

Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	25 oktober 2022
Datum vergadering	20 december 2022
Voorstel van	Kaandorp
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Bestemmingsplan Recreatiepark Corfwater
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Voor de herontwikkeling van camping Corfwater aan de Strandweg in Petten naar een recreatieterrein met maximaal 150 recreatiewoningen, 13 recreatieappartementen, ondersteunende horeca en een experience centre is het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Corfwater'. De raad wordt voorgesteld om deze Nota vast te stellen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Corfwater', welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPRPCORFWATER-VA01 vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
5. Het Beeldkwaliteitsplan 'Huis ter Duin & Corfwater' vast te stellen.

Inleiding

Voor de herontwikkeling van het campingterrein Corfwater aan de Strandweg in Petten tot een gebied met maximaal 150 jaarrond recreatiewoningen is het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' opgesteld. Over deze ontwikkeling zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst en een allonge op deze overeenkomst. In het plangebied is ook ruimte opgenomen voor 13 recreatieappartementen een ondersteunend horecagebouw en een experience centre.

Beoogd effect

Bijdrage aan verbetering van het aanbod aan hoogwaardige verblijfsrecreatie in Petten (en de regio), waardoor toeristen naar Petten willen komen en er een impuls wordt gegeven aan de economie en werkgelegenheid en het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot en de leefbaarheid in Petten zal toenemen.

Kader

Structuurvisie Petten 2012 "Dorp in de Duinen" en uitwerking 2014 "Petten in de Duinen"

Het voormalig gemeentebestuur van Zijpe heeft als speerpunt in het coalitieprogramma van 2010-2014 de 'economische ontwikkeling' van het dorp Petten opgenomen. Tegelijkertijd heeft de provincie Noord-Holland samen met gemeenten, natuurorganisaties en ondernemers het Kust op Kracht project opgezet, en inmiddels gerealiseerd, voor een aantrekkelijke (en stormbestendige) kust gericht op natuur, recreatie en economie. Uitvloeisel daarvan is de in maart 2012, door de gemeenteraad van Zijpe, vastgestelde Structuurvisie Petten 'Dorp in de duinen', waarin de volgende doelen zijn gesteld:

- Van het dorp Petten een volwaardige kustplaats maken;

- Kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie;
- Verbetering van bereikbaarheid strand en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen;
- Vitalisering dorpsplein;
- Behoud en mogelijke versterking winkelvoorzieningen.

Beeldkwaliteitsplan

Het ambitieniveau van de gemeente Schagen inzake de ontwikkeling van Petten is verder verwoord in het Beeldkwaliteitsplan dat op 15 december 2015 samen met het bestemmingsplan Kustzone Petten is vastgesteld. Voor wat betreft de ontwikkelingen van het recreatiepark en het hotel is dit Beeldkwaliteitsplan aangevuld en opnieuw samengesteld in het document 'Beeldkwaliteitsplan Huis ter Duin & Corfwater (zie bijlage 2 van de plantoelichting). U wordt voorgesteld om ook dit Beeldkwaliteitsplan vast te stellen zodat het als referentiekader zal dienen voor de architectonische uitwerking van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. De uitgangspunten voor de bouwwerken worden vastgelegd in welstandscriteria en aan de Welstandsnota toegevoegd.

Argumentatie

Het plan betreft een ontwikkeling van een terrein met maximaal 150 hoogwaardige jaarrond recreatiewoningen in een publiek toegankelijk duinlandschap. Het plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten' omdat het niet past binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, zullen de bestaande sanitairgebouwen, de beheerderswoning met receptie en de bijgebouwen bij de beheerderswoning worden gesloopt. Op deze plek wordt een nieuw gebouw ten behoeve van 13 recreatieappartementen gerealiseerd. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de huidige beheerderswoning met receptie en bijgebouwen daarmee niet toe. Verder worden de nieuwe recreatiewoningen organisch geplaatst in het duinlandschap, zodat deze zich voegen naar hun omgeving en het landschap aansluit bij de omgeving.

Daarnaast wordt aan de Strandweg, een experience centre gerealiseerd. Het experience center ontvangt bezoekers en is erop gericht begrip en waardering te vergroten voor het werk van de organisaties van de Energy & Health Campus (Pallas, NRG, JRC en TNO) en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en het maatschappelijk belang hiervan. Tevens maken bezoekers in het center kennis met het dorp en het natuurgebied in en om Petten.

De bunker, welke zich op het terrein bevindt, zal deel gaan uitmaken van het experience centre met de daarbij behorende horecagelegenheid.

Het experience centre krijgt binnen de Recreatiebestemming de aanduiding 'maatschappelijk'. Het is de bedoeling dat het huidige gebouw van HHNK (Zand Tegen Zee) wordt gesloopt en de grond wordt ingericht als parkeerterrein. Het bestemmingsplan voorziet hierin en we zijn daarover nog in gesprek met HHNK waar het de verwachting is dat we daar op korte termijn tot een vergelijk komen.

Alternatieven

Geen

Maatschappelijk draagvlak

De ontwikkeling is vanaf 2015 met de omgeving en met het dorp gecommuniceerd (zie 7.2 van de plantoelichting). Op het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In bijgaande 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Corfwater' zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Financiële consequenties

Voor de financiële consequenties verwijzen wij naar het raadsvoorstel krediet Corfwater dat gelijktijdig wordt aangeboden.

Indien de gemeenteraad het budget beschikbaar stelt zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet meer nodig.

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een officiële bekendmaking dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt het besluit schriftelijk toegezonden.

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het

bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is/in werking is getreden kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. bp Recreatiepark Corfwater - toelichting.pdf
2. bp Recreatiepark Corfwater - planregels.pdf
3. bp Recreatiepark Corfwater - verbeelding.pdf
4. bp Recreatiepark Corfwater - bijlagen toelichting.pdf
5. bp Recreatiepark Corfwater - bijlage planregels.pdf
6. zienswijzen bp Recreatiepark Corfwater geanonimiseerd.pdf
7. Nota zienswijzen bp Recreatiepark Corfwater - geanonimiseerd.pdf
8. 116 Raadsinformatiememo mbt schriftelijke raadvragen BP en krediet Corfwater.pdf
9. AERIUS_bijlage_20220318094233_planRTUc8u7fkrCP.pdf
10. AERIUS_bijlage_20220322142233_planReDCLMdnztRK.pdf
11. AERIUS_bijlage_20221220113451_RealisatiefaseRZyD1HjU9jy7.pdf
12. AERIUS_bijlage_20221220115841_RealisatiefaseRWvqnw8F1Txy.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Bestemmingsplan Recreatiepark Corfwater

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2022

gelet op het bepaalde in artikel: 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Corfwater', welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPRPCORFWATER-VA01 vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
5. Het Beeldkwaliteitsplan 'Huis ter Duin & Corfwater' vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,