

Vragen naar aanleiding van de eerste bijeenkomst van belangenvereniging recreanten Luwe Stek op 17 maart jl. te Schagen

1. Is bij de Gemeente Schagen het totale herstructureringsplan reeds bekend van de nieuwe eigenaar de Luwe Stek? Zo ja, is dit openbaar?

Dit is van belang voor het al dan niet van start kunnen gaan met de bouwwerkzaamheden. Enkel als het gehele plan is ingediend incl. het einddoel van de nieuwe eigenaar/ondernemer en alle rapporten nodig voor het verlenen van de bouwvergunning compleet zijn, kan getoetst worden of wordt voldaan aan de in de Omgevingswet gestelde eisen en of de plannen passen binnen het recreatieve bestemmingsplan.

De ervaring leert dat door de herstructureringsplannen op te knippen in fasen, vergunningen makkelijker en eerder worden toegekend, zonder dat het gehele plan inzichtelijk is. Dit geeft de parkeigenaar toestemming om te starten met de voorbereidende werkzaamheden van de beoogde 11 vakantiebungalows en 12 groepsaccomodaties uit fase 1.

2. Is de Raad of het College de bevoegde partij om te beslissen over de uitbreiding van vakantiebungalows/ recreatiepark de Luwe Stek?

Indien het park met meer dan 20 vakantiebungalows wordt uitgebreid is dit een taakbevoegdheid van het College. Bij minder dan 20 vakantiebungalows is dit een Raadsbevoegdheid. De Raad kan op die manier makkelijk de belangen van haar inwoners behartigen.

3. Zijn de te bouwen vakantiebungalows passend in de recreatieve bestemming van het park?

Voor welke doeleinden is de recreatievergunning afgegeven voor park de Luwe Stek; caravans, kampeermiddelen, chalets? Valt het bouwen van vakantiebungalows en groepsaccomodaties hieronder?

4. Wie voert bovengenoemde toets op het herstructureringsplan vd ondernemer uit? De Gemeente Schagen of de Omgevingsdienst?

Uit de stukken op de insprekavond dd 6 maart jl. blijkt dat de taakbevoegdheden van de OD agendapunt zijn. De discussie gaat over tekort aan expertise, kennis en personeelstekort binnen de Gemeente Schagen om de aanvraag bouwvergunningen op adequate wijze uit te kunnen voeren.

Voorheen was de OD hiervoor verantwoordelijk. Navraag leert dat deze nu enkel de bodemonderzoeken uitvoert voor de Gemeente Schagen. Als het gaat om het op juiste wijze uitvoeren van de Omgevingswet en het toezicht/handhaving op de

benodigde aangevraagde vergunningen die worden verleend aan de eigenaar van de Luwe Stek is de Gemeente Schagen nu verantwoordelijk.

Nu interne processen mogelijk niet op orde zijn binnen de Gemeente zijn bewoners en recreanten gedupeerd en is de ondernemer de lachende derde die in de ontstane chaos zijn herstructureringsplannen doorvoert. Al dan niet met inzet van erkende slimme expertisepartijen die uitstekend op de hoogte zijn van de olifantenpaadjes in de nog onduidelijke nieuwe Omgevingswet. En dus ook precies weten hoe ze hun plannen aan de interne verantwoordelijk ambtelijke afdeling dienen te presenteren om hiervoor goedkeuring te krijgen.

Bewoners en Recreanten van de Luwe Stek zijn door bovenstaande, als leken op dit gebied, veel tijd en geld kwijt aan het boven tafel krijgen van de juiste informatie. Dit terwijl zij enkel willen recreëren binnen de Gemeente Schagen op recreatiepark de Luwe Stek. Daarnaast dienen zij, naast alle onduidelijkheden over de plannen van de ondernemer en spanningen die dit oplevert, uitzonderlijk hoge kosten te maken voor gerechtelijke procedures door inzet van advocaten om onderzoek te doen naar hun rechten inzake de herstructureringsplannen van de ondernemer.

5. Op het moment dat er een overtreding geconstateerd wordt, kan de gemeente hiertegen handhavend optreden. Hierbij wordt de werkwijze en prioritering zoals opgenomen in de uitvoerings- en handhavingsstrategie 2024-2027 gehanteerd. Wat houdt deze handhavingsstrategie in? Wat is het onderscheid tussen voorbereidende werkzaamheden en bouwwerkzaamheden vraag tot in detail specificeren.

Nu laat het antwoord veel ruimte voor eigen interpretatie door de ondernemer en is voor de recreant niet duidelijk wanneer deze kan melden indien er een overtreding plaatsvindt. Indien handhaving enkel ter plaatse komt als voldaan is aan het afgesproken aantal meldingen om fysiek te gaan handhaven, dan ontbreekt de informatie/de criteria om te kunnen melden. Een leek weet niet wat de uitvoerings- en handhavingsstrategie 2024-2027 inhoudt. De eigenaar is volop bezig met het uitvoeren van werkzaamheden, soms ook laat in de avond. Wat mag wel en wat mag niet?

6. Is er voldoende capaciteit om te kunnen handhaven ihkv personeelstekorten binnen de Gemeente?
7. Parkgasten die economisch, medisch of als mantelzorger recreëren/verblijven op de Luwe Stek verliezen door de herstructureringsplannen van de nieuwe eigenaar hun onderkomen, waar gaan zij verblijven als hun woonhuis elders is? Gelet ook op woning-, personeels- en zorgtekorten.
8. Wat gebeurt er met chalets als deze niet kunnen worden verplaatst? Sloop? Is er een alternatief met betrekking tot het verlies van verblijfsmogelijkheden?

Op de Luwe Stek is in een groot aantal gevallen sprake van sloop van chalets aangezien de L-vormige chalets de aanbouw is bevestigd met de grond en/ of niet verrijdbaar is, niet op chassis staat. Verplaatsen is dan geen optie. In het huisvestingsbeleid van de Gemeente is het wonen in een woonwagen in uitzonderlijke gevallen toegestaan bij sloop van hun woning. Kan de Gemeente mogelijk een plaats- en/of persoonsgebonden vergunning afgeven aan bewoners en of chaleteigenaren op de Luwe Stek die om hierboven genoemde redenen hun kavel zouden kunnen behouden met het in eigendom zijnde chalet? Of kan er een andere verblijfmogelijkheid binnen de Gemeente worden geboden?

9. Gedoogbeschikkingen?

De nieuwe eigenaar van de Luwe Stek heeft de Gemeente Schagen gevraagd om de term plaatsgebonden gedoogvergunning van de parkgasten te koppelen aan het park en niet aan de kavel, dit is gecommuniceerd in de nieuwsbrief van 15 maart jl. aan de parkgasten. Het antwoord hierop moet nog komen. Indien de Gemeente dit tegenhoudt, is het voor de nieuwe eigenaar niet mogelijk om de chalets op genoemde kavels te verplaatsen naar het achtergedeelte op het park en zou er om deze kavels heen gebouwd dienen te worden. In fase 2 van het herstructureringsplan hebben de meeste gedoogden hun kavel met chalet staan. Deze hebben nog geen aanzegbrief gekregen en zijn nog niet allemaal individueel gesproken. Ook is het tijdsplan nog niet duidelijk waarop eea in gang wordt gezet.

10. Is het volgende mogelijk?

Indien de gemeente Schagen de aanvraag bouwvergunning voor fase 1 accordeert, de aanvraag voor de 12 groepsaccomodaties en 11 vakantiebungalows aan de voorzijde van het park direct achter de receptie en het restaurant, zou de rest van het park behouden kunnen blijven.

Er zou mogelijk een knip kunnen worden gemaakt in het midden van het park, waardoor er op het voorste gedeelte van het park ruimte is voor de bouw van de beoogde luxe vakantiewoningen en groepsaccomodaties van de ondernemer.

Voor de recreanten en gedoogde bewoners, behorend tot fase 2, zou er vanaf het midden van het park richting de parkgrens aan de achterkant dan tevens ruimte blijven voor het behoud van de huidige huurkavels met chalets voor mensen met een smalle(re) beurs. Ook het kleinschalige, ruim opgezette en groene karakter van het park kan op deze manier behouden blijven.

Een win-win situatie alle belanghebbenden, waarbij invulling wordt gegeven aan de wens om te komen tot een juiste mix van recreatiemogelijkheden.