Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
"Camping De Kolibrie Warmenhuizen" (NL.IMRO.0441.BPRECDEKOLIBRIEWHZ-ON01) 2-8-2016

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan "Camping De Kolibrie Warmenhuizen" met planidentificatie NL.IMRO.0441.BPRECDEKOLIBRIEWHZ-ON01 heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 maart 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde aldus op 10 mei 2016. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Op dit plan zijn twee zienswijzen binnengekomen, van:
1. Reclamant 1, ingekomen per brief op 9 mei 2016;
2. Reclamant 2, ingekomen per fax op 10 mei 2016 en per brief op 11 mei 2016.

Ontvankelijkheid zienswijzen
De zienswijze onder 1 is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.
De zienswijze onder 2 is, in eerste instantie, wel binnen de termijn ingediend maar via een fax. Volgens jurisprudentie (ABRvS 201502649/1/R2) wordt het indienen van een zienswijze via een fax aangemerkt als het indienen via de elektronische weg. Uit de kennisgeving over de terinzagelegging volgt dat het indienen van een zienswijze via de elektronische weg niet was opengesteld. Reclamant zou door de gemeente in de gelegenheid worden gesteld om de zienswijze alsnog schriftelijk in te dienen. Echter reclamant had de zienswijze zelf al de volgende dag schriftelijk ingediend. Deze schriftelijke zienswijze, van 11 mei 2016, is derhalve ontvankelijk.

In het navolgende wordt ingegaan op beide zienswijzen. Steeds wordt eerst (een deel van) de zienswijze samengevat en vervolgens voorzien van een reactie, waarbij tevens wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan of niet. De aanpassingen zijn in samengevatte vorm te vinden onder de conclusie.

Zienswijze 1
1. Een recreatieve bufferzone tussen de woningen aan De Groet en de camping wordt gewenst. De nieuw gebouwde woningen moesten wel voldoen aan de VNG-richtafstanden van 50 meter, waarom de camping niet? Reclamant geeft aan graag 50 meter afstand tussen de woning en de toegestane trekkershutten te willen. Voor de overige campingactiviteiten is 30 meter voldoende.
2. De nog te bouwen horecagelegenheid zou horeca categorie 1 en niet categorie 2 moeten zijn. Categorie 2 geeft te veel overlast.

Reactie
Naar aanleiding van de zienswijze zijn reclamant en de campingeigenaar in nader overleg getreden en zijn zij samen het volgende overeengekomen:
- *de bestemming Groen van 5 m breed blijft in het bestemmingsplan gehandhaafd;*
- *er mogen geen staplaatsen (tenten, caravans, campers etc.) worden gerealiseerd binnen een afstand van 30 meter ten opzichte van de bestaande woningen aan De Groet. Parkeren is binnen deze 30 meter wel toegestaan;*
- *trekkershutten worden mogelijk gemaakt op een afstand van minimaal 50 meter ten opzichte van de bestaande woningen aan De Groet;*
- *horeca categorie 2 blijft gehandhaafd in het bestemmingsplan, zodat campinggasten ook 's avonds iets kunnen nuttigen;*
- *de eigenaren van de camping De Kolibrie informeren de omwonenden van de Groet als zij van de gemeente een ontheffing hebben ontvangen om af te wijken van de geldende openingstijden.*

Deze punten zijn schriftelijk vastgelegd en door beide partijen ondertekend op 31 mei 2016 en op 19 juni 2016 aan de gemeente toegestuurd met het verzoek om de afspraken te verwerken in het vast te

stellen bestemmingsplan. De inhoud van de ingediende zienswijze kan hiermee dan komen te vervallen.

De gemeente waardeert het dat reclamant en campingeigenaar in goed overleg tot afspraken zijn gekomen. Het opnemen van een bufferzone tussen de woningen aan De Groet 1 en 3 en de staplaatsen en trekkershutten geeft een grotere afstand tussen de woningen en de hinderveroorzakende functies op de camping dan op grond van het akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Met deze extra zonering worden de verblijfsrecreatieve functies in het plangebied nog beter afgestemd op de nabije woonfuncties. Het opnemen van een bufferzone is dus in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en kan daardoor verwerkt worden in het bestemmingsplan. Het informeren van de buren na het ontvangen van een ontheffing om af te wijken van de geldende openingstijden betreft een onderlinge afspraak en kan niet vervat worden in een bestemmingsplan. De overige punten leiden, zoals in de ingediende afsprakenlijst al wordt aangegeven, niet tot een aanpassing aan het bestemmingsplan.
De afsprakenlijst leidt aldus tot een aanpassing van het bestemmingsplan wat betreft de volgende punten:
- *het opnemen van een buffer van 30 meter tussen de woningen aan De Groet 1 en 3 en de staplaatsen voor kampeermiddelen (aanduiding waarmee kampeermiddelen zijn uitgesloten)*
- *het opnemen van een buffer van 50 meter tussen de woningen aan De Groet 1 en 3 en de trekkershutten (aanduiding waarmee trekkershutten zijn uitgesloten)*

De ingediende zienswijze zelf wordt hiermee, conform de ingediende afsprakenlijst, beschouwd als ware deze ingetrokken.

<u>Zienswijze 2</u>

a. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl staat vermeld dat er geen bekendmakingen van dit plan kunnen worden gevonden. De vraag is of er daadwerkelijk sprake is geweest van een ter inzage legging zoals de wet dit vereist. Zo niet, dan dient terinzagelegging opnieuw plaats te vinden.

   Reactie
   De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat het bestuursorgaan voorafgaand aan de terinzagelegging in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis geeft van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud. De kennisgeving is gedaan in de Staatscourant (nr. 16422 d.d. 29-3-2016) en het Gemeenteblad (nr. 37378 d.d. 29-3-2016). Daarmee is de kennisgeving volgens de wettelijke vereisten uitgevoerd.
   Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is een mogelijkheid opgenomen om de bekendmaking van een plan in te zien. Dit wordt gezien als extra service en is dus geen officieel platform voor bekendmakingen.
   De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in de procedure of aan het bestemmingsplan.

b. Als uitgangspunt bij het oorspronkelijke plan gold dat de belangen van naastgelegen percelen werden gewaarborgd door het in acht nemen van een voldoende brede bufferzone waarop geen campingactiviteiten plaats zouden mogen vinden, met een aarden wal en afschermende beplanting. Het zou een rustige camping worden, zonder intensieve invulling. Het bestemmingsplan staat echter een intensiever gebruik toe dan eerder toegestaan. De bufferzone wordt aanzienlijk versmald maar zou bij een intensivering van gebruik eerder breder dan smaller moeten worden.
   De bufferzone tussen de camping en paardenhouderij wordt regelmatig gebruikt door recreanten, bijvoorbeeld voor het uitlaten van de hond, vliegeren of het gebruik maken van drones. Reclamant heeft hier hinder van (inkijk, vliegers en drones op perceel aangetroffen, schrikreacties paarden).
   Bezoekers worden door de campingeigenaar niet gehinderd gebruik te maken van de bufferstrook.
   De afstand van 50 meter is teruggebracht tot 30 meter, en die 30 meter wordt niet in acht genomen vanaf de gronden met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden- gebruiksgerichte paardenhouderij”. Die afstand is slechts 11 meter.
   In de strook met de bestemming “Groen-afschermende beplanting” is geregeld dat verblijfsrecreatieve doeleinden strijdig zijn. Echter de strook zou van elk recreatief gebruik, zoals uitlaten van hond, vliegeren e.d. (dagrecreatieve doeleinden) gevrijwaard moeten zijn.

De strook zou vanaf de camping niet (op eenvoudige wijze) bereikbaar moeten zijn. Dat blijkt niet uit de planregels. Naast de strook met "Groen-afschermende beplanting" ligt een strook van 20 meter met de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 1" met de aanduiding "recreatie uitgesloten". Deze bestemming sluit niet aan bij de oorspronkelijke vrijstelling.
Dat de strook met de aanduiding "recreatie uitgesloten" niet gebruikt mag worden ten behoeve van parkeervoorzieningen, sport- en speelterreinen en/of versterkte spraak en muziek, anders dan achtergrondmuziek is te weinig beperkend. Andere recreatieve functies binnen de bestemmingsomschrijving zijn wel toegestaan. De hinder die uitgaat van de recreatieve bestemming ligt dus op 10 meter van de erfgrens. Ook blijkt uit de regels niet dat de strook zou moeten worden afgescheiden van de rest van het perceel waardoor het niet duidelijk is dat er sprake is van een bufferzone.

Reactie
In paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de effecten van de camping naar de omgeving en vice versa en de daarbij te hanteren afstanden. Om niet in herhaling te vervallen wordt kortheidshalve hiernaar verwezen.
Gesteld kan worden dat met de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voldaan wordt aan de afstandsnormen vanuit de VNG-brochure en het Activiteitenbesluit. Met de bufferzone en de planregels is het plan ruimtelijk inpasbaar, is er sprake van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat en wordt de bedrijfsvoering van zowel de camping als de paardenhouderij niet onevenredig aangetast. Voor zover de afstandsnormen niet van toepassing zijn (ter plaatse van de weide) is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderbouwd dat er voor de paarden geen onaanvaardbaar leefklimaat ontstaat en dat de paardenhouderij niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt, en tevens dat er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat in het plangebied. In de huidige situatie is op de begrenzing van de bufferzone van 30m reeds een hekwerk aanwezig. Daarnaast hangen er bordjes met 'verboden toegang'. Campingbezoekers worden zodoende wel degelijk gehinderd om gebruik te maken van deze strook. Om het bestemmingsplan meer op deze situatie aan te laten sluiten zal de strook van 20 meter breed met de aanduiding "recreatie uitgesloten" worden gewijzigd naar een groenbestemming (zonder opgaande/afschermende *beplanting). Tevens zal in deze nieuwe groenbestemming, alsmede in de al in het ontwerpbestemmingsplan aanwezige groenbestemming, recreatieve (in plaats van verblijfsrecreatieve) doeleinden als strijdig gebruik worden aangemerkt. De bufferzone sluit op deze manier aan bij het advies van de RUD en bij het oorspronkelijke vrijstellingsbesluit op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierdoor en tevens omdat de verblijfsrecreatieve functies in het plangebied zo nog beter afgestemd zijn op het buurperceel is de aanpassing in lijn met een goede ruimtelijke ordening.*
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Volgens de planregels zou het mogelijk zijn om ten behoeve van een evenement in de buurt van de camping 12 maal gedurende 3 dagen, dus totaal 36 dagen per jaar toe te staan dat het maximaal aantal standplaatsen wordt overschreden. En daarnaast dat 12 maal een evenement mag worden georganiseerd op het terrein, behalve muziekevenementen. Dit zorgt voor grote overlast, grote verkeersaantrekkende werking en een belasting van het beperkte wegennet waar niet in kan worden voorzien.

Reactie
Met deze regeling was beoogd om maximaal voor 12 dagen per jaar af te kunnen wijken van het maximaal aantal standplaatsen. Voor de evenementen op de camping zelf, zoals de groei en bloei fair, geldt ook een maximum van 12 dagen per jaar. Er is hiermee aansluiting gezocht bij de regeling voortvloeiende uit de 'Handreiking vergunningverlening en industrielawaai'. Op basis hiervan mogen gedurende 12 dagen per jaar afwijkende geluidssituaties worden toegestaan. In de recreatiesector is het tegenwoordig niet vreemd dat men, om het bedrijf gezond te houden, zoekt naar aansluiting bij activiteiten in de omgeving en/of nieuwe of verbredende activiteiten op het terrein zelf. Het is niet onredelijk om dit planologisch mogelijk te maken. Met inachtneming van de concrete inperking in tijdsduur wordt geacht dat er hiermee nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het akoestisch onderzoek is hiermee rekening gehouden en is de aanvaardbaarheid qua geluid beoordeeld.

Het maximum van12 dagen per jaar geldt gezamenlijk voor zowel de verhoging van het aantal standplaatsen voor evenementen buiten de camping als voor het houden van evenementen op de camping. Abusievelijk is de planregel (artikel 4.4) nu zodanig opgeschreven dat het vaker dan beoogd mogelijk is om af te wijken. Dit wordt aangepast.
De zienswijze leidt dus tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. De uitbreiding van 100 naar 175 standplaatsen wordt niet gemotiveerd. Ook wordt niet aangetoond dat het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig groot is.
Ook de uitbreiding van het aantal trekkershutten wordt niet gemotiveerd. De oppervlakte per trekkershut van 50 m^2 sluit niet meer aan bij het product, het gaat om vakantievila's. Ongeacht de benaming dient een verdere intensivering van bebouwing te worden voorkomen. Er is geen rechtvaardiging om van een camping steeds meer een villapark te maken.

Reactie
Als vertrekpunt geldt dat het bestemmingsplan, na de vernietiging van het betreffende deel van het eerdere bestemmingsplan (Recreatieterreinen Harenkarspel) voor het plangebied door de Raad van State, alsnog voorziet in een actueel planologisch kader voor het plangebied. Daarbij is het oorspronkelijke uitgangspunt nog steeds van kracht: "het betreft een flexibele planregeling, die recht doet aan de karakteristieken van de diverse terreinen en die voor de recreatieondernemers voldoende mogelijkheden geeft om, binnen een aantal randvoorwaarden, goed te kunnen ondernemen". De daarbij – ook voor De Kolibrie – voorziene mogelijkheden kunnen als gebruikelijk worden beschouwd. Reclamant geeft aan dat een en ander een "verzwaring" van het gebruik van het perceel tot gevolg heeft. Echter gelet op de aanwezigheid van een bufferzone in combinatie met de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied is niet reëel de verwachting dat de door het bestemmingsplan geboden mogelijkheid tot gebruiksintensivering tot een relevante toename van gevolgen voor reclamant leidt, en te minder tot als gevolg daarvan te duchten overlast. Dit geldt niet alleen voor een mogelijke – marginale - verruiming van 12 naar 15 trekkershutten - van een omzetting van een camping naar een villapark is dus ook geen sprake - maar ook voor het volgens het bestemmingsplan mogelijke aantal standplaatsen voor kampeermiddelen. Volgens een vergelijkbare norm op grond van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel is een dichtheid van 30 plaatsen per hectare toegestaan. Gezien de omvang van het terrein aan de Groet blijft het maximale aantal daar substantieel onder. Om eventuele hinder als gevolg van de uitbreiding van de camping in beeld te brengen is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar de effecten op het gebied van geluid en verkeer. Uit dit onderzoek volgt dat er op dit gebied geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies en het plan dus ruimtelijk inpasbaar wordt geacht.
De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing aan het bestemmingsplan.

e. De uitbreiding van bed&breakfast in de beheerderswoning geeft wederom een extra functie. Niet duidelijk is hoe deze functie wordt vormgegeven of wat de relatie is tussen het gebruik door de eigenaren zelf en de bed&breakfastfunctie. Het bestemmingsplan gaat uit van b&b niet alleen in de beheerderswoning maar ook daarbij, hetgeen losstaande bebouwing veronderstelt.

Reactie
Volgens bijlage 1 van de regels wordt bed&breakfast gezien als een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Volgens de begripsomschrijving betekent dat een activiteit "die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is". De beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de beheerderswoning. Bed en breakfast is "het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben".
Anders dan reclamant stelt volgt aldus uit de regels de relatie tussen het gebruik van de woning en de bed&breakfastfunctie, waarbij laatstgenoemde ondergeschikt is aan eerstgenoemde. Ook is duidelijk dat bed&breakfast ook in al dan niet vrijstaande bijgebouwen mag plaatsvinden. Dit is algemeen beleid binnen de gemeente Schagen en toegestaan in al haar bestemmingsplannen. Door reclamant zijn geen argumenten aangedragen die aanleiding zouden geven om in dit geval

af te wijken van dit beleid. Overigens past de bed&breakfastfunctie uitstekend bij het recreatieve gebruik binnen het plangebied.
De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor permanente bewoning door elders werkzame seizoensarbeiders terwijl dit in het voorgaande bestemmingsplan dit nog als strijdig gebruik werd aangemerkt.
Een dergelijke functie is onacceptabel en gaat ook planologisch niet samen met een camping. In de beleidsnota huisvesting seizoensarbeiders van de gemeente staat als ongewenste ontwikkeling genoemd huisvesting in woonhuizen, campings en recreatiewoningen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe het beleidsmatig mogelijk zou zijn om op deze camping huisvesting van seizoensarbeiders toe staan.

Reactie
Hoewel er in het onderhavige bestemmingsplan geen expliciete gebruiksbepaling over is opgenomen is huisvesting van arbeidsmigranten ook zonder expliciete gebruiksbepaling verboden, omdat deze vorm van huisvesting niet kan worden beschouwd als weekend- en/of verblijfsrecreatie. Anders dan reclamant beweert sluit het bestemmingsplan dus wel aan bij het beleid op dit vlak. Echter is de door reclamant bedoelde zin in paragraaf 5.2.2 van de plantoelichting hierin onvoldoende duidelijk. Deze wordt aangepast. Ten behoeve van volledige duidelijkheid en ter aansluiting op het bestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel zal ook een bepaling in de planregels worden opgenomen dat huisvesting van seizoensarbeiders strijdig gebruik is.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Ook de bepaling van het vorige bestemmingsplan 5.5 onder f. is weggevallen zodat de gezamenlijke winkelvloeroppervlakte voor detailhandel nu onbeperkt is. Dit is veel meer dan op andere campings in de gemeente het geval is.

Reactie
Er was gekozen voor een functionele beperking in plaats van een beperking in oppervlakte. Anders dan reclamant stelt is er geen sprake van een onbeperkte winkelvloeroppervlakte voor detailhandel. De oppervlakte wordt namelijk wel beperkt doordat detailhandel alleen is toegestaan binnen een bouwvlak (welke beperkt in het plangebied aanwezig zijn). Bovendien wordt het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ten behoeve van de recreanten van het recreatieterrein als strijdig gebruik aangemerkt. Ook de gebruiksmogelijkheden zijn dus beperkt. Om hierin evenwel volledige duidelijkheid te geven en ter aansluiting op het bestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel zal via de planregels de winkelvloeroppervlakte voor detailhandel beperkt worden tot 100 m^2.
De zienswijze leidt tot aanpassing aan het bestemmingsplan.

h. De tekst in paragraaf 6.2 van de plantoelichting klopt niet, de plankosten en planschaderisico zijn niet voor de particuliere partij maar voor de gemeente. Ook betreft dit bestemmingsplan niet slechts het gevolg van een rechtelijke uitspraak. Er wordt met dit bestemmingsplan meer gegund dan nodig is dan op grond van het vertalen van de rechtelijke uitspraak. Het bestemmingsplan dient geen extra mogelijkheden te geven om de campingfunctie uit te breiden, te intensiveren en gelijktijdig de hinder voor omliggende percelen te verhogen door de bufferzone te versmallen.

Reactie
Het onderhavige bestemmingsplan betreft een reparatie van het bestemmingsplan Recreatieterreinen (aanpassing als gevolg van een gerechtelijke uitspraak) en daarmee alsnog een actualisering van het geldende planologisch regiem. Hierdoor hoeven de kosten die hiermee gemoeid zijn, op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening, niet door de gemeente te worden verhaald. De tekst in paragraaf 6.2 van de plantoelichting wordt hierop verduidelijkt.
Daarnaast geldt het uitgangspunt van een flexibele planregeling, zie de reactie onder d. Met betrekking tot het overig aangevoerde wordt verwezen naar voorgaande punten.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, voor zover over de tekst in paragraaf 6.2 van de plantoelichting.

Ambtshalve wijzigingen
Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Conclusie
Beide ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het plan aangepast:

- het opnemen van een buffer van 30 meter tussen de woningen aan De Groet 1 en 3 en de staplaatsen voor kampeermiddelen door een aanduiding "specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen uitgesloten" op de verbeelding en bijpassende bepaling in de planregels (artikel 5.1 en 5.3);
- het opnemen van een buffer van 50 meter tussen de woningen aan De Groet 1 en 3 en de trekkershutten door een aanduiding "specifieke vorm van recreatie - trekkershutten uitgesloten" op de verbeelding en bijpassende bepaling in de planregels (artikel 5.1 en 5.2.5);
- de bufferstrook van 20 meter breed met de aanduiding "recreatie uitgesloten" wordt gewijzigd in een groenbestemming (zonder opgaande/afschermende beplanting)(artikel 3);
- in beide groenbestemmingen wordt ook "andere recreatieve doeleinden" (i.p.v. alleen verblijfsrecreatieve doeleinden) aangemerkt als strijdig gebruik (artikel 3.3 en 4.3);
- de regeling voor afwijken bij evenementen wordt verduidelijk: in de planregels wordt 12 keer per jaar vervangen door 12 dagen per jaar en verduidelijkt wordt dat dit geldt voor a en b gezamenlijk (artikel 5.4);
- huisvesting van seizoensarbeiders wordt als strijdig gebruik toegevoegd (artikel 5.3) en een zin in de toelichting hierover wordt verduidelijkt (paragraaf 5.2.3);
- een winkelvloeroppervlakte van meer dan 100 m^2 aan detailhandel wordt als strijdig gebruik toegevoegd (artikel 5.3);
- paragraaf 6.2 van de toelichting wordt tekstueel aangepast/verduidelijkt.

===