

Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel

Het bestemmingsplan "Recreatieterreinen Harenkarspel" heeft in de periode 17 maart t/m 27 april 2011 als voorontwerp ter inzage gelegen voor inspraak op grond van Inspraak- en participatieverordening Harenkarspel 2009 en voor vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro. In het navolgende geven wij per ingekomen opmerking een reactie.

Inspraak

1. Inspreker 1 (BPV/2011/4046, ontvangen 1 april 2011)

Opmerkingen

Geeft aan dat de eigendomssituatie op bungalowpark 't Geestmerambacht is veranderd. Hij is geen eigenaar meer van het park, maar wel van de voormalige beheerderswoning en de omliggende gronden. Deze liggen volgens hem dusdanig dat deze los van bungalowpark 't Geestmerambacht gezien moeten worden. Verzoekt gezien het voorgaande om de bestemming voor de beheerderswoning en omliggende gronden te wijzigen van recreatiedoeleinden naar woondoeleinden. Verwijst met betrekking tot de beheerderswoning naar de situatie op De Wielen en De Luwe Stek waarbij het college ontheffing heeft verleend om een tweede beheerderswoning te gebruiken als burgerwoning.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan zullen wij voor hiervoor een woonbestemming opnemen.

2. Inspreker 2 (BPV/2011/2467, ontvangen 1 maart 2011 en BPV/2011/5221, ontvangen 27 april 2011)

Opmerkingen

Maakt bezwaar tegen de realisatie van een vijftal hooiberghutten ten noorden van het bungalowpark, op het perceel van inspreker 1. Op dit gedeelte hoort geen verblijfsrecreatie thuis. Dit is contractueel afgesproken. Deze verblijven zouden op het bungalowpark 't Geestmerambacht gerealiseerd moeten en kunnen worden. Het gedeelte is bestemd als dagrecreatie en wordt ook als zodanig gebruikt. Vraagt om dit te behouden.

Reactie

Gelet op onze reactie onder 1, en in overleg met de betrokkenen, zullen wij de mogelijkheid voor de bouw van hooiberghutten op dit perceel niet meer opnemen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Inspreker 3 (BPV/2011/4915, ontvangen 7 april 2011)

Opmerkingen

Heeft bezwaar tegen de opwaarderingsplannen op park De Wielen en verzoekt om geen uitbreiding van het bungalowpark met chalets / bungalows in het bestemmingsplan op te nemen. Geeft aan dat dit permanente bewoning in de hand werkt en dat de exploitant hier geen moeite mee zou hebben. Geeft aan dat het woonhuis bij de ingang van het park (voormalige tweede beheerderswoning) noodzakelijk is voor de exploitatie, dat er een gebrek is aan goede voorzieningen op het park en dat een toename van het aantal bungalows leidt tot parkeeroverlast en een toename van het verkeer door Sint Maarten naar de kust. Doet een voorstel voor een verblijfsvergunning van maximaal 8 maanden voor het campinggedeelte voor het weerhouden van permanente bewoning.

Reactie

De inspreker heeft eerder een brief met vergelijkbare strekking gestuurd. Deze is behandeld in de commissie Ruimtelijke Zaken van 28 februari 2011. De exploitant heeft hierop schriftelijk geantwoord dat hij tegen permanente bewoning is en hiervoor desnoods iets wil ondertekenen. Ook in de onderbouwing bij het opwaarderingsplan wordt gemeld dat permanente bewoning niet de bedoeling is. Er zijn ons geen signalen bekend dat permanente bewoning op dit park is toegenomen.

Het woonhuis bij de ingang betrof een voormalige tweede beheerderswoning. De praktijk heeft uitgewezen dat deze woning niet meer als beheerderswoning fungeert. Het college heeft reeds ontheffing verleend voor het gebruik als burgerwoning. Het ligt dan voor de hand om deze woning een woonbestemming te geven in het nieuwe bestemmingsplan. Het park beschikt overigens nog steeds over een beheerderswoning. Ons inziens is één beheerderswoning voldoende voor de exploitatie van een park met beperkte omvang, zoals De Wielen.

Wij menen dat het aanbod aan voorzieningen primair een bedrijfseconomische aangelegenheid is, waarvoor de verantwoordelijkheid bij de ondernemer ligt.

In de huidige situatie zijn er geen problemen bekend met betrekking tot parkeeroverlast op of nabij camping De Wielen; het terrein heeft voldoende parkeermogelijkheid. Een deel van de recreanten zal inderdaad door het dorp rijden. Dit is echter een zeer klein gedeelte van de circa 2000 voertuigbewegingen per dag. De kwaliteitsslag op het recreatieterrein houdt in dat er minder recreatieplaatsen terugkomen (grotere verblijven, lagere dichtheid). Het aantal recreatie-eenheden zal, gefaseerd, afnemen van de huidige 221 plaatsen naar ongeveer 150. Het is daarom niet aannemelijk dat de kwaliteitsslag leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen of meer verkeersaanbod. Een afname van parkeer- en verkeersdruk ligt meer voor de hand, voor zover deze druk al aanwezig was.

Het in het bestemmingsplan regelen van een bepaalde termijn van openstelling van een recreatiepark is achterhaald. Bovendien is een verblijf van 8 maanden achtereen volgens het gemeentelijk beleid over permanente bewoning ook aan te merken als permanente bewoning. Ten slotte heeft de gemeenteraad met de vastgestelde Nota van uitgangspunten al een uitspraak gedaan om geen kampeerseizoen meer te hanteren.

4. Inspreker 4 (BPV/2011/5220, ontvangen 27 april 2011)

Opmerkingen

Geeft aan dat een maximale inhoud van 250 m³ en een maximale bouwhoogte van 6 m voor een recreatieverblijf op de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 2" vanuit commercieel oogpunt niet voldoende is. Pleit ervoor om de maximale maten voor tenminste inhoud en bij voorkeur ook bouwhoogte te verhogen naar respectievelijk 300 m³ en 6,5 m.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt reeds een mogelijkheid voor ontheffing voor een inhoud van een recreatieverblijf naar maximaal 350 m³. Dit is al meer dan waar de inspreker voor pleit. Wij gaan er vanuit dat de verhoging van de bouwhoogte van 6 naar 6,5 meter hierdoor niet meer noodzakelijk is.

Vooroverleg

5. Gemeente Langedijk (BPV/2011/4191, ontvangen 5 april 2011)

Opmerkingen

Geeft aan in het kader van artikel 3.1.1 Bro geen aanleiding te zien om een reactie op het bestemmingsplan in te dienen.

Reactie

Geen reactie.

6. VROM-inspectie (BPV/2011/4913, ontvangen 26 april 2011)

Opmerkingen

De VROM-inspectie geeft namens het Rijk een aantal opmerkingen

- a. Geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende wordt ingegaan op de voorwaarden die gelden voor het toestaan van permanente bewoning. Deze woningen moeten bijvoorbeeld voldoen aan de eisen dat het Bouwbesluit 2003 stelt aan woonfuncties. Adviseert verder om na te gaan voor welke recreatieterreinen de eis tot bedrijfsmatige exploitatie in het bestemmingsplan kan worden voorgeschreven. Dit is een belangrijke factor om een (nieuwe) onrechtmatige bewoning tegen te gaan.

- b. Adviseert, in verband met de verantwoording van het groepsrisico inzake de uitbreiding van De Luwe Stek, om aan te geven op welke wijze het aantal recreatieverblijven in relatie tot de kwaliteitsslag wordt gereguleerd. Adviseert ook, in verband met de aanwezigheid van een hogedruk gasleiding in de nabijheid van park De Rekere, om de regionale brandweer hiervoor om advies te vragen over de bereikbaarheid van hulpdiensten en de zelfredzaamheid van personen.
- c. Vraagt om aandacht te besteden aan een goede argumentatie voor een hogere geluidsgrenswaarde in het hogere waardebesluit voor de recreatiewoningen waar permanente bewoning wordt toegestaan.
- d. Adviseert om voor de bovengrondse gastank op park De Horn een contour aan te geven op de verbeelding.

Reactie

- a. *Bij het opstellen van het gemeentelijke beleid over permanente bewoning (2005) is rekening gehouden met de randvoorwaarden die gelden voor permanente bewoning. De (woningen op) de drie terreinen waar permanente bewoning wordt toegestaan voldoen hier aan. Wij zullen dit in de toelichting verwerken. Wat betreft de bedrijfsmatige exploitatie, het bestemmingsplan bevat reeds een regeling waarin staat dat het gebruik van gronden anders dan voor een bedrijfsmatige exploitatie strijdig gebruik is. Deze regeling geldt voor de terreinen die nu bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Parken die door een beheersvereniging worden beheerd mogen op die wijze doorgaan.*
- b. *Wij zullen deze adviezen opvolgen en indien nodig in de plantoelichting verwerken.*
- c. *Wij zullen hier aandacht aan besteden in het hogere waardebesluit.*
- d. *Waarschijnlijk wordt de gastank verwijderd. Mocht dit niet het geval zijn dan zullen wij een contour op de verbeelding aangeven.*

7. Provincie Noord-Holland (BPV/2011/5067, ontvangen 29 april 2011)

Opmerkingen

- a. De toelichting op het bestemmingsplan bevat een aantal verouderde of onjuiste informatie: de provinciale beleidsnotitie "Permanente bewoning van recreatieverblijven" wordt in de toelichting aangehaald, maar deze is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de provinciale structuurvisie. De datum van inwerkingtreding van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is 3 november 2010 en niet 1 november 2010. Verder hebben Provinciale Staten op 21 juni 2010 de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" vastgesteld.
- b. Het bestemmingsplan staat een aantal ontwikkelingen toe. Hiervoor is een ontheffing van de PRVS aangevraagd. In de toelichting wordt geen melding gemaakt van de aanvraag van deze ontheffing. Ook dient in de toelichting een nadere uitwerking van de ruimtelijke kwaliteitseisen in relatie tot de ontwikkelingen te worden gegeven, zoals bedoeld in artikel 15 van de PRVS.
- c. Constateert dat het bestemmingsplan permanente bewoning mogelijk maakt voor situaties van voor 1 juli 2005 waarvoor een persoonsgebonden beschikking is afgegeven en dat hiervoor de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 3" geldt. Uit de planregels blijkt niet dat het gaat om persoonsgebondenheid en om situaties van voor 1 juli 2005. Meldt verder dat er een wetvoorstel ("Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen") ligt bij de Eerste Kamer dat een regeling beoogt voor onrechtmatige permanente bewoning.

Reactie

- a. *Wij zullen de toelichting op de genoemde punten wijzigen/verbeteren.*
- b. *Het ontwerpbestemmingsplan zal geen ontwikkelingen meer bevatten waarvoor een ontheffing van de PRVS benodigd is.*
- c. *De constatering dat de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 3" geldt voor situaties waarvoor een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, is niet juist. In 2005 heeft de gemeente beleid vastgesteld over permanente bewoning. Hierin is vastgelegd dat op drie recreatieterreinen permanent mag worden gewoond (zonder persoonsgebonden beschikking). De bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 3" geldt voor die drie terreinen. Ons inziens is dit voldoende duidelijk vermeld in de toelichting.*

Het wetsvoorstel waarnaar verwezen wordt is vooral bedoeld voor gemeenten die nog geen duidelijkheid hebben gegeven over hoe zij omgaan met permanente bewoning op recreatieterreinen. Gemeente Harenkarspel heeft deze duidelijkheid reeds in 2005 gegeven.

8. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (BPV/2011/5296, ontvangen 9 mei 2011)

Opmerkingen

- a. Geeft aan dat indien er sprake is van toename van verhard oppervlak, compenserende maatregelen worden verlangd in de vorm van extra oppervlaktewater. Het is niet helemaal duidelijk waar en met hoeveel de verhardingstoename gaat plaatsvinden. Wil, zodra de ontwikkelplannen meer concreet zijn, graag toetsen of compensatie noodzakelijk is.
- b. Ziet in de regels graag opgenomen dat voor ontwikkelingen binnen de bestemming "Water - Waterkering" contact opgenomen dient te worden met het hoogheemraadschap voor nadere afstemming. Ziet ook graag op de plankaart dat de waterstaatswerken/waterkeringen een dubbelbestemming krijgen waarbij de bestemming van het waterstaatswerk/waterkering leidend is ten opzichte van de onderliggende bestemmingen.
- c. Geeft aan dat uitbreidingsplannen aanspraak maken op de capaciteit van de rioolwaterzuivering en de rioolgemalen. Het is aan de gemeente om te oordelen of de ontwikkelingen passen binnen de aansluitvergunning. Geeft verder een aantal uitgangspunten in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap aan.
- d. Geeft aan voor welke werkzaamheden een watervergunning benodigd is. Adviseert om ruim vantevoren contact op te nemen met het hoogheemraadschap.

Reactie

- a. *Bij ontwikkelingen zoals kwaliteitsverbetering door omzetten van stacaravans naar recreatiewoningen is het kenmerk dat de grootte van een recreatieverblijf groter wordt, maar de dichtheid van de bebouwing lager wordt. De planregels sturen hier op aan. Dit houdt in dat het verhard oppervlak in principe niet toeneemt, of zelfs kleiner wordt. Het ontwerpbestemmingsplan zal geen ontwikkelingen/uitbreidingen meer bevatten. Bij de afzonderlijke te volgens procedures daarvoor zal advies worden ingewonnen bij het hoogheemraadschap.*
- b. *Wij zullen dit in het bestemmingsplan verwerken.*
- c. *De wijze van riolering en materiaalgebruik zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan en kunnen hierin ook niet worden opgenomen. Los daarvan zullen wij wel rekening met de uitgangspunten van het hoogheemraadschap houden.*
- d. *Wij nemen deze adviezen ter harte.*

Burgemeester en wethouders van Harenkarspel,
10 mei 2011/ 27 maart 2012