



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 16 december 2014

Agendapunt

Relatie met Collegevoorstel / registratienr.: 14.115345
Datum besluit 4 november 2014
Behandelaar P.J. Visser
Telefoonnr. 0224 – 210 214
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater
Domein Economisch Domein
Registratienr. 14.115220

Samenvatting

De gemeente wil onderzoeken of de werkwijze, regels en houding van alle belanghebbenden bij gebiedsontwikkeling in Schagen kunnen worden 'ontslakt'. Het realiseren van het Duynpark Zwanenwater op de percelen Uitlandseweg 3, 4 en 5 te Callantsoog is een van de projecten die bekeken worden in het kader van het ontslaken. Voor de ontwikkeling van Duynpark Zwanenwater is nu het bestemmingsplan gereed om te worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater" ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de ingebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater", zoals uiteengezet in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater", welke deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0441.BPBGZWANENWATER-VA01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied van het bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Financiële gevolgen

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Voor het voeren van de procedure zullen de gebruikelijke legeskosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Aanleiding

De initiatiefnemer wil de percelen Uitlandseweg 3, 4 en 5 te Callantsoog (her)ontwikkelen met een recreatieve bestemming. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 15 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier nagenoeg identieke zienswijzen ingediend door vier agrariërs. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord (zie bijlage). De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.

1. Doelstelling en maatschappelijke effecten

De gemeente Schagen is aangewezen als pilotgemeente in het project Ontslakken. In dit project wordt onderzocht of de werkwijze, regels en houding van belanghebbenden bij gebiedsontwikkeling kunnen worden ontslakt. Twee initiatieven zijn aangewezen als pilotproject bij het ontslakken. De (her)ontwikkeling Duynpark Zwanenwater is één van de aangewezen pilotprojecten (de andere is uitbreiding Tempelhof).

Gelet op het pilotproject is er bij het opstellen van het bestemmingsplan gewerkt vanuit de gedachte:

- geen overbodige regels in het bestemmingsplan opnemen;
- het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk maken waardoor de initiatiefnemer de ruimte heeft om naar eigen inzicht de nodige invulling te geven aan het terrein, zolang het terrein op een goede manier landschappelijk is ingepast in de omgeving. In het bestemmingsplan wordt bijvoorbeeld (binnen bepaalde grenzen) vrijgegeven waar bepaalde bouwwerken gebouwd mogen worden. Daarnaast is de goothoogte losgelaten en wordt alleen gekeken naar de bouwhoogte. Dit zijn een aantal voorbeelden om het bestemmingsplan voor de initiatiefnemer flexibeler te maken en makkelijker binnen een bepaalde bandbreedte in te kunnen springen op nieuwe recreatieve ontwikkelingen, zonder dat hiervoor gelijk een planologische procedure voor gevoerd moet worden.

Het bestemmingsplan zal een adequaat planologisch en juridisch kader scheppen voor de inrichting van de percelen met een verblijfsrecreatieve invulling. De planregels kunnen tevens als voorbeeld dienen bij soortgelijke ontwikkelingen en/of recreatieve bestemmingen.

2. Argumenten

Het project is gericht op een programma met een mix van bijzondere recreatieve verblijven. Het perceel Uitlandseweg 3 is gedeeltelijk al ingevuld met een recreatieve functie (kleinschalig kamperen en een aantal (verouderde) recreatieverblijven). De twee overige percelen zijn (voormalig) agrarische bedrijfspercelen. Algemene beleidsregel is dat functieverandering mag plaatsvinden onder bepaalde voorwaarden van voormalig agrarische bedrijfspercelen. Een vorm van recreatie is hierbij ook mogelijk.

Beleid

De gemeenteraad van Zijpe heeft in 2009 beleid vastgesteld ten aanzien van de Verblijfsrecreatie. Hierin staat kwaliteitsverbetering centraal en modernisering van het aanbod. Ook zijn hierin toetsingscriteria gegeven om initiatieven op te beoordelen. Bij de beoordeling van het onderhavige plan is niet direct naar de toetsingscriteria gekeken in verband met het ontslakingstraject.

Voor wat betreft het ontslakken is gekeken naar de kwaliteitscriteria van het initiatief zelf. Niet gekeken wordt naar welk soort verblijfsrecreatie op de percelen zullen plaatsvinden, dit is iets voor de ondernemers om uit te zoeken en om veel sneller in te kunnen spelen op trends op het gebied van verblijfsrecreatie, mits de ruimtelijke kwaliteit van het gehele terrein in zijn omgeving gewaarborgd blijft. Het project zal een kwaliteitsimpuls geven aan de verblijfsrecreatie in dit gebied. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in te kunnen spelen op de meest recente trends op het gebied van verblijfsrecreatie.

Stedenbouwkundige beoordeling

Stedenbouwkundig zijn de plannen beoordeeld. De herontwikkeling van het terrein, met een goede landschappelijke inpassing, zal een ruimtelijke verbetering opleveren van de betreffende percelen ten opzichte van de bestaande situatie. Herontwikkeling van de bestaande percelen op basis van de huidige bestemmingen (agrarisch en wonen) ligt niet direct voor de hand.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het initiatief is verwerkt in een ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-plan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater" heeft conform de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier nagenoeg identieke zienswijzen ingediend door agrariërs.

In de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater" zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

Op initiatief van de provincie is het project met de gemeente besproken. Door de provincie is recentelijk een handreiking uitgegeven die ingaat op het aantonen van nut en noodzaak bij verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Daarnaast is gevraagd de visuele effecten van het project inzichtelijk te maken vanuit de omgeving. Op deze twee punten is de toelichting verder aangepast, maar dit heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Financiën

Voor de gemeente zijn er geen kosten aan het project verbonden. De kosten voor de ontwikkeling komen geheel in rekening van de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven om welke bouwplannen het gaat. Er zijn uitzonderingen op de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In dit geval stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen. Voor het project is een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal (planschade) is geregeld.

4. Risico's

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kunnen bepaalde belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- belanghebbenden die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen.

Het bestemmingsplan treedt na genoemde periode in werking tenzij provincie en/of het rijk ingrijpen via een aanwijzing dan wel belanghebbenden beroep instellen en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling doen. In het laatste geval wordt de werking opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

De heer N.H. Swellengrebel

burgemeester

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde stukken:

1. Ingekomen zienswijzen
2. 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater';
3. Bestemmingsplan

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Schagen,

Overwegende:

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 september 2014 tot en met 27 oktober 2014, het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater" voor de percelen Uitlandseweg 3, 4 en 5 te Callantsoog voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging en de bevoegdheid om met betrekking tot het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen, op de wettelijk voorgeschreven wijze, op 14 september 2014 kennisgeving is gedaan door middel van een publicatie middels de Gemeenschappelijke Voorziening Officiële Publicaties en in de Staatscourant, en dat het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is;

dat er binnen de termijn van terinzagelegging vier schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;

dat de zienswijzen zijn samengevat in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater" en dat de zienswijzen van een inhoudelijke beoordeling zijn voorzien door het college van burgemeester en wethouders;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen;

dat er geen aanleiding is om voor het plangebied een exploitatieplan vast te stellen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 4 november 2014,

gezien het advies van de commissie Ruimte dd. 1 december 2014;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater" ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2014 gegeven beoordeling van de ingebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater", zoals uiteengezet in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater", welke deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0441.BPBGZWANENWATER-VA01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied van het bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten in de vergadering van: 16 december 2014.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

Mevrouw E. Zwagerman

voorzitter

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Herontwikkeling Duynpark Zwanenwater"

1: De Geus Troost B.V.

A: Het bestemmingsplan is behoorlijk flexibel. Er is geen sprake van specifieke bouwvlakken. Dit betekent dat de initiatiefnemer het terrein kan inrichten zoals het hem goeddunkt. Het aantal kampeermiddelen is niet gelimiteerd. Het voornemen is in strijd met de rechtszekerheid omdat er geen kaders meer zijn om te handhaven. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Ook komt de aanduiding karakteristiek niet meer terug in vergelijking met de oude regeling.

Het is juist dat er geen sprake is van specifieke bouwvlakken. Dit is bewust gedaan om de ondernemer de nodige flexibiliteit te bieden bij de inrichting van het terrein. Toch geldt er wel een aantal beperkingen: de recreatiewoningen, de groepsaccommodaties, de gemeenschappelijke voorzieningen en de bedrijfswoning mogen alleen op het westelijke gedeelte van het terrein worden gerealiseerd. In de groenstrook mogen geen gebouwen worden opgericht. Daarnaast is het aantal kampeermiddelen wel degelijk gelimiteerd: er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan wat waar gebouwd mag worden, zodat er geen sprake is van strijd met de rechtszekerheid en er voldoende kaders zijn om handhavend op te treden, mocht dat nodig zijn. De aanduiding 'karakteristiek' die de stolpboerderijen onder het oude planologische regime hadden, is inderdaad verdwenen omdat de gemeente van mening is dat de ondernemer in staat geacht mag worden om respectvol met de gebouwen om te gaan. Ontwerpen voor (ver)bouw zullen dan ook kwaliteit krijgen. De gemeentelijke invloed daarop zal verlopen via de welstandsbeoordeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Overigens wordt betrokkene niet in zijn belangen geschaad door de flexibiliteit in het bestemmingsplan.

B: De voormalige agrarische percelen krijgen nu een meer recreatief aanbod. Er is sprake van seizoensverlenging. Betrokkene ervaart nu reeds weerstand bij zijn werkzaamheden in de vorm van klagen over geluid, stof en stank terwijl hier sprake is van agrarisch gebied. Er is vaak sprake van westenwind en bij beregenen etc. zal dit ook van invloed zijn op de voorgestane uitbreiding. Er is uit ruimtelijk oogpunt sprake van "bijtende" bestemmingen. Recreanten nemen nu reeds de kortste weg vanaf de vaart en gebruiken de percelen van betrokkene met alle nadelige gevolgen van dien. Het gewas wordt stuk getrapt en er treden allerlei ziektes op in het gewas. De agrarische bedrijfsactiviteiten komen vanwege de voorgestane uitbreiding in het gedrang. Het ontwerpplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Binnen de gemeente Schagen is de toeristische sector naast de agrarische sector de belangrijkste pijler. De gemeente streeft ernaar beide sectoren de ruimte te geven om zich verder te ontwikkelen, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. De beoogde ontwikkeling zal o.i. niet leiden tot nadelige gevolgen voor betrokkene en er is derhalve geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Op een deel van het perceel (Uitlandseweg 3) is al een kleinschalig kampeerterrein aanwezig en waren in het verleden een aantal recreatiewoningen aanwezig. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke bedrijfsactiviteiten in het gedrang zouden komen, en op welke wijze. Er zijn noch bij de gemeente noch bij de initiatiefnemer klachten bekend van recreanten over de werkzaamheden van betrokkene. Voor de toekomst wordt dit ook niet verwacht. Initiatiefnemer heeft zelf ook nooit geklaagd over de bedrijfsactiviteiten van betrokkene. Daarnaast komen er in de gemeente veel meer gebieden voor waar de recreatiesector en de agrarische sector probleemloos naast elkaar functioneren. Niet valt in te zien waarom dit hier ook niet het geval zal zijn.

Het bestemmingsplan staat los van het wandelgedrag van bepaalde recreanten. Bovendien is niet vast te stellen of de ongewenste wandelaars überhaupt wel verblijven op het terrein van initiatiefnemer; er zijn in de omgeving meerdere recreatieterrinen. Wanneer wandelaars gebruik maken van de agrarische gronden, dan is daar uiteraard toestemming voor nodig van de grondeigenaar. Het gaat hier dan om een privaatrechtelijke kwestie en niet een publiekrechtelijke.

C: Meer verstening/verharde oppervlakte heeft consequenties. Op geen enkele manier wordt in het plan het belang van de omliggende gronden meegenomen in relatie tot de extra aantallen recreanten, auto's en verdere ruimtelijke negatieve gevolgen.

Er is niet of nauwelijks sprake van een toename van verharde oppervlakten. Er wordt ingezet op een ontwikkeling die geen noemenswaardige toename van verharding veroorzaakt. De omvang van de huidige verharde delen (erfverharding en bebouwing) is daarbij vertrekpunt. Op het deel met vaste kampeermiddelen en de standplaatsen worden geen bestratingen voorzien, maar zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen (zoals schelpenpaden). Er zijn op dit punt geen negatieve consequenties te verwachten.

De gevolgen van het bestemmingsplan zijn beschreven in de toelichting. De toename van het aantal recreanten is niet dusdanig groot dat hiervan negatieve gevolgen te verwachten zijn. Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke ruimtelijke negatieve gevolgen hij verwacht.

2: Dick Schoon B.V.

A: Het bestemmingsplan is behoorlijk flexibel. Er is geen sprake van specifieke bouwvlakken. Dit betekent dat de initiatiefnemer het terrein kan inrichten zoals het hem goeddunkt. Het aantal kampeermiddelen is niet gelimiteerd. Het voornemen is in strijd met de rechtszekerheid omdat er geen kaders meer zijn om te handhaven. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Ook komt de aanduiding karakteristiek niet meer terug in vergelijking met de oude regeling.

Het is juist dat er geen sprake is van specifieke bouwvlakken. Dit is bewust gedaan om de ondernemer de nodige flexibiliteit te bieden bij de inrichting van het terrein. Toch geldt er wel een aantal beperkingen: de recreatiewoningen, de groepsaccommodaties, de gemeenschappelijke voorzieningen en de bedrijfswoning mogen alleen op het westelijke gedeelte van het terrein worden gerealiseerd. In de groenstrook mogen geen gebouwen worden opgericht. Daarnaast is het aantal kampeermiddelen wel degelijk gelimiteerd: er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan wat waar gebouwd mag worden, zodat er geen sprake is van strijd met de rechtszekerheid en er voldoende kaders zijn om handhavend op te treden, mocht dat nodig zijn. De aanduiding 'karakteristiek' die de stolpboerderijen onder het oude planologische regime hadden, is inderdaad verdwenen omdat de gemeente van mening is dat de ondernemer in staat geacht mag worden om respectvol met de gebouwen om te gaan. Ontwerpen voor (ver)bouw zullen dan ook kwaliteit krijgen. De gemeentelijke invloed daarop zal verlopen via de welstandsbeoordeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Overigens wordt betrokkene niet in zijn belangen geschaad door de flexibiliteit in het bestemmingsplan.

B: De voormalige agrarische percelen krijgen nu een meer recreatief aanbod. Er is sprake van seizoensverlenging. Betrokkenen ervaart nu reeds weerstand bij zijn werkzaamheden in de vorm van klagen over geluid, stof en stank terwijl hier sprake is van agrarisch gebied. Er is vaak sprake van westenwind en bij beregenen etc. zal dit ook van invloed zijn op de voorgestane uitbreiding. Er is uit ruimtelijk oogpunt sprake van "bijtende" bestemmingen. Recreanten nemen nu reeds de kortste weg vanaf de vaart en gebruiken de percelen van betrokkene met alle nadelige gevolgen van dien. Het gewas wordt stuk getrapt en er treden allerlei ziektes op in het gewas. De agrarische bedrijfsactiviteiten komen vanwege de voorgestane uitbreiding in het gedrang. Het ontwerpplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Binnen de gemeente Schagen is de toeristische sector naast de agrarische sector de belangrijkste pijler. De gemeente streeft ernaar beide sectoren de ruimte te geven om zich verder te ontwikkelen, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. De beoogde ontwikkeling zal o.i. niet leiden tot nadelige gevolgen voor betrokkene en er is derhalve geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Op een deel van het perceel (Uitlandseweg 3) is al een kleinschalig kampeerterrein aanwezig en waren in het verleden een aantal recreatiewoningen aanwezig. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke bedrijfsactiviteiten in het gedrang zouden komen, en op welke wijze. De gronden van betrokkenen liggen ruim 200 meter verwijderd van het plangebied, en ten (noord)oosten hiervan. Gelet op deze afstand en het feit dat vaak sprake is van (zuid)westenwind, zijn de activiteiten van betrokkene niet of nauwelijks merkbaar op het recreatieterrein. Er zijn noch bij de gemeente noch bij de initiatiefnemer klachten bekend van recreanten over de werkzaamheden van betrokkene. Voor de toekomst wordt dit ook niet verwacht. Initiatiefnemer heeft zelf ook nooit geklaagd over de bedrijfsactiviteiten van betrokkene. Daarnaast komen er in de gemeente veel meer

gebieden voor waar de recreatiesector en de agrarische sector probleemloos naast elkaar functioneren. Niet valt in te zien waarom dit hier ook niet het geval zal zijn.

Het bestemmingsplan staat los van het wandelgedrag van bepaalde recreanten. Bovendien is niet vast te stellen of de ongewenste wandelaars überhaupt wel verblijven op het terrein van initiatiefnemer; er zijn in de omgeving meerdere recreatieterreinen. Wanneer wandelaars gebruik maken van de agrarische gronden, dan is daar uiteraard toestemming voor nodig van de grondeigenaar. Het gaat hier dan om een privaatrechtelijke kwestie en niet een publiekrechtelijke. Bovendien is het zeer onaannemelijk dat recreanten vanaf de vaart over de gronden van betrokkene wandelen om het recreatieterrein van initiatiefnemer te bereiken.

C: Meer versterking/verharde oppervlakte heeft consequenties.

Er is niet of nauwelijks sprake van een toename van verharde oppervlakken. Er wordt ingezet op een ontwikkeling die geen noemenswaardige toename van verharding veroorzaakt. De omvang van de huidige verharde delen (erfverharding en bebouwing) is daarbij vertrekpunt. Op het deel met vaste kampeermiddelen en de standplaatsen worden geen bestratingen voorzien, maar zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen (zoals schelpenpaden). Er zijn op dit punt geen negatieve consequenties te verwachten.

D: In het plan worden de gevolgen van de uitbreiding voor het bedrijf van betrokkene niet beschreven. Nu al wordt de bereikbaarheid van het bedrijf van betrokkene door transporteurs als lastig ervaren vanwege de vele recreanten. Op geen enkele manier wordt het belang van de omliggende percelen en bedrijven meegenomen in relatie tot de extra aantallen recreanten, auto's en verdere ruimtelijke negatieve gevolgen.

De gevolgen van het bestemmingsplan zijn beschreven in de toelichting. De toename van het aantal recreanten is niet dusdanig groot dat hiervan negatieve gevolgen te verwachten zijn. Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheden op het terrein zelf. Het feit dat de bereikbaarheid van het bedrijf van betrokkene door transporteurs als lastig wordt ervaren, vloeit eerder voort uit de geringe breedte van de weg en is geen gevolg van het feit dat een recreatieterrein aan deze weg is gelegen. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke ruimtelijke negatieve gevolgen hij verwacht.

E: Het water en de tenten worden verwarmd op de ouderwetse manier. De koelcellen van betrokkene hebben regelmatig last van storing door de rook.

Het water wordt niet door kachels opgewarmd, maar via een boiler. Het is niet aannemelijk dat koelcellen van betrokkene last hebben van de rook van de kachels die aanwezig zijn in de tentlodges, zeker gelet op de afstand (circa 400 meter). Daarnaast heeft de initiatiefnemer reeds aan betrokkene laten weten andere kachels aan te zullen schaffen die aanzienlijk minder uitstoten. Tot slot staat eventuele rookoverlast los van hetgeen geregeld wordt in het bestemmingsplan.

3: W. Pijnacker

A: Het bestemmingsplan is behoorlijk flexibel. Er is geen sprake van specifieke bouwvlakken. Dit betekent dat de initiatiefnemer het terrein kan inrichten zoals het hem goeddunkt. Het aantal kampeermiddelen is niet gelimiteerd. Het voornemen is in strijd met de rechtszekerheid omdat er geen kaders meer zijn om te handhaven. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Ook komt de aanduiding 'karakteristiek' niet meer terug in vergelijking met de oude regeling.

Het is juist dat er geen sprake is van specifieke bouwvlakken. Dit is bewust gedaan om de ondernemer de nodige flexibiliteit te bieden bij de inrichting van het terrein. Toch geldt er wel een aantal beperkingen: de recreatiewoningen, de groepsaccommodaties, de gemeenschappelijke voorzieningen en de bedrijfswoning mogen alleen op het westelijke gedeelte van het terrein worden gerealiseerd. In de groenstrook mogen geen gebouwen worden opgericht. Daarnaast is het aantal kampeermiddelen wel degelijk gelimiteerd: er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan wat waar gebouwd mag worden, zodat er geen sprake is van strijd met de rechtszekerheid en er voldoende kaders zijn om handhavend op te treden, mocht dat nodig zijn. De aanduiding 'karakteristiek' die de stolpboerderijen onder het oude planologische regime

hadden, is inderdaad verdwenen omdat de gemeente van mening is dat de ondernemer in staat geacht mag worden om respectvol met de gebouwen om te gaan. Ontwerpen voor (ver)bouw zullen dan ook kwaliteit krijgen. De gemeentelijke invloed daarop zal verlopen via de welstandsbeoordeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Overigens wordt betrokkene niet in zijn belangen geschaad door de flexibiliteit in het bestemmingsplan.

B: De voormalige agrarische percelen krijgen nu een meer recreatief aanbod. Er is sprake van seizoensverlenging. Betrokkenen ervaart nu reeds weerstand bij zijn werkzaamheden in de vorm van klagen over geluid, stof en stank terwijl hier sprake is van agrarisch gebied. Er is vaak sprake van westenwind en bij beregenen etc. zal dit ook van invloed zijn op de voorgestane uitbreiding. Er is uit ruimtelijk oogpunt sprake van "bijtende" bestemmingen. Recreanten nemen nu reeds de kortste weg vanaf de vaart en gebruiken de percelen van betrokkene met alle nadelige gevolgen van dien. Het gewas wordt stuk getrapt en er treden allerlei ziektes op in het gewas. De agrarische bedrijfsactiviteiten komen vanwege de voorgestane uitbreiding in het gedrang. Het ontwerpplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Binnen de gemeente Schagen is de toeristische sector naast de agrarische sector de belangrijkste pijler. De gemeente streeft ernaar beide sectoren de ruimte te geven om zich verder te ontwikkelen, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. De beoogde ontwikkeling zal o.i. niet leiden tot nadelige gevolgen voor betrokkene en er is derhalve geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Op een deel van het perceel (Uitlandseweg 3) is al een kleinschalig kampeerterrein aanwezig en waren in het verleden een aantal recreatiewoningen aanwezig. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke bedrijfsactiviteiten in het gedrang zouden komen, en op welke wijze. De gronden van betrokkenen liggen ten (noord)oosten van het plangebied. Gelet op het feit dat vaak sprake is van (zuid)westenwind, zijn de activiteiten van betrokkene niet of nauwelijks merkbaar op het recreatieterrein. Er zijn noch bij de gemeente noch bij de initiatiefnemer klachten bekend van recreanten over de werkzaamheden van betrokkene. Voor de toekomst wordt dit ook niet verwacht. Initiatiefnemer heeft zelf ook nooit geklaagd over de bedrijfsactiviteiten van betrokkene. Daarnaast komen er in de gemeente veel meer gebieden voor waar de recreatiesector en de agrarische sector probleemloos naast elkaar functioneren. Niet valt in te zien waarom dit hier ook niet het geval zal zijn.

Het bestemmingsplan staat los van het wandelgedrag van bepaalde recreanten. Bovendien is niet vast te stellen of de ongewenste wandelaars überhaupt wel verblijven op het terrein van initiatiefnemer; er zijn in de omgeving meerdere recreatieterreinen. Wanneer wandelaars gebruik maken van de agrarische gronden, dan is daar uiteraard toestemming voor nodig van de grondeigenaar. Het gaat hier dan om een privaatrechtelijke kwestie en niet een publiekrechtelijke. Bovendien is het zeer onaannemelijk dat recreanten vanaf de vaart over de gronden van betrokkene wandelen om het recreatieterrein van initiatiefnemer te bereiken.

C: Meer versterking/verharde oppervlakte heeft consequenties. Op geen enkele manier wordt in het plan het belang van de omliggende gronden meegenomen in relatie tot de extra aantallen recreanten, auto's en verdere ruimtelijke negatieve gevolgen.

Er is niet of nauwelijks sprake van een toename van verharde oppervlakten. Er wordt ingezet op een ontwikkeling die geen noemenswaardige toename van verharding veroorzaakt. De omvang van de huidige verharde delen (erfverharding en bebouwing) is daarbij vertrekpunt. Op het deel met vaste kampeermiddelen en de standplaatsen worden geen bestratingen voorzien, maar zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen (zoals schelpenpaden). Er zijn op dit punt geen negatieve consequenties te verwachten.

De gevolgen van het bestemmingsplan zijn beschreven in de toelichting. De toename van het aantal recreanten is niet dusdanig groot dat hiervan negatieve gevolgen te verwachten zijn. Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke ruimtelijke negatieve gevolgen hij verwacht.

4: Gebr. Van Kampen B.V.

A: Het bestemmingsplan is behoorlijk flexibel. Er is geen sprake van specifieke bouwvlakken. Dit betekent dat de initiatiefnemer het terrein kan inrichten zoals het hem goeddunkt. Het aantal

kampeermiddelen is niet gelimiteerd. Het voornemen is in strijd met de rechtszekerheid omdat er geen kaders meer zijn om te handhaven. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Ook komt de aanduiding karakteristiek niet meer terug in vergelijking met de oude regeling.

Het is juist dat er geen sprake is van specifieke bouwvlakken. Dit is bewust gedaan om de ondernemer de nodige flexibiliteit te bieden bij de inrichting van het terrein. Toch geldt er wel een aantal beperkingen: de recreatiewoningen, de groepsaccommodaties, de gemeenschappelijke voorzieningen en de bedrijfswoning mogen alleen op het westelijke gedeelte van het terrein worden gerealiseerd. In de groenstrook mogen geen gebouwen worden opgericht. Daarnaast is het aantal kampeermiddelen wel degelijk gelimiteerd: er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan wat waar gebouwd mag worden, zodat er geen sprake is van strijd met de rechtszekerheid en er voldoende kaders zijn om handhavend op te treden, mocht dat nodig zijn. De aanduiding 'karakteristiek' die de stolpboerderijen onder het oude planologische regime hadden, is inderdaad verdwenen omdat de gemeente van mening is dat de ondernemer in staat geacht mag worden om respectvol met de gebouwen om te gaan. Ontwerpen voor (ver)bouw zullen dan ook kwaliteit krijgen. De gemeentelijke invloed daarop zal verlopen via de welstandsbeoordeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Overigens wordt betrokkene niet in zijn belangen geschaad door de flexibiliteit in het bestemmingsplan.

B: De voormalige agrarische percelen krijgen nu een meer recreatief aanbod. Er is sprake van seizoensverlenging. Betrokkenen ervaart nu reeds weerstand bij zijn werkzaamheden in de vorm van klagen over geluid, stof en stank terwijl hier sprake is van agrarisch gebied. Er is vaak sprake van westenwind en bij beregenen etc. zal dit ook van invloed zijn op de voorgestane uitbreiding. Er is uit ruimtelijk oogpunt sprake van "bijtende" bestemmingen. Recreanten nemen nu reeds de kortste weg vanaf de vaart en gebruiken de percelen van betrokkene met alle nadelige gevolgen van dien. Het gewas wordt stuk getrapt en er treden allerlei ziektes op in het gewas. De agrarische bedrijfsactiviteiten komen vanwege de voorgestane uitbreiding in het gedrang. Het ontwerpplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Binnen de gemeente Schagen is de toeristische sector naast de agrarische sector de belangrijkste pijler. De gemeente streeft ernaar beide sectoren de ruimte te geven om zich verder te ontwikkelen, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. De beoogde ontwikkeling zal o.i. niet leiden tot nadelige gevolgen voor betrokkene en er is derhalve geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Op een deel van het perceel (Uitlandseweg 3) is al een kleinschalig kampeerterrein aanwezig en waren in het verleden een aantal recreatiewoningen aanwezig. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke bedrijfsactiviteiten in het gedrang zouden komen, en op welke wijze. De gronden van betrokkenen liggen ten (noord)oosten van het plangebied. Gelet op het feit dat vaak sprake is van (zuid)westenwind, zijn de activiteiten van betrokkene niet of nauwelijks merkbaar op het recreatieterrein. Er zijn noch bij de gemeente noch bij de initiatiefnemer klachten bekend van recreanten over de werkzaamheden van betrokkene. Voor de toekomst wordt dit ook niet verwacht. Initiatiefnemer heeft zelf ook nooit geklaagd over de bedrijfsactiviteiten van betrokkene. Daarnaast komen er in de gemeente veel meer gebieden voor waar de recreatiesector en de agrarische sector probleemloos naast elkaar functioneren. Niet valt in te zien waarom dit hier ook niet het geval zal zijn.

Het bestemmingsplan staat los van het wandelgedrag van bepaalde recreanten. Bovendien is niet vast te stellen of de ongewenste wandelaars überhaupt wel verblijven op het terrein van initiatiefnemer; er zijn in de omgeving meerdere recreatieterreinen. Wanneer wandelaars gebruik maken van de agrarische gronden, dan is daar uiteraard toestemming voor nodig van de grondeigenaar. Het gaat hier dan om een privaatrechtelijke kwestie en niet een publiekrechtelijke. Bovendien is het zeer onaannemelijk dat recreanten vanaf de vaart over de gronden van betrokkene wandelen om het recreatieterrein van initiatiefnemer te bereiken.

C: Meer versterking/verharde oppervlakte heeft consequenties. Op geen enkele manier wordt in het plan het belang van de omliggende gronden meegenomen in relatie tot de extra aantallen recreanten, auto's en verdere ruimtelijke negatieve gevolgen.

Er is niet of nauwelijks sprake van een toename van verharde oppervlakten. Er wordt ingezet op een ontwikkeling die geen noemenswaardige toename van verharding veroorzaakt. De omvang van de

huidige verharde delen (erfverharding en bebouwing) is daarbij vertrekpunt. Op het deel met vaste kampeermiddelen en de standplaatsen worden geen bestratingen voorzien, maar zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen (zoals schelpenpaden). Er zijn op dit punt geen negatieve consequenties te verwachten.

De gevolgen van het bestemmingsplan zijn beschreven in de toelichting. De toename van het aantal recreanten is niet dusdanig groot dat hiervan negatieve gevolgen te verwachten zijn. Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf. Betrokkene maakt niet inzichtelijk welke ruimtelijke negatieve gevolgen hij verwacht.