellen in het totale bebouwde oppervlak?

- De vakantievilla's zijn dus bouwwerken. Maar zijn het in juridische zin ook gebouwen? De op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet bevat een in vergelijking met eerdere definities aangescherpte en verduidelijkte definitie van het begrip gebouw (zie bijlage I, onderdeel A Omgevingswet): *“een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt”*.
- Naar ons oordeel is ook deze bepaling zonder meer van toepassing. Gezien deze definitie van de Omgevingswet kunnen de vakantievilla's dus niet alleen plaatsgebonden kampeermiddelen zijn maar zijn ze tevens te beschouwen als gebouwen die meetellen in het totale bebouwde oppervlak.

Samenvattend concluderen wij dat:

Vakantievilla's in beginsel zijn toegestaan (art. 16.2.5, sub b), maar alleen voor zover het maximaal toegestane bebouwde oppervlak van 1.600 m² niet wordt overschreden (art. 16.2.4, sub b). Volgens de berichten van de gemeente is dit maximum met alle reeds gerealiseerde bebouwing al bereikt of zelfs overschreden.

BIJLAGE 2: 'Provinciaal Beschermd Landschap' (PBL) en 'Natura-2000'

De door MarinaParken beoogde aanleg en exploitatie van het vakantie villapark zullen impact, z.g.n. 'externe werkingen' hebben op deze gebieden, die de aantasting van natuurwaarden zullen versterken en versnellen.

Dit geldt enerzijds de depositie van stikstof, en anderzijds verstoringen van de leefomgeving van voorkomende kwetsbare en beschermde diersoorten.

Vergunningverlening voor bouwontwikkeling in 'Landelijk Gebied' met 'PBL' en/of 'Natura-2000' status, vereist onderzoek en kwantificering van de impacts (interne en externe werkingen) op de lokale landschapswaarden en natuurwaarden.

Zoals in de bovenstaande brief wordt benadrukt, heeft de gemeente reeds in 2013 in de amendement van het toenmalige Bestemmingsplan de verplichting van dergelijk onderzoek expliciet aangegeven, in relatie tot plaatsing van 'plaatsgebonden kampeermiddelen' op twee gemeentelijke camping terreinen (Camping De Lakens en Camping Vogelenzang). Het College van B&W adviseert daarbij dienovereenkomstig om in het definitieve bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' te bepalen dat: *"geen stacaravans en chalets op camping De Lakens en camping Vogelenzang mogen worden geplaatst, omdat nog niet is onderzocht wat de impact daarvan is op de natuur- en landschapswaarden"*

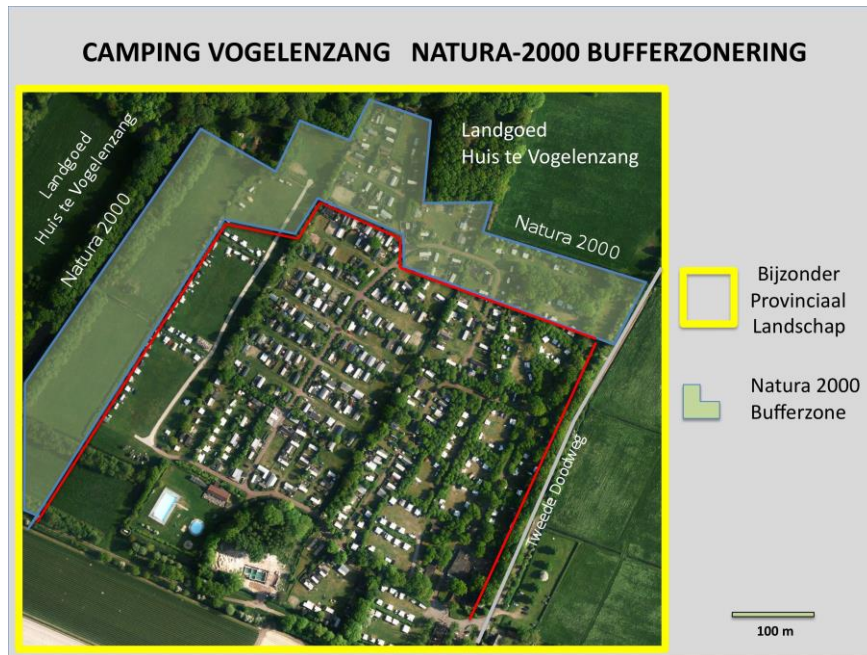
Met betrekking tot de toenmalige geplande uitbreiding op de camping De Lakens' (aantal standplaatsen: 1000), van het aantal 'plaatsgebonden kampeermiddelen' van 30 naar 70, concludeert de gemeente daarbij dat; *"de impact van deze uitbreiding op het karakter van de camping en op de natuur- en landschapswaarden redelijk gering is, omdat op slechts 7 % van de standplaatsen plaatsgebonden kampeermiddelen komen te staan"*.

Bezien in verhouding, zal de door MarinaParken beoogde plaatsing van tot 350 vakantievilla's op de (voormalige) Camping Vogelenzang (aantal standplaatsen: 600) op meer dan de helft (58%) plaatsgebonden kampeermiddelen komen te staan.

Dienovereenkomstig zal de impact daarvan op natuur- en landschapswaarden naar verwachting substantieel groter zijn.

In de brief van de Vogelwerkgroep Zuid-Kennemerland aan het College van Burgemeester en Wethouders van 20 februari 2025 (in kopie gestuurd aan de Provincie Noord-Holland, t.a.v. de Commissaris van de Koning), worden de hoge natuurwaarden van de camping uitgebreid beschreven. Daarin wordt benadrukt dat, met zijn uitgesproken open karakter, gecombineerd met een sterk ontwikkelde groene dooradering en zonering, het camping terrein een ecologisch hoogwaardige verbonden eenheid vormt met het direct aangrenzende Natura-2000 gebied.

De onderstaande twee afbeeldingen tonen hoe de beoogde configuratie van te plaatsen vakantievilla's (Figuur 2) het huidige karakter van de camping (Figuur 1) ingrijpend zou veranderen. De vakantievilla's hebben grotere kaveloppervlaktes (250-350 m²) dan de huidige stacaravan standplaatsen (+/- 100 m²). Met de beoogde toename in aantal vakantievilla's (tot 350) t.o.v. het huidige aantal stacaravan standplaatsen, wordt het totaal bezette areaal daarmee ruim tweeneenhalf maal zo groot. Daarmee zou het huidige overwegend groen natuurlijk landschap-passend karakter, en daarmee dus ook de bovengenoemde ecologische eenheid, nagenoeg geheel verdwijnen, en plaats maken voor defacto een homogene (recreatie)woonwijk. **Naar oordeel van ondergetekenden een volstrekt onverdedigbare en niet te tolereren bedreigende ontwikkeling.**



Figuur 1: Huidige configuratie van ‘Camping Vogelenzang’, met projectie van een mogelijk in te stellen beschermende Natura-2000 ‘bufferzone’*



Figuur 2: Impressiebeeld van de configuratie van vakantievilla plaatsing (+/- 100 van de totaal beoogde 350) Foto: bron Marinaparken (website).

* Het westelijk deel van de camping is in de huidige camping configuratie ingericht als zone zonder plaatsgebonden kampeermiddelen (voor campers en tenten). De bezettingsgraad daarvan is normaliter zeer gering over het gehele seizoen. Dit deel vormt daarmee thans dus reeds een Natura-2000 beschermende buffer- en overloopzone. Deze zou in de beoogde gewijzigde configuratie grotendeels en over de gehele lengte worden bezet door aaneengesloten villakavels (Figuur 2). Meest waarschijnlijk zal in de gewijzigde configuratie de resterende meest westelijke randzone gebruikt worden voor openlucht recreatie en sport, en daarmee een verstorende werking hebben op het direct aangrenzende ter plaatse zeer smalle Natura-2000 gebied (landgoed Huis te Vogelenzang).