

GEMEENTE MEDEMBLIK

OPPERDOES
RECREATIEPARK KLEIN GIETHOORN

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN OPPERDOES -
RECREATIEPARK KLEIN GIETHOORN**

Code 099992.05 / 10-03-15

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Overleg en inspraak	1
1. 2. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. THEMATISCHE BEANTWOORDING	3
2. 1. Milieuzonering /horecavoorziening/groepsaccommodaties	3
2. 2. Nut en noodzaak (Ladder duurzame verstedelijking)	6
2. 3. Handhaving	7
2. 4. Groepsaccommodaties	8
2. 5. Ontsluiting Oosteinde	8
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	9
3. 1. Indiener 1, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (PI-15-66418)	9
3. 2. Indiener 2, Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (PI-15-67907)	9
3. 3. Indiener 3 (DAS Rechtsbijstand, PI-15-68012)	10
3. 4. Indiener 4 (PI-15-67306)	13
3. 5. Indiener 5 (PI-15-67515)	16
3. 6. Indiener 6 (P-15-67478)	20
3. 7. Indiener 7 (P-15-67275)	20
3. 8. Indiener 8 (PI-15-67727)	21
3. 9. Indiener 9 (P-15-67835)	22
3. 10. Indiener 10 (PI-15-68183, Stichting Univé Rechtshulp)	22
3. 11. Indiener 11 (PI-15-68083)	22
3. 12. Indiener 12 (PI-15-68084)	23
4. OVERZICHT AANPASSINGEN	25
4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	25
4. 2. Ambtshalve aanpassingen	25

1. INLEIDING

1. 1. Overleg en inspraak

Voor de herinrichting en uitbreiding van recreatiepark Klein Giethoorn bij de kern Opperdoes is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Om omwonenden en belangenorganisaties vroegtijdig en op informele wijze bij de planvorming te betrekken, is eerder een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerp lag met ingang van 4 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage, waarbij iedereen op het plan kon reageren.

Daarnaast is het bestemmingsplan ter advisering toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. Gedurende de inspraaktermijn, zijn 7 overlegreacties en 12 inspraakreacties ingediend, waarvan één inspraakreactie is ingetrokken. De overleg- en inspraakreacties zijn beantwoord in een reactienota Overleg en inspraak. Naar aanleiding van het overleg en de inspraak is een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De reactienota Overleg en inspraak is als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

1. 2. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig de verplichting uit artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 23 januari 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn van zes weken zijn 12 zienswijzen ingediend.

Twee zienswijzen, geregistreerd onder nummer PI-15-68258 en PI-15-68259, zijn buiten de termijn ingediend/ontvangen. Deze zienswijzen laten wij daarom buiten behandeling in deze reactienota. Overigens komen de argumenten in deze twee zienswijzen terug in andere zienswijzen (nut en noodzaak, leefbaarheid dorp, permanente bewoning). Indirect – via andere zienswijzen – worden deze argumenten dus wel van een reactie voorzien. De zienswijzen zijn bovendien naar de griffie verzonden, zodat de raadsleden er kennis van kunnen nemen.

1. 3. Leeswijzer

In deze reactienota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en door het college van burgemeester en wethouders van een reactie voorzien. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wordt per reactie aangegeven.

In hoofdstuk 2 wordt een aantal thema's gebundeld beantwoord die in de reacties vaak terugkomen. In hoofdstuk 3 beantwoorden wij de zienswijzen. Bij de beantwoording van de individuele reacties verwijzen wij naar de thematische beantwoording waar dat mogelijk is. We hanteren deze methode om bij de beantwoording niet steeds in herhaling te vallen.

In verband met de privacy van de indieners worden de naam en adresgegevens van natuurlijke personen niet vermeld. De indieners worden vermeld met het nummer waaronder hun zienswijzen bij de gemeente is geregistreerd. Sommige indieners hebben hun zienswijze op verschillende manieren ingediend (fax, gewone post, aangetekende post). Deze stukken hebben verschillende registratienummers. In deze reactienota gebruiken wij één van deze nummers.

Bij de gemeente is een lijst beschikbaar, waarmee kan worden achterhaald welke reactie door wie is ingediend. Bij de gemeente zijn ook de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig op de integrale tekst van de reacties kan worden teruggevallen.

Het bestemmingsplan laat recreatiewoningen en chalets toe. In de nota wordt gemakshalve vaak alleen het woord recreatiewoningen genoemd. Hier moeten dus ook 'chalets' worden gelezen.

2. THEMATISCHE BEANTWOORDING

2. 1. Milieuzonering /horecavoorziening/groepsaccommodaties

Opmerking

Verschillende insprekers geven aan dat ter plaatse van hun woning sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder. Daarbij wordt onder andere gewezen op de verplaatste horecavoorziening en de groepsaccommodaties.

Reactie gemeente

In verband met de uitbreiding van het recreatiepark en de verplaatsing van de horeca, is er akoestisch onderzoek verricht. Daarbij zijn de volgende geluidsbronnen onderzocht: stemgeluid van recreanten, autoverkeer, parkeren, horeca, invloed van de Markerwaardweg, het geluid van varende bootjes, vuilcontainers, muziekgeluid, technische installaties en spelende kinderen op de speelplaats. Verder gaat het onderzoek uit van een normale/representatieve bedrijfsvoering. Conclusie van het onderzoek is dat er geen overschrijding van de normen zal plaatsvinden. Daarmee blijft er voor omwonenden sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Regionale uitvoeringsdienst (RUD) heeft een positief advies gegeven over het onderzoek.

Verbeterde situatie bewoners Oosteinde

Het plan voorziet in de verplaatsing van de ontsluiting en de bestaande horecavoorzieningen nabij de woningen aan het Oosteinde, naar de Almereweg aan de andere kant van het park. Dit leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke verbetering voor met name de bewoners aan het Oosteinde. In de regels van het bestemmingsplan wordt een horecavoorziening aan de noordzijde van het plangebied uitgesloten.

Horeca

De horecavoorziening aan de zuidzijde van het plangebied is openbaar en kan ook worden gebruikt door bijvoorbeeld de bewoners uit de omliggende kernen. Mensen die gebruik maken van de wandel-, fiets of vaarroutes in de omgeving kunnen dan in het restaurant of op het terras bij zomers weer een drankje of een hapje nemen. Dit past binnen het toeristisch-economisch beleid van de gemeente.

De omschrijving van horeca in het bestemmingsplan sluit het gebruik voor feestjes niet uit. Daarbij wordt gedacht aan verjaardagsfeestjes en bruiloften. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het gebruik van horecavoorzieningen voor feesten en partijen niet leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden. Het gebruik als discotheek of partycentrum wordt expliciet uitgesloten.

In het bestemmingsplan is een horecavoorziening in de vorm van een café/bar aan de noordzijde in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten.

Groepsaccommodaties

Gevreesd wordt voor geluidoverlast als gevolg van buiten verblijvende personen ter plaatse van de groepsaccommodaties aan het Oosteinde. Daar kunnen per groepsverblijf maximaal 25 personen verblijven.

In dit verband is aanvullend geluidsonderzoek verricht. Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende: indien ter plaatse van de betreffende groepsaccommodaties alle 25 personen gedurende 6 uur tijdens de dagperiode, 4 uur gedurende de avondperiode en 2 uur gedurende de nachtperiode op het naast gelegen buitenterrein (terras) verblijven en met stemverheffing praten, nog steeds wordt voldaan aan de geluidnormen. Uitgangspunt hierbij is dat van de 25 personen 50 % praat en 50% luistert. Dit betreft een representatieve situatie. De RUD is akkoord met de aanvulling.

Akoestisch onderzoek

Sommige indieners stellen dat het geluidsonderzoek niet volledig is. Zo zou het stemgeluid niet zijn meegenomen. Verder richt het onderzoek zich alleen op het geluid vanaf de Markerwaardweg. Over de geluidhinder die omwonenden zullen ervaren van de campinggasten als ze de buitenruimten en de parkeerplaatsen gebruiken, wordt niet gesproken.

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van de N240 (Markerwaardweg) bepaald. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de woningen van omwonenden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling plaatselijk met 8 dB afneemt. Hiermee is aangetoond dat de realisatie van het recreatiepark een positieve invloed heeft op het door omwonenden ervaren wegverkeerslawaai als gevolg van de N240.

In het akoestisch rapport is de geluidbijdrage van de voertuigbewegingen en het dichtslaan van autoportieren op de parkeerplaatsen meegenomen. Het stemgeluid van de gasten is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het spreken zonder stemverheffing dat over het gehele inrichtingsterrein kan plaatsvinden, gaat op in het geluid van de (woon)omgeving. Dat stemgeluid leidt daarom niet tot overschrijding van de normen.

Het spreken met stemverheffing vindt alleen plaatsvindt bij het terras van de horeca en de terrassen van de groepsaccommodaties voor 25 personen. Voor schreeuwgeluiden is ervan uitgegaan dat dit alléén ter plaatse van de speelplaats plaatsvindt. Uit onderzoek blijkt dat het niet tot overschrijdingen van de geluidsnormen leidt.

Adres Gravesloot 9

In het geluidsonderzoek zijn onjuiste adressen genoemd, waaronder Gravesloot 9. De adressen zijn gecorrigeerd en aangepast. Met Gravesloot 9 wordt bedoeld Walakker 9.

Aanpassing bestemmingsplan

- Het aangevulde geluidsonderzoek in de toelichting opnemen;
- Aanpassen toelichting met tekst over aangevuld geluidsonderzoek.

2. 2. Nut en noodzaak (Ladder duurzame verstedelijking)

Opmerking

Verschillende indieners stellen dat nut en noodzaak van (de uitbreiding van) het recreatiepark onvoldoende is aangetoond. Daarbij wordt ook verwezen naar de zogenaamde SER-ladder. Dit betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente dient nut en noodzaak ook aan te tonen op grond van provinciale regelgeving.

Reactie gemeente

De gemeente beantwoordt de vraag naar nut en noodzaak op bladzijde 3 tot en met 5 van het bestemmingsplan. Dit betreft de paragraaf over het rijksbeleid en de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de bespreking van het provinciaal beleid op bladzijde 6 en 7 wordt ook gerefereerd aan nut en noodzaak van het recreatiepark. Uitgangspunt van zowel het rijk als de provincie is zuinig ruimtegebruik.

De vraag naar nut en noodzaak van het park kent twee aspecten: een kwalitatief aspect en een kwantitatief aspect. Het valt de gemeente op dat de indieners zich alleen richten op het kwantitatieve aspect (vraag/aanbod van recreatiewoningen, bezetting van huidige parken, mogelijke leegstand, overaanbod etc.).

Het vertrekpunt van de gemeente is echter geweest om op het park een kwaliteitsverbetering door te voeren. Mede vanwege de marktomstandigheden (minder vraag naar overnachtingen op campings in kampeermiddelen en groeiende vraag naar recreatiewoningen) heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om voor deze locatie een bestemmingsplan te maken voor recreatiewoningen, chalets en groepsaccommodaties. Daarmee kan een verouderd kampeerterrein dat niet meer voldeed aan de huidige kwaliteitseisen, worden vervangen door een recreatiepark dat volgens het haalbaarheidsonderzoek voorziet in een behoefte, mits de exploitatie voldoet aan een aantal voorwaarden.

De ontwikkeling van het recreatiepark wordt tevens benut om andere belangrijke ruimtelijke verbeteringen door te voeren: de verplaatsing van zowel de horeca als de ontsluiting.

In dit kader is ook van belang dat de provincie toezicht houdt op een juiste toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking en de vraag naar nut en noodzaak. De provincie heeft ons per brief laten weten dat nut en noodzaak wat hun betreft voldoende is aangetoond.

Opmerking

Verschillende indieners zijn van mening dat onvoldoende is gekeken naar mogelijkheden om uit te breiden binnen bestaand bebouwd gebied.

Reactie gemeente

Volgens de definitie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (3 februari 2014) wordt aangewezen als bestaand bebouwd gebied: *'de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.'*

Op basis van de geldende bestemmingsplannen *Klein Giethoorn* (1975) en *Recreatiepark Klein Giethoorn* zijn in het plangebied een kampeerterrein, recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Het plan voorziet in belangrijke mate in de herstructurering van het gebied. De beperkte uitbreiding aan de zuidzijde van het park is noodzakelijk om de verplaatsing van de horeca, de gewijzigde ontsluiting te financieren en de exploitatie van het park te verbeteren. Verplaatsing naar een andere locatie binnen bestaand stedelijk gebied is niet kosteneffectief en niet reëel.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 3. Handhaving

Opmerking

Verschillende indieners vragen zich af welke inzet de gemeente nu en in de toekomst zal plegen bij het handhaven van permanente bewoning.

Reactie gemeente

De gemeente is begin vorig jaar (2014) begonnen met een intensief handhavingstraject. Het ingezette traject heeft resultaat. Het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten is beëindigd. Op dit moment (maart 2015) resteren nog 11 recreatiewoningen die voor permanente bewoning worden gebruikt. In februari 2015 heeft het college de eigenaren van deze woningen een brief gestuurd en hun gelast de bewoning te beëindigen en de recreatiewoningen recreatief te gaan gebruiken. De eigenaren zijn een termijn gegund variërend van 6 maanden tot 2 jaar. Voldoen de eigenaren niet aan de last, dan verbeuren ze een (hoge) dwangsom.

Overigens heeft de ontwikkelaar zelf ook baat bij het beëindigen van het niet-recreatieve gebruik. Tijdens het opstellen van een rapport inzake de economische haalbaarheid is namelijk gebleken dat de nieuwe recreatiewoningen en chalets niet of minder goed in de markt zijn te zetten als bekend is dat een (groot) deel van de bestaande recreatiewoningen voor niet-recreatieve doeleinden wordt gebruikt.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan geen permanente bewoning, huisvesting van arbeidsmigranten of asielzoekers mogelijk maakt. Alleen de bestaande bedrijfswoning mag voor bewoning worden gebruikt. De gemeente treedt bestuurlijk op wanneer recreatie-verblijven gebruikt worden voor permanente bewoning en/of huisvesting van arbeidsmigranten of asielzoekers.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 4. Groepsaccommodaties

Opmerking

Verschillende indieners vinden de groepsaccommodaties niet passend aan de zijde van het Oosteinde. Ze verwachten hiervan overlast te ondervinden. Een aantal indieners verzoekt daarbij om de groepsaccommodaties te verplaatsen naar het midden van het recreatiepark.

Reactie gemeente

Met de passendheid langs het Oosteinde wordt het bebouwingstype in de vorm van een stulp van één van de groepsaccommodaties bedoeld. Langs het Oosteinde staan immers meerdere vergelijkbare bouwvolumes zoals voormalige boerderijen. De locatie van de stulp is ook onderdeel van de inrichtingschets die gemeente door de ontwikkelaar heeft laten opstellen om de medewerking van de provincie te krijgen.

De gemeente heeft aanvullend onderzoek laten verrichten naar het (stem)geluid van groepen mensen rond de groepsaccommodatie en de invloed van dat (stem)geluid op de woningen aan het Oosteinde. Het stemgeluid leidt niet tot overschrijding van geluidsnormen, zie punt 2.1.

2. 5. Ontsluiting Oosteinde

Opmerking

Verschillende indieners vragen naar het afsluiten van de huidige ontsluiting via de Oosteinde. Hoe kan gegarandeerd worden dat de afsluiting alleen voor calamiteiten wordt gebruikt? Is een convenant/overeenkomst met ontwikkelaar hiervoor voldoende waarborg? En hoe ziet de afsluiting er fysiek uit?

Reactie gemeente

Volgens de ontwikkelaar worden bij de realisering van het park maatregelen getroffen waardoor het park alleen via de Almereweg is te bereiken door autoverkeer van bezoekers/recreanten van het park. De ontsluiting aan het Oosteinde kan alleen worden gebruikt door hulpdiensten, bij calamiteiten, fietsers en voetgangers en de eigenaar/bewoner van de beheerderswoning van Oosteinde 12.

De gemeente heeft deze afspraken vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar.

In het bestemmingsplan wordt in artikel 11 een aanvullende gebruiksregel opgenomen dat de ontsluiting aan het Oosteinde niet gebruikt mag worden door autoverkeer van bezoekers/recreanten op het park.

Mocht in de toekomst de ontsluiting worden gebruikt voor autoverkeer, dan kan de gemeente daar op grond van het bestemmingsplan tegen optreden.

Aanpassing bestemmingsplan

Toevoegen aan artikel 11 (Algemene gebruiksregels/strijdig gebruik):

- d. *Het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van de gronden als ontsluiting voor autoverkeer van bezoekers en/of recreanten van het park voor zover het een ontsluiting aan het Oosteinde betreft met uitzondering van situaties dat er sprake is van een calamiteit.*

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt allereerst iedere zienswijze samengevat weergegeven. Daarbij is tussen haakjes het registratienummer van de zienswijze weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tot slot wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 1. Indiener 1, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (PI-15-66418)

Opmerking 1

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord concludeert dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's. De eerder verleende adviezen met betrekking tot de bereikbaarheid van het plangebied, de bluswatervoorziening en de opstelplaatsen van blusvoertuigen zijn in voldoende mate verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Aanpassing bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 2. Indiener 2, Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (PI-15-67907)

Opmerking 1

Volgens de RUD zijn de uitgevoerde bodeonderzoeken ouder dan 5 jaar. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen moet actueel bodemonderzoek beschikbaar zijn.

Reactie gemeente

Bij de aanvraag om omgevingsvergunningen zal actueel bodemonderzoek worden gevraagd.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot een aanpassing van de juridische regeling van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Het ecologisch onderzoek is ouder dan 3 jaar en moet worden geactualiseerd.

Reactie gemeente

Het ecologisch onderzoek is geactualiseerd. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan uitgevoerd kan worden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het geactualiseerde ecologie-onderzoek wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

3. 3. Indiener 3 (DAS Rechtsbijstand, PI-15-68012)Opmerking 1

Dit betreft een zienswijze van bewoners aan de Almereweg. Zij vrezen overlast van de nieuwe ontsluiting ter hoogte van hun woning. Zij verzoeken de bestaande ontsluiting te handhaven. Mocht toch een aansluiting aan de zuidzijde worden gerealiseerd, dan pleiten ze voor verschuiving in oostelijke richting en aanvullende maatregelen ten aanzien van de verkeerveiligheid.

Reactie gemeente

Gelet op het smalle wegprofiel en de aanwezige woningen, wordt de bestaande ontsluiting via het Oosteinde niet als geschikte ontsluiting gezien voor het beoogde recreatiepark. Ontsluiting in zuidelijke richting via de Almereweg is in die zin een flinke verbetering.

De ontsluiting ligt ons inziens op een logische plek tussen de bestaande bedrijven. Tussen het fietspad en de Almereweg is genoeg opstelruimte, waardoor het oprijden naar de Almereweg op een overzichtelijke manier kan gebeuren. Aanvullende maatregelen worden niet nodig geacht. De ontwikkelaar heeft met de gemeente en de wegbeheerder (hoogheerraadschap) overeenstemming bereikt over een verkeersveilige uitvoering van de aansluiting op de Almereweg.

De ontsluiting is zoveel mogelijk in oostelijke richting geprojecteerd. Die locatie is ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Verdere verschuiving naar het oosten is fysiek/technisch niet mogelijk. Daarmee is voldaan aan het verzoek van de indieners.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Door de uitbreiding naar 120 recreatieverblijven kunnen straks 700 mensen verblijven. Dit is niet in balans met de bestaande bevolking van 1900 mensen. De verhouding tussen parkbewoners en plaatselijke bevolking raakt geheel zoek.

Reactie gemeente

Deze stelling is al eerder ingebracht tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan. Wij hebben toen geantwoord dat wij niet inzien waarom het nieuwe park niet in balans zou zijn met de plaatselijke bevolking. De indiener maakt ook nu niet duidelijk welke concrete, ruimtelijke gevolgen de realisatie van het park met zich meebrengt, waardoor het woon- en leefklimaat van de inwoners van Opperdoes negatief beïnvloed zou worden.

Wij hebben ook gewezen op de huidige planologische regeling op grond waarvan 139 recreatieverblijven mogelijk zijn (30 recreatiewoningen en 109 staanplaatsen). In dit bestemmingsplan wordt planologisch de mogelijkheid geboden aan 130 recreatieverblijven. In dat opzicht is er dus sprake van een verbetering.

Wij wijzen tot slot op de situatie in Onderdijk. Daar zijn twee recreatieparken midden in het dorp (Vislust en Groote Vliet). Daar staan in totaal meer dan 275 recreatieverblijven (2 keer zoveel als op Klein Giethoorn). Voor zover wij kunnen nagaan zijn er nooit klachten geweest over de leefbaarheid van het dorp Onderdijk door de aanwezigheid van de parken.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Indieners zijn van mening dat de regionale ruimtevraag niet is aangetoond, mede gelet op het niet-recreatieve gebruik van de bestaande verblijven.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (voorheen SER-ladder, hierna: de Ladder) opgenomen. Zie ook paragraaf 2.2. over dit onderwerp. Verder zijn de onderzoeken 'Vraag en Aanbod Vrijtijdsvoorzieningen Noord-Holland', 'Verbinding cultuur, toerisme en recreatie in Noord-Holland Noord', de 'Staat van Westfriesland' en het haalbaarheidsonderzoek aangehaald om aan te tonen dat recreatiepark Klein Giethoorn straks voorziet in een vraag. Het moet dan wel voldoen aan een aantal voorwaarden voor wat betreft de exploitatie. Van belang daarbij is dat het park zich gaat onderscheiden van andere parken in de regio. Dit kan door een ruim opgezet

park neer te zetten met recreatieverblijven met een hoog comfortniveau. Dit volgt uit het haalbaarheidsonderzoek, zie bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Bij trede 2 van de Ladder moet het bevoegd gezag bezien of de ruimtevraag binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Waarom is geen herbestemming, herstructurering of transformatie van bestaande gebieden in de regio mogelijk?

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt besproken in paragraaf 2.2 van deze nota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

Indieners zijn niet gerust op de aanpak van de permanente bewoning. Waaruit blijkt dat het ingezette handhavingstraject succesvol is?

Reactie gemeente

In de reactienota Overleg en inspraak gaan wij uitvoerig in op het ingezette handhavingstraject en de correspondentie met de provincie hierover. In 2014 is intensief gecontroleerd op permanente bewoning. Dit heeft geleid tot verhuizing van een aantal vaste bewoners en beëindiging van het gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten. Zie verder paragraaf 2.3 van deze nota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

Clënten vrezen voor overlast van de horecavoorziening en pleiten er voor om deze voorziening naar het midden van het terrein te verplaatsen. Tevens is een zelfstandige horecavestiging met openstelling voor feesten en partijen voor gasten die niet op het recreatieterrein verblijven, ongewenst. Bovendien is de horecavoorziening niet getoetst aan de SER-ladder.

Reactie gemeente

Op het hinderaspect wordt ingegaan in paragraaf 2.1 van deze reactienota.

Met betrekking tot de SER-ladder, wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is in belangrijke mate sprake van

herstructurering en transformatie van bestaande stedelijke ruimte. Verplaatsing van de horecavoorziening wordt wenselijk geacht, juist om hinder voor andere omwonenden te voorkomen.

De horeca als afzonderlijk onderdeel hoeft niet getoetst te worden aan de Ladder, omdat het te kleinschalig is om te spreken van een stedelijke ontwikkeling zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling.

Aanpassing bestemmingsplan

Verdere aanpassing van het bestemmingsplan wordt niet nodig geacht.

3. 4. Indiener 4 (PI-15-67306)

Opmerking 1

Indieneren hebben vragen over het afsluiten van de huidige ontsluiting via het Oosteinde. Hoe kan gegarandeerd worden dat de afsluiting alleen voor calamiteiten wordt gebruikt? En is een convenant hiervoor voldoende waarborg?

Reactie gemeente

De gemeente heeft de afspraken met de initiatiefnemers van het recreatiepark opgenomen in een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst.

Verder wordt in het bestemmingsplan een gebruiksregel opgenomen op grond waarvan de ontsluiting aan het Oosteinde alleen gebruikt mag/kan worden voor fietsers, voetgangers, hulpdiensten, bij calamiteiten en door de bewoner van de bedrijfswoning Oosteinde 12.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toevoegen aan artikel 11:

- d. *Het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van de gronden als ontsluiting voor autoverkeer van bezoekers en/of recreanten van het park voor zover het de bestaande ontsluiting aan het Oosteinde betreft met uitzondering van situaties dat er sprake is van een calamiteit.*

Opmerking 2

Nabij de woningen Oosteinde 9, 10 en 11 zijn twee groepsverblijven gepland. Van deze verblijven wordt overlast gevreesd. De bewoners pleiten er voor om de groepsverblijven midden op het park te situeren. Het is onduidelijk bij wie eventuele overlast kan worden gemeld. Daarnaast willen de bewoners weten op welke afstand de groepsverblijven zijn gesitueerd.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze vragen, verwijst de gemeente onder andere naar paragraaf 2.2. over het aanvullende geluidsonderzoek.

De groepsaccommodaties aan het Oosteinde zijn op basis van de inrichtingsschets gesitueerd op respectievelijk 32 meter (Oosteinde 10) en 27,8 meter (Oosteinde 9). Een tekening met deze afstanden is opgenomen in het geluidsonderzoek. Zekerheidshalve wordt in het bestemmingsplan een afstand van 30 meter aangehouden. Dit betekent dat we de verbeelding (kaart van het bestemmingsplan) zodanig aanpassen dat de groepsverblijven op minmaal 30 meter gesitueerd moeten worden. Daarbij nemen we in de regels in artikel 4.4 een gebruiksregels op dat een eventueel terras niet aan de west- of noordkant gesitueerd mag worden (de aanvulling op het geluidsonderzoek gaat namelijk uit van een terras aan de oostkant of zuidkant).

Wij menen dat met deze aanpassingen het bestemmingsplan voldoende waarborgen kent voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omwonenden aan het Oosteinde. In het kader van een eventuele verplaatsing van de groepsaccommodaties speelt ook een rol dat de situering van de groepsaccommodaties onderdeel vormt van een inrichtingsschets op grond waarvan de provincie medewerking heeft verleend. Tot slot achten wij van belang dat de vorm van de groepsaccommodaties (stolp) zorgen voor een versterking van het lint.

Vanwege bovengenoemde redenen vinden wij het niet wenselijk de groepsaccommodaties naar het midden van het park te verplaatsen.

Indien bewoners overlast ervaren van mensen of zaken op het park, zullen zij de beheerder van het park daarop moeten spreken.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. De aanduiding op de verbeelding van het gebied waarbinnen de groepsverblijven aan het Oosteinde kunnen worden gebouwd ('specifieke vorm van recreatie – groepsverblijf 1') wordt op minimaal 30 meter van de woningen van het Oosteinde gesitueerd.
2. Toevoegen aan artikel 4.4
 - d. *'het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden voor de aanleg van een terras aan de west- en noordkant van de groepsverblijven binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepsverblijf 1'.*

Opmerking 3

Indieners vrezen overlast van bezoekers wanneer het adres Oosteinde 12 blijft, omdat navigatieapparatuur naar een afgesloten brug zal leiden. Daarnaast kan dit leiden tot onduidelijkheid voor de eventuele hulpverleners.

Reactie gemeente

Het is zeer waarschijnlijk dat het adres van het park wordt aangepast met een adres aan de Almereweg of met een eigen straatnaam. Het gemeentebestuur kan daar niet eerder een besluit over nemen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

In het bestemmingsplan wordt het adres Gravesloot 9 genoemd. Waar is dit?

Reactie gemeente

Dit adres bestaat niet. Het moet Walakker 9 zijn. Het geluidsonderzoek is daarop aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het aangevulde geluidsonderzoek wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Opmerking 5

In het akoestisch onderzoek is geen onderzoek gedaan naar de geluidhinder die omwonenden zullen ervaren van de campinggasten als zij de buitenruimten en de parkeerplaatsen gebruiken.

Reactie gemeente

Dit onderzoek is wel uitgevoerd. Zie paragraaf 2.1 voor een reactie op deze zienswijze.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

In 2014 is intensief gecontroleerd op permanente bewoning. Dit heeft geleid tot verhuizing van een aantal vaste bewoners en arbeidsmigranten. Wordt deze handhaving in 2015 en daarna doorgezet? Indieners willen dat de opvang van vluchtelingen in het recreatiepark uitgesloten is. Indieners vragen zich af of de privaatrechtelijke afspraken om op te treden tegen niet-recreatief gebruik voldoende zijn. Tot slot willen indieners weten wat het verschil is tussen permanente bewoning en permanent verblijf?

Reactie gemeente

De privaatrechtelijke afspraken met de ondernemer zijn niet het enige middel om op te treden tegen niet-recreatief gebruik. Op grond van het bestemmingsplan kan ook worden opgetreden, zie paragraaf 2.3 over de handhaving.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarmee niet-recreatief gebruik van de recreatiewoningen strijdig is met het bestemmingsplan. Het gebruik voor de opvang van vluchtelingen is daardoor niet toegestaan. De gemeente is verplicht om op te treden tegen elke vorm van niet-recreatief gebruik zoals huisvesting arbeidsmigranten, huisvesting asielzoekers en permanente bewoning.

Voor de handhaving is er geen verschil tussen permanente bewoning en permanent verblijf. Het gaat erom dat de chalets en recreatiewoningen recreatief gebruikt moeten worden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 5. Indiener 5 (PI-15-67515)

Opmerking 1

Het perceel Oosteinde 14 wordt nog steeds meegenomen in de procedure. Daarnaast staat het praktijkgebouw van dit perceel nergens op de tekening, terwijl deze maar op 2 respectievelijk 10 meter van het plangebied staat en de nodige overlast te verwachten is. Kunnen de kadastrale gegevens worden benoemd?

Reactie gemeente

Wij hebben vastgesteld dat op de inrichtingsschets van bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan, het perceel Oosteinde 14 is meegenomen. Dit is niet juist. Dit wordt hersteld door een aanpassing van de inrichtingsschets.

Op de verbeelding (kaart van het bestemmingsplan) is het perceel niet meegenomen. De verbeelding hoeft dus niet aangepast te worden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door aanpassing van de inrichtingsschets in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In het verleden is met de gemeente afgesproken dat er binnen korte afstand van het praktijkgebouw geen activiteiten zullen komen die schadelijk of hinderlijk kunnen zijn voor de uitvoering van de TCM-praktijk. Indiener maakt zich zorgen over het geluid van de parkeerplaats, vuilstortplaats en het laden en lossen. Daarnaast wordt verzocht de groepsaccommodaties meer richting het midden van het park te verplaatsen.

Reactie gemeente

Van de genoemde geluidsbronnen op het park (o.a. horeca, parkeren, stemgeluid) is aangetoond dat deze ter plaatse van woningen rondom het

recreatiepark geen onaanvaardbare geluidsbelasting veroorzaken. Dit geldt ook voor de groepsaccommodaties aan het Oosteinde. De groepsaccommodaties versterken door hun vorm (stolp) het bebouwingslint. De situering van de groepsaccommodaties maken onderdeel uit van een inrichtingsschets op basis waarvan de provincie medewerking heeft verleend. Vanwege bovenstaande omstandigheden vinden wij het niet wenselijk de groepsaccommodaties te verplaatsen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Het argument dat groepsaccommodaties beter in de lintbebouwing zouden passen, wordt door de indieners niet onderschreven. Aan het Oosteinde staan gezinshuizen en geen groepswoningen. Verzocht wordt om de locatie van de groepsaccommodaties te heroverwegen. Welk toezicht is er in de toekomst op het gedrag van de groepen?

Reactie gemeente

Op dit onderwerp wordt ingegaan in paragraaf 2.1 en 2.4 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Permanente bewoning is op het huidige recreatiepark lang gedoogd. Indieners willen weten hoe in de toekomst zal worden gehandhaafd en welke consequenties daaraan zijn gekoppeld.

Reactie gemeente

Op dit onderwerp wordt ingegaan in paragraaf 2.3.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

De gemeente heeft aangeven dat het aantal van 700 mensen alleen in theorie kan voorkomen en dat het vooral in het hoogseizoen voornamelijk druk zal zijn. Worden er extra geluidsmaatregelen genomen wanneer er wel 700 mensen aanwezig zijn?

Reactie gemeente

Bij de berekening van de verkeersdrukke, de parkeerbehoefte en de geluidsbelasting is rekening gehouden met de maximale representatieve benutting van het recreatiepark. Omdat het plan met deze aantallen uitvoerbaar is, worden extra maatregelen niet nodig geacht.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

De gemeente heeft aangegeven dat er 30 recreatiewoningen en 109 staanplaatsen komen. Enige uitleg is hier op zijn plaats.

Reactie gemeente

De genoemde aantallen recreatiewoningen en standplaatsen zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen toegestaan. Deze aantallen zijn genoemd om te illustreren dat er nauwelijks verschil is tussen de bestaande planologische mogelijkheden en de toekomstige situatie. In het nieuwe bestemmingsplan komen de standplaatsen te vervallen en worden maximaal 130 recreatiewoningen (of chalets) mogelijk gemaakt.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

Indiener wil dat in de plannen wordt benoemd dat er ook geen tijdelijk verblijf door buitenlandse werknemers is toegestaan.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is opgenomen dat elke vorm van niet-recreatief gebruik verboden is, dus ook tijdelijk verblijf van buitenlandse werknemers.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 8

Indieneren willen dat de opvang van vluchtelingen in het recreatiepark uitgesloten is.

Reactie gemeente

In het nieuwe bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarmee niet-recreatief gebruik van de recreatiewoningen strijdig is met het bestemmingsplan. Het gebruik voor de opvang van vluchtelingen is daardoor niet toegestaan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

Bij Oosteinde 14 is sprake van het hoogste geluidsniveau. Op welk punt is dit niveau gemeten? Er moet ook rekening worden gehouden met de weerkaatsing van geluid.

Reactie gemeente

De geluidsniveaus ter plaatse zijn niet gemeten, maar berekend. De situatie is immers nog niet fysiek aanwezig, waardoor er geen metingen kunnen worden gedaan.

De geluidbelasting is bepaald op de woning Oosteinde 14. De geluidbelasting moet namelijk worden bepaald op geluidgevoelige bestemmingen. Een praktijkruimte wordt niet beschouwd als geluidgevoelige bestemming en is om die reden niet meegenomen in de berekeningen.

De berekende geluidbelasting bedraagt 'gemiddeld' 36 dB(A) in de dagperiode, 35 dB(A) in de avondperiode en 24 dB(A) in de nachtperiode. Deze waarden zijn laag te noemen (ter vergelijking: in stiltegebieden wordt een norm van 45/40/35 dB(A) in de dag-, avond en nachtperiode aangehouden voor bedrijven).

De optredende 'piekgeluiden' of te wel maximale geluidsniveaus genoemd bedragen 57 dB(A) in de dagperiode, 58 dB(A) in de avondperiode en 34 dB(A) in de nachtperiode. Ook deze waarde zijn laag te noemen en zullen geen relevante geluidhinder veroorzaken.

In het akoestisch rekenmodel worden de bijdrage van reflecties meegenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 10

Hoe ziet de afsluiting van de huidige toegang via het Oosteinde eruit. Wordt dit een paaltje in de weg of een slagboom.

Reactie gemeente

Zie paragraaf 2.5 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 11

Kan inzage worden gegeven in de huisregels wanneer het park in gebruik wordt genomen?

Reactie gemeente

Dit verzoek leggen wij bij de eigenaar van het recreatiepark neer.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 6. Indiener 6 (P-15-67478)

De inhoud van deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 4.

3. 7. Indiener 7 (P-15-67275)Opmerking 1

Indieners vrezen veel overlast van de bezoekers van het recreatiepark. Ook zal er extra waterverkeer ontstaan. Indieners verzoeken om het referentieniveau van de geluidsbelasting inzichtelijk te maken. Tot slot vrezen zij voor de daling van de waarde van hun woning.

Reactie gemeente

Wij hebben in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek laten verrichten naar geluidseffecten vanaf het park. Dit betreft onder andere stemgeluid, geluid van parkerende auto's, van de horeca en van varende bootjes. Het aantal vaarbewegingen voor zowel de Gravesloot als de Melksloot zijn in de geluidsberekeningen meegenomen. Zowel de vaarbewegingen, als alle andere geluidsbronnen, leiden niet tot overschrijding van geluidsnormen.

Mochten indieners overlast ervaren, dan kunnen zij de beheerder van het park daarop aanspreken.

Wanneer sprake is van een waardedaling, kunnen indieners gebruik maken van de wettelijk regeling voor planschade. Zij kunnen hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente nádat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Indieners verzoeken om de verhoogde groene wal die was opgenomen in eerdere ontwerpen op te nemen in het bestemmingsplan. Hiermee hebben de indieners namelijk rekening gehouden bij de aankoop van hun woning.

Reactie gemeente

In overleg met de ARO-commissie van de provincie Noord-Holland is besloten dat een meer open en gevarieerde opzet - zonder dichtbeplante wal - wenselijk is. Dit sluit beter aan bij het landschap in de omgeving. Dat de indieners bij de aankoop van hun woning rekening hebben gehouden met deze groene wal, is hun eigen inschatting geweest. Aan eerdere ontwerpen kunnen geen rechten worden ontleend.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 8. Indiener 8 (PI-15-67727)Opmerking 1

Indiener is ongelukkig met de beoogde uitbreiding van het recreatiepark. Hij verwacht dat recreatiepark ontstaat die slechts wordt bewoond door buitenlandse werknemers of enkele vaste bewoners.

Reactie gemeente

De gemeente is het met de indiener eens dat een vorm van permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten niet wenselijk is. Voor wat betreft nut en noodzaak van de nieuwe ontwikkeling en de permanente bewoning, verwijst de gemeente naar paragraaf 2.2 en 2.3 van deze creatienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Tussen de woning van indiener en de recreatiewoningen bevindt zich geen enkele afscherming. Voor de beeldvorming heeft de indiener een aantal foto's van de toekomstige situatie toegestuurd.

Reactie gemeente

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van activiteiten op het recreatiepark beperkt en binnen de geluidsnormen blijft. Er treedt zelfs een verbetering op voor wat betreft het geluid van de Markerwaardweg.

Indiener heeft gelijk dat zijn uitzicht straks wordt beperkt en dat hij in dat opzicht in zijn belangen wordt geschaad. Het gemeentestuur heeft dit belang afgewogen tegen het belang van de ontwikkeling van het park. Daarbij hebben wij meegewogen dat indiener op grond van het huidige geldende bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' ook al geen vrij uitzicht heeft. Het bestemmingsplan laat immers een kampeerterrein toe dat het zicht vanuit zijn woning ook zou beperken. De uitbreiding is verder van belang voor de verplaatsing van de horeca en de ontsluiting. Daardoor treden er weer verbeteringen op voor de bewoners van het Oostende. Vanwege deze redenen hebben wij besloten tot een uitbreiding van het park.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 9. Indiener 9 (P-15-67835)

De inhoud van deze zienswijze is gelijklopend aan de inhoud van zienswijze 4 en 6.

3. 10. Indiener 10 (PI-15-68183, Stichting Univé Rechtshulp)

Opmerking 1

Op het recreatiepark zijn de voorzieningen geschrapt ten koste van meer recreatiewoningen. Omdat de plannen steeds wijzigen, is het de vraag of de plannen wel economisch haalbaar zijn.

Reactie gemeente

Er zijn aanpassingen in het plan doorgevoerd, juist omdat de ondernemer wil inspelen op de specifieke vraag naar recreatievoorzieningen. Uit het haalbaarheidsonderzoek, zie bijlage 11 van de toelichting, blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Er zijn ook recreanten die parken bezoeken waar juist geen of nauwelijks voorzieningen zijn. Die komen voor de rust of zoeken vertier buiten het park.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In het oude plan was het toegestaan om maximaal 10 maanden op het park te verblijven. In de periode van 10 januari tot 9 maart mocht de woning niet worden bewoond. Er is niet gemotiveerd waarom die regel is geschrapt.

Reactie gemeente

De regel was opgenomen om permanente bewoning tegen te gaan. Wij menen dat in het bestemmingsplan voldoende waarborgen zijn opgenomen om permanente bewoning tegen te gaan en daartegen bestuurlijk op te treden. Om die reden is de regel niet gehandhaafd.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 11. Indiener 11 (PI-15-68083)

Opmerking 1

Als voormalige eigenaar en bewoner van een recreatiewoning op het bungalowpark, geeft indiener aan dat er geen vraag is naar de beoogde hoeveelheid recreatiewoningen.

Reactie gemeente

Nut en noodzaak wordt in het bestemmingsplan onderbouwd met diverse onderzoeken. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er wel degelijk sprake is van vraag naar de beoogde recreatieverblijven, zie paragraaf 2.2. voor onderbouwing nut en noodzaak. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt wel dat de ontwikkelaar dan moet voldoen aan een aantal voorwaarden voor wat betreft de exploitatie van het park.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Indiener heeft een woning gekocht grenzend aan het nieuw te ontwikkelen gebied. Bij deze woning zal het vrije uitzicht en de privacy verdwijnen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de waarde van de woning.

Reactie gemeente

Tussen de recreatiewoningen en de woning van indiener bevindt zich straks ongeveer 25 meter. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van activiteiten op het recreatiepark beperkt blijft. De gemeente staat op het standpunt dat daarmee het woon- en leefklimaat van indiener daarmee niet onevenredig wordt geschaad.

Wanneer sprake is van een waardedaling, kunnen indieners kunnen gebruik maken van de wettelijk regeling voor planschade. Zij kunnen hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente nádat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 12. Indiener 12 (PI-15-68084)

Opmerking 1

Indiener stelt dat er geen vraag is naar een dergelijke hoeveelheid recreatiewoningen. Het onderzoek is volgens indiener afgeleid van landelijke cijfers en niet van regionale cijfers.

Reactie gemeente

Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.2. van deze reactienota. Wij nadrukken dat nut en noodzaak van de herinrichting en uitbreiding van het park primair is ingestoken om een kwaliteitsslag door te voeren. Dat is het vertrekpunt geweest van de gemeente.

Voor wat betreft de vraag naar recreatiewoningen/chalets, baseert de gemeente zich op diverse onderzoeken. Twee van de provincie Noord-Holland, een van de Westfriese gemeenten en een haalbaarheidsonderzoek van de ondernemer.

Dit betreffen geen landelijke onderzoeken waarbij gebruikt is gemaakt landelijke cijfers. De informatie van bijvoorbeeld het onderzoek van de provincie Noord-Holland is onder meer gebaseerd op een gehouden enquête over de bezettingsgraad van de parken en de toekomstplannen van de recreatieondernemingen in Noord-Holland. Het onderzoek 'Staat van Westfriesland' betreft een onderzoek naar de stand van zaken met betrekking tot een aantal ruimtelijke functies binnen Westfriesland, zoals wonen, werken en het bezoeken van de regio. Bij dat onderzoek is onder ander gebruik gemaakt van enquêtes onder burgers, bezoekers van de regio en de ondernemers binnen de regio.

Opmerking 2

Indiener stelt dat er geen markt is voor de te bouwen recreatiewoningen, zeker niet rond de prijsklasse van € 200.000,-.

Reactie gemeente

Wij verwijzen hierbij nogmaals naar de onderzoeken ter onderbouwing van nut en noodzaak van de nieuwe ontwikkeling. Indiener geeft niet aan waarom de gemeente zich niet zou mogen baseren op deze onderzoeken. Indiener stelt daar slechts haar eigen ervaringen tegenover. Die zijn kennelijk niet zo gunstig.

De gemeente kan zich echter niet baseren op dit soort ervaringen. Het zorgvuldigheidsvereiste brengt met zich mee dat de gemeente dit moet onderzoeken. Wij hebben dat gedaan met onderzoeken van de provincie Noord-Holland, de regio Westfriesland en een haalbaarheidsonderzoek van de ondernemer.

Opmerking 3

Indiener maakt zich zorgen om de uitstraling van het park op lange termijn. Van welk materiaal worden de chalets gemaakt? Hoe duurzaam zijn ze en hoe ziet het park er dan na 15 tot 20 jaar uit.

Reactie gemeente

In het haalbaarheidsonderzoek wordt gesteld dat er een markt is voor recreatieverblijven die duurzaam worden gebouwd met een hoog comfort-niveau binnen.

Het bestemmingsplan gaat echter niet zover dat de keuze van het materiaal wordt voorgeschreven.

4. OVERZICHT AANPASSINGEN

4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld om bij vaststelling van het bestemmingsplan de volgende zaken aan te passen:

- Opnemen in toelichting het geactualiseerde ecologisch onderzoek en het aangevulde akoestisch onderzoek;
- Toelichting aanpassen naar aanleiding van het geactualiseerde ecologisch onderzoek en het aanvullende geluidsonderzoek;
- Toevoegen aan artikel 11:
d. 'Het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van de gronden als ontsluiting voor autoverkeer van bezoekers en/of recreanten van het park voor zover het de bestaande ontsluiting aan het Oosteinde betreft met uitzondering van situaties dat er sprake is van een calamiteit.'
- De aanduiding op de verbeelding van het gebied waarbinnen de groepsverblijven aan het Oosteinde kunnen worden gebouwd ('specifieke vorm van recreatie - groepsverblijf 1') wordt op minimaal 30 meter van de woningen van het Oosteinde gesitueerd.
- Toevoegen aan artikel 4.4
d. 'het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden voor de aanleg van een terras aan de west- en noordkant van de groepsverblijven binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepsverblijf 1''
- Aanpassing inrichtingsschets door perceel Oosteinde 14 eruit te halen;

4. 2. Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen die zijn benoemd in hoofdstuk 2 en 3 wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een ambtshalve aanpassing voorgesteld. Het gaat om onderstaande aanpassing.

Verbeelding

De verbeelding (kaart van het ontwerpbestemmingsplan) stemt niet overeen met de inrichtingsschets aan de west- en zuidkant van het park. De bestemming 'Water' van de Gravesloot is daar te breed. Een strook grond krijgt daar de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en de bestemming 'Groen'.