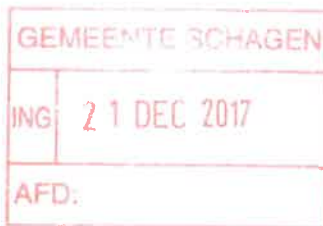


**VAN EIJCK VAN HESLINGA
ADVOCATUUR**



mr. drs. L.T. van Eijck van Heslinga



Stuknummer: 17.077677

Gemeenteraad van de
Gemeente Schagen
Postbus 8
1740 AA SCHAGEN

Tevens per fax: 0224-210455

Alkmaar, 21 december 2017

Inzake : [REDACTED] Gem. Schagen
Dossiernr. : 2794
E-mail : vaneijck@ek-advocaten.com

ZIENSWIJZE

ontwerpbestemmingsplan Belkmerweg 67

Geachte Raad,

Op 30 november 2017 heeft u het ontwerpbestemmingsplan Belkmerweg 67 in Sint Maartensvlotbrug, gemeente Schagen, ter inzage gelegd en gedurende een termijn van 6 weken opengesteld voor het indienen van een zienswijze. Ik treed op als gemachtigde namens de heer [REDACTED], handelende onder de naam [REDACTED], gevestigd aan [REDACTED]. [REDACTED] hij heeft mij verzocht namens hem op te treden. Van de mogelijkheid om een zienswijze aan uw Raad voor te leggen wordt hierbij gebruik gemaakt aangezien [REDACTED] zich met dit ontwerp-bestemmingsplan niet kan verenigen.

Zoals uw Raad bekend heeft u over dit bestemmingsplan eerder besloten. Uw Raad heeft immers in haar vergadering van 26 september 2017 als agendapunt 12 dit bestemmingsplan behandeld en vastgesteld. De Raad van State heeft op 11 december 2017 dit vastgestelde bestemmingsplan vernietigd (bijlage 1), daarbij overwegende dat uw Raad heeft nagelaten het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage te leggen

Inhoudelijk:

1. Moeljes heeft een camping gevestigd aan [REDACTED]. Naar het oordeel van [REDACTED] bevindt de nieuwe recreatieve ontwikkeling op het perceel Belkmerweg 67 zich te dicht bij zijn bedrijf. Bovendien geeft het toestaan van

VAN EIJCK VAN HESLINGA
ADVOCATUUR

recreatieve functies op het boerenbedrijf een oneerlijke concurrentiepositie ten opzichte van de bestaande volwaardige campings. Het toestaan van verblijfsrecreatieve accommodatie op een agrarisch perceel betekent dat dezelfde activiteit wordt toegestaan, maar dan niet gebonden aan de daarvoor voor volwaardige campings geldende regelgeving en verplichtingen en op basis van veel goedkopere grond, waardoor de exploitant aanmerkelijk lagere tarieven kan hanteren.

2. De situering van deze camping naast de bestaande windmolen, eveneens gesitueerd op Belkmerweg 67, gaat feitelijk en planologisch niet samen. [REDACTED] wordt sinds langere tijd geconfronteerd met deze windmolen op een afstand van circa 500 meter van de camping. Ook deze aanzienlijk grotere afstand leidt niettemin tot regelmatige klachten van recreanten. De windmolen procedeert het nodige geluid, met name afkomstig van de wieken. Recreatieve activiteiten dienen als hindergevoelige objecten te worden beschouwd, zowel in de omgeving als binnen de eigen inrichting. Er is voorzover bekend bovendien geen automatische stilstandregeling op deze windmolen aangebracht. De geluidsoverlast en slagschaduw die de windmolen tot gevolg heeft maakt recreëren op korte afstand en dus zeker op hetzelfde perceel, niet mogelijk althans ongewenst.
3. Hoewel gesproken wordt over een kleinschalige ontwikkeling kan de nu voorgestane en in de regels van dit bestemmingsplan maximaal toegelaten recreatieve ontwikkeling, zoals de bouw van een groepsaccommodatie, niet meer als kleinschalig worden beschouwd.
4. Het bestemmingsplan dat voorafging aan het ontwerp-bestemmingsplan Belkmerweg 67 bepaalde dat kleinschalige kampeerterrinen (van een andere inrichting en samenstelling dan deze) middels een binnenplanse afwijking mogelijk konden worden gemaakt mits de afstand tussen dit kleinschalig kampeertrein en een regulier kampeertrein tenminste 1 kilometer zou bedragen. De afstand tussen deze beoogde ontwikkeling en de reguliere volwaardige camping van [REDACTED] is circa 500 meter.

Bouwvlak:

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 van het bouwvlak is echter gewijzigd van een vierkant naar een rechthoek waarbij deze rechthoek langs de openbare weg aanzienlijk breder is dan het vierkant oorspronkelijk was. Zodoende is de ruimtelijke impact van dit bouwvlak aanzienlijk groter dan in de oorspronkelijke situatie. Bovendien is slechts voor deze vorm gekozen om zodoende ruimte te maken voor een vlak dat aan het bouwvlak is gekoppeld en dat allerlei bestemmingen uitsluitend ten dienste van de camping geeft. Van een goede ruimtelijke onderbouwing van de wijziging van vorm van het bouwvlak is geen sprake. Het bestemmingsplan waar het perceel Belkmerweg 67 tot voor kort onderdeel van

VAN EIJK VAN HESLINGA
ADVOCATUUR

uitmaakte kenmerkt zich door aanzienlijk kleinere bouwvlakken en, zeker als het gaat om vergelijkbare bestemmingen, om 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 waaronder de enkelbestemming agrarisch, de dubbelbestemming waarde-archeologie B, de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie-kleinschalig kampeerterrein (voor het volledige bestemmingsvlak), de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie-toiletgebouwen voor het achterste deel van het vlak en de gebiedsaanduiding overige zone-bollenconcentratiegebied (eveneens voor het volledige vlak). 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 bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 133 x 142 meter (volgens de meting via ruimtelijke planning.nl) en dus een totale oppervlakte van 18.886 m². Het totale plangebied van deze verbeelding kan derhalve ingevuld worden met recreatieve activiteiten. Het bestemmingsplan kent ten onrechte geen enkele reële beperking aan het bouwen onder het maaiveld. Zodoende kunnen de hierna te behandelen bouwwerken zonder (juridische) beperking van volledige onderkeldering worden voorzien.

Bed & breakfast:

7. Bed & breakfast is voorzien op het midden van het perceel binnen een bouwvlak van 24 bij 32 m². De bouwhoogte mag liefst 10 meter zijn, een maximale goothoogte of dakvorm is niet voorgeschreven. Het maximaal toegestane oppervlak bedraagt maar liefst 250 m² zodat een volume kan worden gerealiseerd van meer liefst 2.500 m³. Is dit wat de gemeenteraad beschouwd als (onderdeel van) een minicamping en eennevenfunctie bij een agrarisch bedrijf?!
8. Bed & breakfast wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als: "*1.16 een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie voor een of enkele nachten op basis van logies en ontbijt in het hoofd- of bijgebouw*". In dit geval is sprake van een zelfstandig bouwwerk dat noch als een hoofd- noch als een bijgebouw kan worden beschouwd. Een bijgebouw is volgens dit bestemmingsplan: 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 en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw; Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Op geen enkele wijze wordt dit gebruik onderscheiden van een hotelfunctie.
9. Bij de bestemmingsvoorschriften is onder artikel 3.1 onder F bepaald dat hier een bed & breakfast mag met meer dan 9 slaapplekken. Er is met andere woorden geen maximum gesteld aan het aantal slaapplekken binnen de bed & breakfast.

VAN EIJCK VAN HESLINGA
ADVOCATUUR

Trekkershutten:

10. Trekkershutten zijn voorzien in het zuidwestelijk deel van de verbeelding. Hiervan zouden er maximaal 7 mogen worden gerealiseerd. De bouwwerken die hier 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. Volgens het beeldkwaliteitsplan mogen de trekkershutten worden uitgevoerd in baksteen met donkere dakpannen. Het beeldkwaliteitsplan laat foto's zien van een bosrijke omgeving waarin de trekkershutten wegvallen tegen hun omgeving. In de open polder zullen de trekkershutten juist nadrukkelijk aanwezig zijn, gesitueerd aan de rand van de beoogde camping!

Standplaatsen:

11. Het bestemmingsplan maakt het op basis van artikel 3.5.2 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 nu bepaald op 7. Het niet permanente standplaatsen op 25. De 7 vaste kampeerplaatsen zouden in mindering moeten worden gebracht op het totale aantal standplaatsen dat is toegestaan. Anders dan het recreatieve gebruik (waarvoor geldt dat deze uitsluitend in de periode van het kampeerseizoen mogen worden gebruikt) geldt voor de bed & breakfast en de trekkershutten dat deze het jaar rond mogen worden gebruikt. Artikel 3.6 maakt het middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid mogelijk om de gerealiseerde huisvesting te gebruiken voor de huisvesting van seizoensarbeiders.

Groepsaccommodatie:

12. Naast al deze mogelijkheden wordt het met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid ex artikel 7.3 toegestaan om groepsaccommodaties te realiseren met een oppervlakte van ten hoogste 500 m². De groepsaccommodatie moet worden gesitueerd in het hoofdgebouw of in een bestaand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw.
13. Het perceel Belkmerweg 67 wordt aldus volledig omgeturnd naar recreatieve functies. Het perceel bevindt zich echter niet aan de Belkmerweg maar via een eigen weg op een afstand van ongeveer 500 meter van de openbare weg. Het bevindt zich derhalve in het midden van het bloembollenconcentratiegebied tussen de Westerduinweg enerzijds en de Belkmerweg anderzijds. Van een agrarische functie van dit perceel blijft gelet op alle toegestane recreatieve functies niets meer over. Van een kleinschalige camping zoals gepresenteerd wordt is evenmin sprake. Ruimtelijk is een dergelijke ontwikkeling, gezien de gekozen locatie, niet inpasbaar.

VAN EIJCK VAN HESLINGA
ADVOCATUUR

14. Onder artikel 3.6 geeft het bestemmingsplan een aantal mogelijkheden om van de gebruiksregels af te wijken. Naar het oordeel van [REDACTED] passen deze afwijkingsbevoegdheden niet binnen dit bestemmingsplan dat het karakter van een postzegelbestemmingsplan heeft en uitsluitend betrekking heeft op een rechthoekig perceel dat hoofdzakelijk bestaat uit het bouwvlak zelf en op de beoogde camping. De afwijkingsbevoegdheden zien op een biomassa-vergistinginstallatie (artikel 3.6 onder A), de huisvesting van seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen en de mogelijkheid om in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 onder B om groepsaccommodaties toe te staan als nieuwe functie waarbij de oppervlakte van de ruimte die voor de groepsaccommodatie zal worden gebruikt ten hoogste 500 m² zal bedragen, waarbij de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw dan wel in een bestaand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw waarbij nieuwbouw niet zou zijn toegestaan. Deze afwijkingsbevoegdheden dienen in dit bestemmingsplan niet te worden opgenomen. De mogelijkheid om een biomassa-vergistinginstallatie bij afwijking van het bestemmingsplan te kunnen realiseren verdraagt zich niet met de bestaande bedrijfsvoering en al helemaal niet met de wens om een recreatieterrein te realiseren. De overlast van een dergelijke biomassa-vergistinginstallatie is aanzienlijk nu hier mest en andere koelsubstraten zouden moeten worden verwerkt.
15. Ook de huisvesting van seizoensarbeiders verdraagt zich op geen enkele wijze met de huidige bedrijfsvoering of met een camping. De overlast die ontstaat wanneer beide activiteiten (recreatief en huisvesting voor seizoensarbeiders) samenvalt is algemeen bekend. Uw gemeente hanteert bovendien het beleid dat zoveel mogelijk de huisvesting van seizoensarbeiders juist niet moet plaatsvinden op recreatieterreinen. Door deze afwijkingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan suggereert het college dat het op dit perceel anders zou liggen.

MER-plichtigheid?

16. In de toelichting bij dit ontwerp is onder artikel 4.1 aangegeven dat een nadere toetsing in een MER-beoordeling of milieueffectrapportage niet noodzakelijk zou zijn. Artikel 5.16 lid 2 WM geeft aan dat het bevoegd gezag bij de vaststelling van een bestemmingsplan de MER-plichtigheid moet onderzoeken, ook wanneer binnen dit bestemmingsplan gebruik gemaakt wordt van uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen of afwijkingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan is echter op geen enkele wijze aandacht besteed aan de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden. Juist nu de afwijkingsbevoegdheid voor een biovergistinginstallatie is opgenomen, moet worden vastgesteld dat sprake is van MER-plichtigheid. Dit bestemmingsplan heeft op dit punt dan ook een duidelijk gebrek.

**VAN EIJCK VAN HESLINGA
ADVOCATUUR**

17. Van een nevenfunctie ten opzichte van het bestaande agrarische bedrijf kan onmogelijk worden gesproken. De middels dit bestemmingsplan mogelijk te maken bouw- en gebruiksactiviteiten zijn zodanig van omvang en zo ingrijpend dat eerder gesproken kan worden van een volwaardig recreatief bedrijf. Dat is echter niet wat de gemeenteraad middels dit bestemmingsplan toe heeft willen staan en dus is de vraag aan de gemeenteraad om zich op dit punt goed te beraden alvorens tot vaststelling over te gaan. Ook moet de vraag worden beantwoord of bij effectuering van de plannen die dit bestemmingsplan mogelijk moet maken en of wel sprake kan zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Als dat is onderzocht en daar twijfels over bestaan dan dient de gemeenteraad niet tot vaststelling van dit bestemmingsplan (althans niet ongewijzigd) over te gaan.
18. Niet ten onrechte heeft D66 in de gemeenteraad kritische vragen gesteld over deze wijze van bestemmen. Een bestemmingsplan moet immers juist weergeven wat het toegestane gebruik inhoudt en niet een samengaan van allerlei, op zichzelf niet met elkaar te verenigen, activiteiten gaan vormen. Daarbij heeft het er alle schijn van dat bestaande rechten en afwijkingsmogelijkheden die in eerdere bestemmingsplannen voor deze percelen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan worden teruggebracht terwijl deze, gelet op de beoogde planologische ontwikkeling, achterhaald en vanuit ruimtelijke perspectief ongewenst zijn. Het moet echter niet zo zijn dat enerzijds een initiatiefnemer allerlei planologische rechten en mogelijkheden aangereikt krijgt en anderzijds krampachtig vasthoudt aan mogelijke ontwikkelingen die in het verleden zouden hebben bestaan. Het lijkt erop dat het college van B&W in haar voorbereiding op dit ontwerpbestemmingsplan hieraan geen enkele aandacht heeft besteed. Waarom het gemeentebestuur voor Belkmerweg 67 zo vrijgevig blijkt en in andere situaties vasthoudt aan het bestaande bestemmingsplan is onduidelijk. Dat bij vaststelling van dit bestemmingsplan er een duidelijk precedent wordt geschapen zal de gemeenteraad zich wel moeten realiseren.

MITSDIEN:

Ik verzoek u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

Alkmaar, 21 december 2017



L.T. van Eijck van Heslinga,
gemachtigde

*** Ontvangst-resultaten ***

Opdracht ontvangen succesvol.

Opdrachtnr.	6216
Adres	072 5121064
Naam	
Begintijd	21/12 09:10 AM
Oproeplengte	01'23
Vellen	6
Result.	OK