

Gemeente Schagen

Nota van Zienswijzen

behorende bij het

bestemmingsplan Belkmerweg 67 Sint Maartensvlotbrug

Niet anoniem

Januari 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijze

Blz.

- 3
- 4

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Belkmerweg 67 Sint Maartensvlotbrug' heeft van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Gedurende deze termijn van ter inzagelegging is van de heer R. Moeijes, Belkmerweg 79, 1753 KD Sint Maartenszee een zienswijze ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien.

Zienswijzen

Van één omwonende is tijdig een zienswijze ontvangen.

Onderstaand een samenvatting van de inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan.

Samenvatting zienswijze

1. De adressant is van mening dat het toestaan van recreatieve functies op het boerenbedrijf een oneerlijke concurrentiepositie geeft ten opzichte van de bestaande volwaardige campings.
2. De situering van de camping naast de bestaande windmolen, gesitueerd op hetzelfde adres, gaat feitelijk en planologisch niet samen. De wieken van de windmolen produceren het nodige geluid. Deze geluidsoverlast en de slagschaduw van de windmolen maakt het recreëren op korte afstand niet mogelijk, althans ongewenst. De adressant is eigenaar van een naburige camping en zijn recreanten klagen regelmatig over de windmolen.
3. Naar de mening van adressant kan niet meer gesproken worden over een kleinschalige ontwikkeling gezien de nu voorgestane en in de regels van dit bestemmingsplan (aangenomen wordt dat bedoeld wordt op het nieuw vast te stellen bestemmingsplan) maximaal toegelaten recreatieve ontwikkeling, zoals de bouw van een groepsaccommodatie.
4. Het bestemmingsplan dat voorafging aan het ontwerpbestemmingsplan Belkmerweg 67 Sint Maartensvlotbrug bepaalde dat kleinschalige kampeerterreinen middels een binnenplanse afwijking mogelijk konden worden gemaakt mits de afstand tussen dit kleinschalige kampeerterrein en een regulier kampeerterrein tenminste 1 kilometer zou bedragen. De afstand tussen de beoogde ontwikkeling en de reguliere volwaardige camping van adressant is circa 500 meter.
5. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat het bouwvlak in oppervlakte niet is toegenomen maar alleen de vorm is gewijzigd. De vorm is gewijzigd van vierkant naar rechthoek waarbij deze rechthoek langs de openbare weg aanzienlijk breder is dan het vierkant oorspronkelijk was. Naar de mening van adressant is van een goede ruimtelijk onderbouwing van de wijziging van het bouwvlak geen sprake. Langs de Belkmerweg zijn veelal vierkante bouwvlakken dan wel bouwvlakken die zich rechthoekig met hun smalle zijde aan de openbare weg bevinden.
6. Het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, heeft een groot aantal bestemmingen. Daarbij wordt als maatvoering voor het volledige vlak het maximum aantal niet-permanente standplaatsen op 25 gezet en het aantal toiletgebouwen op 9. Het totale plangebied kan ingevuld worden met recreatieve activiteiten. Het bestemmingsplan kent, naar de mening van adressant, geen enkele reële beperking aan het bouwen onder het maaiveld. Zodoende kunnen alle bouwwerken zonder (juridische) beperking van volledige onderkeldering worden voorzien.
7. Het maximaal toegestane oppervlak voor de bed & breakfast is 250 m², de bouwhoogte 10 meter. Dat levert een maximaal volume op van 2.500 m³. Adressant vraagt of dit wel te beschouwen is als (onderdeel van) een minicamping en een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf.
8. Volgens de definitie in het bestemmingsplan is een bed & breakfast "een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie voor een of enkele nachten op basis van logies en ontbijt in het hoofd- of bijgebouw. Een bijgebouw is een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Op geen enkele wijze wordt dit gebruik onderscheiden van een hotelfunctie.
9. Er is in artikel 3.1 onder f geen maximum gesteld aan het aantal slaapplekken binnen de bed & breakfast.
10. De bouwwerken die als trekkershutten worden aangeduid zijn vaste kampeermiddelen met een oppervlakte van 36 m² en een bouwhoogte van 3,5 meter. Waarin deze trekkershutten zich zouden onderscheiden van recreatiewoningen wordt uit de regels van dit bestemmingsplan niet duidelijk.
11. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om standplaatsen met een oppervlakte van tenminste 100 m² te realiseren waarbij zowel mobiele als vaste kampeermiddelen zijn toegestaan. Het aantal vaste kampeermiddelen is bepaald op 7, het aantal niet-permanente standplaatsen op 25. Anders dan het recreatieve gebruik (uitsluitend in het kampeerseizoen) mogen de trekkershutten en de bed & breakfast het hele jaar gebruikt worden. Via artikel 3.6 is het mogelijk om met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid de gerealiseerde huisvesting te gebruiken voor seizoenarbeiders.
12. Naast al de reeds genoemde mogelijkheden kan met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid ex artikel 7.3 ook een groepsaccommodatie gerealiseerd worden met een oppervlakte van maximaal 500 m².

13. Naar de mening van adressant blijft van de agrarische functie op het perceel Belkmerweg 67, gelet op alle recreatieve functies, niets meer over. Er is hier geen sprake meer van een kleinschalige camping.
14. In artikel 3.6 geeft het bestemmingsplan een aantal mogelijkheden om van de gebruiksregels af te wijken. Adressant noemt de realisatie van een biomassa-vergistingsinstallatie, de mogelijkheid van huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen en de mogelijkheid om een groepsaccommodatie toe te staan ex artikel 7.3 niet passend binnen dit bestemmingsplan en zouden niet opgenomen moeten worden.
15. De huisvesting van seizoenarbeiders verdraagt zich niet met een de huidige bedrijfsvoering of met een camping. De overlast die ontstaat wanneer beide activiteiten samenvallen is algemeen bekend. Bovendien hanteert de gemeente het beleid dat de huisvesting van seizoenarbeider niet moet plaatsvinden op recreatieterreinen.
16. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat een nadere toetsing in een MER-beoordeling of milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. Gezien de afwijkingsbevoegdheid voor een biomassa-vergistingsinstallatie is er, volgens adressant, wel degelijk sprake van een MER-plichtigheid. Het bestemmingsplan heeft op dit punt een gebrek.
17. Er kan niet meer gesproken worden van een nevenfunctie ten opzichte van het bestaande agrarische bedrijf. Door dit bestemmingsplan worden zulke omvangrijke en ingrijpende bouw- en gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt dat eerder gesproken kan worden van een volwaardig recreatief bedrijf.
18. Niet ten onrechte heeft D66 in de gemeenteraad kritische vragen gesteld over deze wijze van bestemmen. Een bestemmingsplan moet juist weergeven wat het toegestane gebruik inhoudt en niet een samengaan van allerlei op zichzelf niet met elkaar te verenigen activiteiten gaan vormen. Het heeft er alle schijn van dat bestaande rechten en afwijkingsmogelijkheden uit eerdere bestemmingsplannen voor dit perceel zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Gelet op de beoogde planologische ontwikkeling, zijn deze achterhaald en vanuit ruimtelijk perspectief ongewenst.

Antwoord gemeente

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan volgt de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', het moederplan. De regels voor de agrarische bestemming, de bestaande rechten en afwijkingsmogelijkheden uit dit moederplan zijn overgenomen in het voorliggende plan. De initiatiefnemer wil namelijk niet beperkt worden in zijn agrarische bedrijfsvoering. Voor alle agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' is het mogelijk op grond van art. 3.6 sub d een kleinschalig kampeerterrein te realiseren. Hiervoor zijn 17 voorwaarden gesteld. De initiatiefnemer voldoet aan 16 voorwaarden, slechts aan voorwaarde 9: de afstand tussen een kleinschalig kampeerterrein en een regulier kampeerterrein, kan niet worden voldaan. Omdat de locatie op 650 meter van een regulier kampeerterrein ligt en niet op de vereiste 1 km, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Naar onze mening krijgt de initiatiefnemer geen andere rechten dan de overige agrariërs in het buitengebied Zijpe: een agrarische bestemming en de mogelijkheid voor recreatieve activiteiten.

Ad 1

Volgens bestendige jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1374) vormt het behouden en herstellen van een uit ruimtelijk oogpunt goed ondernemersklimaat een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en geconcludeerd kan worden dat hier sprake van zorgvuldig ruimtegebruik zoals op grond van art. 3.1.6 lid 2 Bro vereist is.

Ad 2

Met het ontwerp van het terrein is rekening gehouden met de windturbine en de meest voorkomende windrichting. Na overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is de indeling van het terrein aangepast. De recreatieve voorzieningen zijn zuidwestelijk van de windturbine gesitueerd. Gezien de meest voorkomende zuidzuidwestelijke windrichting is, naar verwachting, weinig geluidsoverlast op het perceel Belkmerweg 67 te verwachten. De camping van adressant ligt op circa 650 meter afstand van de Belkmerweg 67 ten noordoosten van de windturbine. Gezien de meest

voorkomende windrichting kan het zijn dat het geluid van de windturbine op deze locatie gehoord wordt.

Conform de Activiteitenregeling voldoet de windturbine aan de veiligheidseisen opgenomen in NEN-EN-IEC 6140-2 en NVN 11400-0. De beoogde situatie voldoet aan de regels van het Activiteitenbesluit ten aanzien van geluid en externe veiligheid.

Ad 3

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het perceel Belkmerweg 67 maximaal 25 standplaatsen, maximaal 7 vaste kampeermiddelen (trekkershutten) en een bed & breakfast van maximaal 250 m² op te richten. Dit is aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling.

De bouw van een groepsaccommodatie is slechts mogelijk door gebruik te maken van de algemene afwijkingsregels. In art. 7.3 is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod ex art. 6.2 onder b en bij omgevingsvergunning toestemming geven om een gebouw te gebruiken als groepsaccommodatie. Echter, voor het verkrijgen van deze omgevingsvergunning moet wel worden voldaan aan 5 voorwaarden.

Ad 4

Inderdaad is het op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (het moederplan) door een binnenplanse afwijking mogelijk om een kleinschalig kampeerterrein op te richten mits de afstand tussen dit kampeerterrein en een regulier kampeerterrein tenminste 1 kilometer bedraagt (art. 3.6 sub d). Omdat het perceel Belkmerweg 67 op circa 650 meter van het reguliere kampeerterrein van adressant ligt, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Ad 5

Adressant stelt correct dat het bouwvlak in oppervlakte niet is toegenomen maar dat alleen de vorm gewijzigd is, een en ander conform art. 3.8.6 van het moederplan. Deze vormverandering was noodzakelijk voor een goede inrichting van het terrein, gezien de reeds aanwezige bedrijfsgebouwen en de windturbine. Het beeldkwaliteitsplan van het perceel is afgestemd op de Welstandsnota van de gemeente Schagen, het landschapontwikkelingsplan Veelkleurig Landschap en de Gebiedsvisie Sint Maartenszee. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt zowel in het nieuw vast te stellen plan als in het moederplan circa 1 hectare.

Ad 6

Het perceel Belkmerweg 67 heeft inderdaad een groot aantal bestemmingen. In het kader van de verbreding van activiteiten is dit niet ongebruikelijk in het buitengebied, er is dan enige flexibiliteit. Deze bestemmingen zijn noodzakelijk om de archeologische waarden te borgen, voor de agrarische bedrijfsvoering en voor de verbreding van de activiteiten met recreatie als nevenactiviteit.

De bedrijfsgebouwen (circa 2100 m²) zijn dominant op het terrein. De recreatieve activiteiten zijn beperkt tot 25 standplaatsen, maximaal 7 vaste kampeermiddelen en een bed & breakfast. Wel is het mogelijk om op het hele terrein te recreëren.

Het voorliggend bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid voor ondergronds bouwen. In artikel 2.4 is bepaald dat vanaf het peil bouwwerken kunnen worden opgericht, dit sluit bouwwerken onder het peil uit.

Ad 7 en 8

De bed & breakfast heeft een oppervlak van maximaal 250 m², de bouwhoogte is maximaal 10 meter. Dat wil niet zeggen dat er een gebouw van 2.500 m³ wordt opgericht. Het gebouw moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel is van het bestemmingsplan en toetsingskader voor vergunningverlening, en moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Het beeldkwaliteitsplan schetst een gebouw met een hooibergkap, in vorm en functie duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw: de agrarische stolp.

Ad 9

Inderdaad is in art. 3.1 onder f bepaald dat er een bed & breakfast met meer dan 9 slaapplekken mag worden gerealiseerd. Ook voor deze regel is aansluiting gezocht bij het moederplan dat evenmin een maximum stelt aan een bed & breakfast ter plaatse van een aanduiding 'bed & breakfast' (art. 3.1 sub q). Door de afmeting van het bouwvlak wordt het maximum aantal slaapplekken bepaald.

Ad 10

Volgens de begripsbepalingen (art.1.76 in het voorliggend plan en art. 1.101 in het moederplan) zijn trekkershutten een vast kampeermiddel: een recreatief verblijfsmiddel op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken. Vooral gezien de beperkte oppervlakte onderscheiden de trekkershutten zich van recreatiewoningen. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in een zorgvuldige inpassing van de trekkershutten, het worden gebouwtjes met een duurzame uitstraling in gedekte tinten.

Ad 11

Adressant geeft een correct overzicht van de recreatiemogelijkheden die door dit bestemmingsplan gecreëerd worden. Conform art. 3.6 sub b kan inderdaad door een binnenplanse afwijkmogelijkheid de gerealiseerde bebouwing gebruikt worden voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Ook het moederplan voorziet hierin (art. 3.6 sub b). Om hiervan gebruik te kunnen maken moet wel aan 9 voorwaarden voldaan worden.

Ad 12

De bouw van een groepsaccommodatie is slechts mogelijk door gebruik te maken van de algemene afwijkingsregels. In art. 7.3 is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod ex art. 6.2 onder b en bij omgevingsvergunning toestemming kan geven om een gebouw te gebruiken als groepsaccommodatie. Echter, voor het verkrijgen van deze omgevingsvergunning moet wel worden voldaan aan 5 voorwaarden. Ook het moederplan bevat deze afwijkingsregel (art. 47.3).

Ad 13

Er is geen sprake van het omzetten van de agrarische bedrijfsvoering naar recreatie. Het bestemmingsvlak is circa 18.886 m² groot. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 2.100 m². De agrarische bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 270 m². De recreatieve gebouwen (trekkershutten en bed & breakfast) zijn maximaal 502 m² groot. Deze oppervlaktes geven al aan dat het recreatieve gebruik ondergeschikt is aan de agrarische functie. De initiatiefnemer wil een klein, exclusief en duurzaam kampeerterrein realiseren midden tussen de bloembollenvelden. Juist de situering midden tussen de bloembollenvelden is aantrekkelijk voor recreanten, want dit is uniek in het gebied.

Ad 14 en 15

De realisatie van een biomassa-vergistingsinstallatie, de mogelijkheid van huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen en het toestaan van een groepsaccommodatie zijn slechts mogelijk als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het voorliggend bestemmingsplan en het moederplan bevatten deze afwijkingsregels. Als duidelijk is dat sommige functies onverenigbaar zijn, dan kan er niet voldaan worden aan de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van deze afwijkmogelijkheid. Er moet immers altijd voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening en overlast moet worden voorkomen. Dit wil niet zeggen dat bij een eventuele verandering van het gebruik (bijvoorbeeld beëindiging van recreatie) deze niet vervangen zou kunnen worden door middel van een afwijkingsbevoegdheid door een andere activiteit.

Ad 16

Slechts met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk een biomassa-vergistingsinstallatie te realiseren. Om een omgevingsvergunning te verlenen voor deze installatie moet aan 8 voorwaarden worden voldaan. Een van de voorwaarden is dat de milieusituatie aanvaardbaar moet zijn. Als het bevoegd gezag toepassing geeft aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, dan zal op dat moment, conform de Wet milieubeheer, worden bepaald of een MER-beoordeling/rapportage noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan kent op dit punt dan ook geen gebrek.

Ad 17

Zoals onder 13 al is aangegeven is het recreatieve gebruik ondergeschikt aan de agrarische functie. De initiatiefnemer wil zijn huidige activiteiten verbreden. Er is en blijft sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Ad 18

Zie onder algemeen.

Conclusie

De zienswijze van adressant leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.