



Reactienota zienswijze bestemmingsplan “Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3”

Inhoudsopgave

1. *Inleiding*
2. *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*
3. *Beantwoording zienswijze*
4. *Ambtshalve wijzigingen*

1. INLEIDING

In deze reactienota is de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3” samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

In het tweede hoofdstuk is de procedure omschreven en is aangegeven wie een zienswijze heeft ingediend.

De samenvatting en de beantwoording van de zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPAN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van vrijdag 4 september tot vrijdag 16 oktober 2020 ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant, in de Medemblikker Courant en op de gemeentelijke website. Binnen de termijn is er één zienswijze ingediend.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Bij de beantwoording van de zienswijze geven we eerst het relevante onderdeel van de zienswijze kort weer. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende onderdeel van de zienswijze en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze reclamant 1 (DOC-20-310801)

Zienswijze

Reclamanten wonen in de nabijheid van recreatiepark De Kogg1, maar is niet persoonlijk geïnformeerd door de gemeente over deze ter inzagelegging. Ook is het bestemmingsplan slecht te vinden.

Reactie:

Wij hebben de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in de Medemblikker Courant. Daarnaast hebben wij nog een extra artikel in de krant geplaatst en hebben wij overleg gehad met de dorpsraden. Omdat de bestemmingsplanwijziging vooral een functiewijziging betreft en geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hebben wij er voor gekozen om niet ook nog eens alle omwonenden van de parken te informeren.

Het bestemmingsplan is, zoals wettelijk voorgeschreven, gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Via de unieke IMRO-code is het bestemmingsplan te vinden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Op het perceel van reclamanten rusten rechten van erfdienstbaarheid en van overpad voor een aantal recreatiewoningen. Reclamanten zouden deze rechten graag willen beperken aangezien het eerst gold voor een recreatiepark en nu voor reguliere woningen. Bij uitbreiding of renovatie van kabels en leidingen zouden deze onder de eigen toegang van het park gelegd worden.

Reactie

Deze zakelijke rechten zijn een privaatrechtelijke kwestie tussen reclamanten en de bewoners van de recreatiewoningen. Als gemeente staan wij daar buiten. De suggestie om de kabels en leidingen te verplaatsen als er sprake is van vernieuwing is een interessante suggestie. Daar is echter wel medewerking van de betreffende nutsbedrijven voor vereist. Als gemeente hebben wij daar geen invloed op.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De adressering van het recreatiepark is onduidelijk en zorgt voor veel verwarring. Zou het recreatiepark niet bijvoorbeeld een eigen straat aanduiding kunnen krijgen.

Recreatie

Wij begrijpen dat de adressering voor veel verwarring kan zorgen. Deze bestemmingsplanwijziging zal daar niets aan kunnen veranderen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Op de erfafscheiding van reclamanten staat nu een grote haag. Reclamanten willen deze heg blijven behouden.

Reactie

Het bestemmingsplan bevat geen regels over de hoogte van beplanting. Dus de haag hoeft niet verlaagd of weggehaald te worden. Voor het bouwen van erfafscheiding zijn wel regels opgenomen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten zien graag dat de 2 recreatieverblijven op het park, de recreatiebestemming blijven houden.

Reactie

De gemeente heeft in 2017 een vitaliteitsscan uitgevoerd naar de recreatieparken. Dat heeft uiteindelijk geleid tot de vastgestelde Structuurvisie "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3". Hieruit blijkt dat deze recreatieparken geen vitale toekomst meer hebben en getransformeerd kunnen worden tot reguliere woningen. Als onderdeel van het recreatiepark De Kogge 1, worden de 2 stacaravans ook meegenomen bij de transformatie, omdat de gemeente het uiteindelijk wenselijk acht om het gehele recreatiepark om te zetten naar reguliere bewoning. Maar omdat de stacaravans nog wel gebruikt worden voor recreatief gebruik, is een overgangsregeling opgenomen, waardoor deze voorlopig nog voor recreatief gebruik gebruikt mogen worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het is niet realistisch om zelfstandige woningen te bouwen die voldoen aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Reclamanten vrezen voor een woning van 2 bouwlagen op de erfgrans.

Reactie

Er zijn in de afgelopen jaren in Nederland veel initiatieven gerealiseerd voor de bouw van zogenaamde Tiny Houses. Hieruit blijkt dat het wel degelijk mogelijk is om in een bouwvlak van 70m² een reguliere vrijstaande woning te bouwen die voldoet aan alle wettelijke eisen. In de planregels zijn een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,00 en 5,00 meter opgenomen. Binnen deze regels is het mogelijk om recreatiewoningen te bouwen van één bouwlaag met een kap, conform de andere woningen op het park.

De huidige bebouwing van de stacaravan met inclusief bijgebouwen, staat tot op de perceelsgrens. Wij begrijpen en delen de zorgen van reclamant dat er mogelijk een woning van één bouwlaag met kap op de perceelsgrens kan worden gebouwd. Daarom zal er een extra bepaling in het

bestemmingsplan worden opgenomen waardoor een nieuwe woning op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd. Hiermee willen wij dat voorkomen.

Voorstel:

In artikel 5.2.1 de volgende extra bepaling op te nemen: Indien er geen sprake is van een bestaande situering van een hoofdgebouw, dient een afstand van minimaal 3 meter tot de perceelgrens aangehouden te worden.

Bovendien zal in artikel 5.4 een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om af te wijken van de bovengenoemde afstand van 3 meter.

Zienswijze

Reclamanten vragen zich af waarom in het verleden een eerder initiatief vanuit eigenaren van de recreatiewoningen om deze om te zetten naar reguliere woningen is afgewezen en nu de gemeente op eigen initiatief toch met dit plan komt.

Reactie

De aanleiding voor deze bestemmingsplanwijziging komt uit het onderzoek naar de vitaliteit van de recreatieparken in onze gemeente en de besluiten die de gemeenteraad hierover genomen heeft. Onder andere het besluit tot het vaststellen van een Structuurvisie (vastgesteld d.d. 24-09-2020, IMRO NL.IMRO.0420.SvMaarKoggeTwisk-VA01) voor de transformatie van deze recreatieparken. Uit het vitaliteitsonderzoek kwam de noodzaak om deze recreatieparken aan te pakken, en met de Structuurvisie heeft de gemeenteraad aangegeven hoe dat zou moeten gebeuren. Deze Structuurvisie is de basis voor deze bestemmingsplanwijziging.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten betwisten dat bijna 100% van de recreatiewoningen bewoond worden en denken dat het rond de 50% ligt.

Reactie

Uit de Ruimtelijke quickscan De Kogge I en III de Oostwoud (Bijlage 10 bij het bestemmingsplan) blijkt dat de stacaravans nog recreatief gebruikt worden. Ook wordt nog één recreatiewoning recreatief gebruikt. Voor deze conclusie hebben wij ons gebaseerd op informatie uit onze basisregistratie en de archieven wat de betreft de persoonsgebonden beschikkingen. Hieruit blijkt ook dat de permanente bewoning al jaren plaatsvindt. Ook hebben wij het terrein bezocht en overleg gevoerd met de VvE van het recreatiepark. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan te twifelen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De onderbouwing van de parkeerbehoefte en het huidige aantal parkeerplaatsen is onvolledig.

Reactie

Bij de berekening van de parkeerbehoefte in het ontwerp bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van een verkeerd uitgangspunt. Wij hebben in het ontwerp bestemmingsplan de nieuwe parkeernorm (voor koopwoningen) van toepassing verklaard op de vakantieparken. Dus nieuwe norm x huidig aantal recreatiewoningen. Op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid dient alleen in de extra parkeerbehoefte te worden voorzien.

Voor de functiewijziging van de 15 recreatiewoningen naar reguliere woningen dient de extra parkeerbehoefte dus te worden gerealiseerd. De norm voor recreatiewoningen is 1,7 parkeerplaatsen per recreatiewoning, die bovendien op het terrein van het recreatiepark dienen gerealiseerd te zijn. In het geval van De Kogge 1 is dat achter de slagboom.

De norm voor koopwoningen bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 30% op openbaar terrein gerealiseerd dient te zijn. Daarom zullen er voor deze bestemmingswijziging $9 (2,3 - 1,7 = 0,6 \times 15 \text{ woningen} = 9)$ extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het voorterrein voor het entree van het recreatiepark biedt ruimte voor 8 parkeerplaatsen die voldoen aan de gemeentelijk inrichtingseisen voor een toegangsweg en de afmetingen van parkeerplaatsen. Daarnaast worden op het terrein zelf nog 3 parkeerplaatsen aangelegd.

Met deze 8 parkeerplaatsen op het voorterrein, en de 3 extra aangelegde parkeerplaatsen op het terrein, wordt voldaan aan de parkeernorm.

De 2 stacaravans worden nog niet getransformeerd en worden daarom buiten de berekening gehouden. Wanneer er een reguliere woning wordt gebouwd in plaats van de stacaravans, zal dan voldaan moeten worden aan de norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Voorstel:

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.

Zienswijze

Volgens reclamanten heeft dit bestemmingsplan wel degelijk effect op enkele bijzondere vogels die in het plangebied zouden leven.

Reactie

Dit bestemmingsplan bevat een functiewijziging van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Dat heeft volgens de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geen invloed de aspecten soortenbescherming en gebiedenbescherming, zie bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Binnen de bestemming "Wonen" zijn slechts 16 woningen toegestaan. Dit zou volgens reclamanten betekenen dat één van de recreatiewoningen gesloopt dient te worden.

Reactie

De recreatiewoning van nummer 23-1 heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Recreatie", omdat de eigenaar in eerste instantie niet mee wilde doen met de transformatie.

Daardoor was een aantal van 16 woningen als maximum opgenomen. Inmiddels heeft de eigenaar van de het perceel 23-1 aangeven toch mee te willen doen, waardoor het maximum aantal van woningen wordt verhoogd tot 17 (15 woningen + 2 stacaravans die nog omgebouwd zouden kunnen worden). Zie ook de ambtshalve wijzigingen voor het voorstel om de bestemming voor nummer 23-1 te wijzigen van “Recreatie” naar “Wonen”.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten betwisten dat voldaan kan worden aan de voorwaarden die het Besluit omgevingsrecht stelt aan de transformatie van recreatiewoningen.

Reactie

Voor de transformatie van de recreatieparken wordt geen gebruik gemaakt van de bepaling uit het Besluit omgevingsrecht, maar wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat aan alle wettelijke eisen wordt voldaan en dat het plan voldoet aan het Rijks- en provinciaal beleid. In het bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat zelfstandige bewoning van de stacaravans niet is toegestaan. Voor reguliere bewoning op de betreffende percelen zal de stacaravan verwijderd moeten worden en zal een reguliere woning op het perceel moeten worden gebouwd.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamanten betwisten dat “enig recreatief toekomstperspectief ontbreekt”.

Reactie

Wij hebben uitgebreid onderzoek laten doen naar het toekomstperspectief van de recreatieparken in onze gemeente. Daaruit kwam naar voren dat het park “De Kogge 1” weinig toekomstperspectief heeft en het beter omgezet kan worden naar reguliere woningen. Dit gebrek aan recreatief toekomstperspectief heeft niet één oorzaak, maar komt door een combinatie van een aantal factoren, zoals gebrek aan voorzieningen op het park, er amper toeristische bezetting is, en het park geen onderscheidend vermogen heeft. Dit bij elkaar maakt dat dit park geen recreatief toekomstperspectief heeft.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBSTHALVE WIJZIGINGEN

1. Recreatiewoning 23-1 De Kogge 1

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, was de eigenaar van de recreatiewoning 23-1 niet voornemens om mee te doen met de bestemmingswijziging. Daarom was aan deze woning in het ontwerp bestemmingsplan nog de bestemming “recreatie” toegekend. Nadat het college had besloten om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, gaf de eigenaar van het perceel aan dat hij alsnog de bestemming van zijn perceel wil laten wijzigen van “recreatie” naar “wonen”.

Reactie gemeente

Het is nog mogelijk voor de eigenaar de recreatiewoning 23-1 om mee te doen met de bestemmingswijziging. Dit zorgt ook voor een eenduidige regeling voor de recreatiewoningen op het park. Wij zullen het bestemmingsplan hier op aanpassen.

Voorstel

De bestemming van het perceel van recreatiewoning 23-1 wordt gewijzigd van “recreatie” naar “wonen”. Hiervoor zal de verbeelding worden aangepast. Ook wordt het maximum aantal wooneenheden binnen de bestemming “wonen” gewijzigd van 16 naar 17.

2. Ontheffingsmogelijkheid kleine bouwwerken De Maar

Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingplan, bleek dat een bepaling over bijgebouwen voor recreatiepark De Maar ongelukkig uit kwam. Bij langgerekte percelen willen de eigenaren toch nog de mogelijkheid hebben om achter op hun perceel een klein bijgebouw te plaatsen.

Reactie gemeente

In overleg met de VvE van recreatiepark De Maar is gezocht naar een oplossing voor dit probleem. Wij willen het mogelijk maken om kleine bijgebouwen, tot maximaal 20m², op een grotere afstand van 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn te plaatsen. Daarvoor worden de planregels aangepast.

Voorstel

Wij stellen voor om de volgende wijzigingen op te nemen:

Er zal een artikel 4.4, aanhef en onder c worden opgenomen en die zal als volgt luiden:
het bepaalde in lid 4.2.2 sub h in die zin dat bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 20 m² op een grotere afstand dan 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. *de overige bouwregels van lid 4.2.2 onverminderd van toepassing blijven;*
2. *tevens toepassing wordt gegeven aan een afwijking op grond van lid 4.6 sub b.*

Artikel 4.6 zal als volgt worden gewijzigd:

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 sub b en d in die zin dat op percelen waar de woonfunctie aanwezig is, gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:*
 - 1. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60 m²;*
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);*
- b. het bepaalde in lid 4.5 sub f in die zin dat gronden op een grotere afstand dan 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw deel uitmaken van het erf.*