



Nota van Beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Groenedijk Graftdijk

21 november 2016

Het ontwerpbestemmingsplan Groenedijk Graftdijk heeft van 9 juni 2016 tot en met 20 juli 2016 ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Iedereen heeft gedurende deze periode van zes weken een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen.

In bovengenoemde periode zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording. Aan het eind van iedere zienswijze wordt geconcludeerd in hoeverre aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

1. 3734 – Provincie Noord-Holland, 18 juli 2016
2. 3079 – Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 20 juni 2016
3. 3813 – EuroParcs Resort De Rijp, 20 juli 2016
4. 3495 – C. Lutgerink en G.M.M. Lutgerink-de Jong, De Moor 24, West-Grafdijk, 7 juli 2016
5. 3840 – R. van der Laan, Oostgraftdijk 12, Oost Grafdijk, 17 juli 2016

1. 3734 – Provincie Noord-Holland, 18 juli 2016

Vooroverleg

De provincie geeft aan dat volgens haar geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden en dat zij dit betreuen. Zij begrijpen het belang om het plan voortvarend ter visie te leggen, maar zijn van mening dat zij zeer beperkt de tijd hebben gekregen om informeel te reageren en dat zij ook niet formeel in de gelegenheid zijn gesteld om de provinciale belangen in een vooroverlegreactie kenbaar te maken.

Antwoord

Wij delen de opmerking van de provincie dat er geen vooroverleg zou hebben plaatsgevonden niet. De inhoud van het bestemmingsplan is op meerdere momenten met de provincie besproken. Het maatschappelijk belang om het ontwerpbestemmingsplan voor de zomervakantie ter visie te leggen was dusdanig groot, dat het plan niet expliciet als artikel 3.1.1. aan de provincie is voorgelegd. Wel is tijdig om een (ambtelijke) reactie gevraagd. Deze reactie is echter pas gekomen nadat het plan ter visie is gelegd. Gelet op het langlopende proces en de maatschappelijk gewenste voortgang van het planologische traject heeft de gemeente voor deze vorm van vooroverleg gekozen.

Artikel 14 PRV Nut en noodzaak nieuwe verstedelijking

In de toelichting wordt slechts ingegaan op de algemene trends die voor de hele provincie gelden en niet op de specifieke regionale behoefte en aan het aanbod. De provincie vraagt inzicht te geven hoe het plan zich verhoudt tot het huidige regionale aanbod in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Mogelijk is de geplande ontwikkeling uniek in de regio. Voorgesteld wordt de gegevens uit het recent uitgevoerde onderzoek naar regionale behoefte door provincie en Noord-Holland Noord te gebruiken bij de onderbouwing van het plan. Onduidelijk is of het plan regionaal is afgestemd.

De aanvullende onderbouwing die aan de provincie is toegestuurd op 6 juli 2016 laat zien dat er groei is voor een uitbreiding, inzicht in hoeverre de gewenste toename zich verhoudt ten opzichte van het aanbod in de regio ontbreekt nog.

Antwoord

De provincie verwijst naar onderzoek dat door bureau ZKA Leisure is gedaan in opdracht van de provincie en Ontwikkelbedrijf Noord-Holland Noord. Dit onderzoek is echter nog niet afgerond en ook nog niet openbaar. Wij hebben wel de eerste bevindingen via Ontwikkelingsbedrijf NHN ontvangen. Aangezien wij vraagtekens hebben bij de uitgangspunten van het onderzoek zien wij geen mogelijkheid de gegevens uit het onderzoek bij voorliggend bestemmingsplan te betrekken. In de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van bekende en openbare gegevens de kwaliteit en vitaliteit van betreffend recreatiepark nader worden omschreven, ook in relatie tot de omliggende verblijfsaccommodaties.

Aangezien het een zeer beperkte uitbreiding betreft van ca. 5 % van het bestaande recreatiepark, is geen sprake van een significant effect op omliggende recreatiebedrijven. Daarnaast vindt de uitbreiding plaats op een locatie die in het vigerende bestemmingsplan al een recreatieve bestemming heeft, namelijk Dagrecreatie. Gelet op de zeer beperkte uitbreiding en de reeds aanwezige bestemming Dagrecreatie, hebben wij regionale afstemming niet noodzakelijk geacht.

De toelichting zal op het punt van nut en noodzaak worden aangevuld.

Artikel 18 PRV Recreatiewoningen

Het bestemmingsplan geeft geen inzicht over de huidige exploitatievorm. Indien sprake is van een bestaand bedrijfsmatig geëxploiteerd complex moet alsnog een regeling worden opgenomen ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex.

Antwoord

Om te waarborgen dat het recreatieterrein bedrijfsmatig geëxploiteerd blijft wordt dit aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast zijn de algemene bepalingen en het parkreglement als kwalitatieve verplichting in de registers ingeschreven, waardoor het Resort altijd haar beheer- en toezichtmogelijkheden behoudt, ook als een kavel wordt verkocht. In de akten staat ook omschreven dat permanente bewoning niet is toegestaan en dat de recreatieverblijven dienen te worden gebruikt voor uitsluitend recreatiedoeleinden. Zo blijft geborgd dat de gronden binnen het bestemmingsplan worden gebruikt voor recreatiedoeleinden.

Artikel 25 PRV Weidevogelleefgebied

Omdat het tracé verder in het weidevogelleefgebied is geprojecteerd, is de verstoring groter. Medewerking is alleen mogelijk als aanvaardbare alternatieven ontbreken. Voor de provincie is het eerder overeengekomen tracé een beter alternatief. In het bestemmingsplan ontbreken redenen waarom het tracé is aangepast. Een civieltechnische vergelijking tussen de alternatieven ontbreekt. Met de gemeente is afgesproken dat deze onderbouwing alsnog volgt. Daarnaast deelt de provincie de onderbouwing niet dat de verstoring door de aangepaste ontsluiting niet wordt vergroot. De onderbouwing gaat uit van tellingen, terwijl voor de provincie ook de omvang en aaneengeslotenheid van de leefgebieden van belang is. Door het aangepaste tracé raakt het leefgebied dusdanig versnipperd dat sprake is van extra verstoring van het weidevogelleefgebied als geheel. Daarnaast komt een deel van het gebied te vervallen en is volgens de provincie een (financiële) compensatieplicht aan de orde.

Antwoord

Met betrekking tot het weidevogelleefgebied is aanvullend advies gevraagd. Zowel bureau Waardenburg als bureau Eco Groen hebben naar het gebied gekeken. Beide adviezen komen tot de conclusie dat voorliggend wegtracé geen extra verstoring veroorzaakt ten opzicht van de huidige aanwezige verstoringselementen zoals de provinciale weg N244 en de bomen langs de Burgemeester Dalenbergstraat. Gelet op de bevindingen van de gespecialiseerde adviesbureaus delen wij de mening van de provincie niet dat voorliggend tracé een extra verstorende werking heeft op de weidevogels. De provincie is echter niet overtuigd dat het tracé zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk is vanwege technische uitvoerbaarheid en houdt vast aan een tracé dat voor een deel dichter tegen de provinciale weg aan ligt. Aan het standpunt van de provincie wordt tegemoet gekomen, waardoor dit deel van het tracé in het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Hiermee wordt de door de provincie vermeende verstoring van het weidevogelleefgebied voorkomen en is ook geen compensatie noodzakelijk.

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door een deel van het tracé dichterbij de provinciale weg te verleggen.

Artikel 15 PRV Ruimtelijke kwaliteit

Het aangepaste tracé van de ontsluitingsweg maakt een onaanvaardbare inbreuk op het kwetsbare landschap, met name nabij de rotonde bij West-Grafdijk en waar de Langesloot wordt gekruist en de weg de bredere parallelsloot volgt. In de zienswijze wordt verwezen naar een ambtelijk uitgebracht advies en wordt geconcludeerd dat het tracé niet voldoet aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vanwege een te grote negatieve invloed op de openheid van het landschap.

Antwoord

Het tracé zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan geeft o.i. ook goede mogelijkheden de weg landschappelijk in te passen.

Uit nader overleg met de provincie blijkt echter dat zij vasthouden aan de zienswijze, waarbij vooral de waarde die gehecht wordt aan het weidevogelleefgebied leidend is. Gelet op het standpunt van de provincie wordt een deel van het tracé dichterbij de provinciale weg toe verlegd.

Conclusie

- a) De toelichting wordt aangevuld met een nadere omschrijving van de recreatieve kwaliteit van de verblijfsrecreatie en het eventueel effect op verblijfsaccommodaties in de regio.
- b) Aan de zienswijze van de provincie wordt tegemoet gekomen, door een deel van het tracé van de ontsluitingsweg dichterbij de provinciale weg te verleggen.
- c) Aan de regels wordt toegevoegd dat het een bestaand bedrijfsmatig geëxploiteerd complex betreft.

2. 3079 – Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 20 juni 2016

Waterkering

Op de verbeelding staat een bredere vrijwaringszone van de waterkering dan door HHNK is aangeleverd. Verzocht wordt de juiste zonering op te nemen.

Antwoord

Per abuis is de verkeerde zonering opgenomen. De zonering wordt aangepast.

Watercompensatie

Van toepassing zijn de gegevens zoals opgenomen in de watervergunning uit 2011. De getallen uit het bestemmingsplan, de toegangsweg en de vernieuwde entree worden beschouwd als een *worst case* benadering. Bij de nadere uitwerking zullen de werkelijke getallen worden opgenomen in de waterbank.

Antwoord

Bij de uitwerking vindt nader overleg met het hoogheemraadschap plaats over de werkelijk te compenseren m2 water, zodat dit opgenomen kan worden in de waterbank.

Afvalwatertransportleiding

De ontsluitingsweg raakt aan een persleiding. Deze is niet opgenomen in de ontwerp-tekening die als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd. Verzocht wordt hierover vroegtijdig in overleg met het hoogheemraadschap te treden en het tracé van de persleiding op de verbeelding op te nemen.

Antwoord

De leiding betreft geen planologisch relevante leiding en wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan. Uiteraard dient bij de uitvoering rekening met deze en alle andere aanwezige leidingen gehouden te worden. De uitvoerder dient hiervoor een KLIC melding te doen.

Conclusie

De vrijwaringszone op de verbeelding wordt aangepast. De overige opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 3813 – EuroParcs Resort De Rijk, 20 juli 2016

Europarcs geeft aan dat het bestemmingsplan op een aantal punten niet overeen komt met de gemaakte afspraken.

Tweede bedrijfswoning

In artikel 4.1 en 4.2.2. staat enkel de mogelijkheid van één bestaande bedrijfswoning, terwijl twee bedrijfswoningen is afgesproken. Artikel 4.6.2 (wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een tweede bedrijfswoning) is niet conform afspraak en biedt geen planologische basis.

Antwoord

Aangezien de tweede bedrijfswoning bij de nieuwe entree wordt gerealiseerd ligt deze in de geluidszone van de provinciale weg. Aangezien onzeker is waar de woning exact wordt gebouwd is het niet mogelijk de geluidbelasting op de woning te berekenen en is onduidelijk of, en zo ja welke maatregelen mogelijk zijn en welke hogere geluidwaarde eventueel verleend dient te worden. Zodra de locatie bekend is kan het geluidonderzoek worden uitgevoerd en eventueel de nodige hogere grenswaarde worden verleend. Artikel 4.6.2 voorziet in de mogelijkheid voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning onder bovengenoemde voorwaarde. Het artikel 4.6.2 kan tekstueel aangepast worden, zodat duidelijk is dat dit artikel betrekking heeft op een tweede bedrijfswoning.

Huidige ontsluiting

In artikel 4.1 sub h en artikel 4.4.5 staat dat de huidige ontsluiting na aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg enkel gebruikt mag worden als 'calamiteitenontsluiting'. Dit is volgens reclamant niet conform afspraak. De nieuwe ontsluiting zal fungeren als hoofdontsluiting en de bestaande ontsluiting zal ongeschikt worden, waarbij Resort de Rijk de taak heeft dit onderscheid kenbaar te maken. Door de huidige ontsluiting enkel als calamiteitenontsluiting te laten fungeren, zal dit een nadelig effect hebben op de permanente bewoners en voor Resort de Rijk, met name met betrekking tot de bestaande bedrijfsgebouwen en bestaande bedrijfswoning. Naast het feit dat dit in strijd is met de overeenkomst tussen partijen, heeft er geen belangenafweging plaatsgevonden en ligt er geen motivering aan ten grondslag waarom de huidige ontsluiting enkel als calamiteitenontsluiting mag fungeren. Er zijn andere (minder ingrijpende) varianten mogelijk (welke reeds zijn aangegeven en aldus bekend zijn) om de huidige ontsluiting ongeschikt te laten maken aan de nieuwe ontsluitingsweg, waardoor de belangen van Resort de Rijk, de omwonenden en de permanente bewoners worden gewaarborgd.

Antwoord

Er wordt veel geld geïnvesteerd in het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg ter ontlasting van de Kanaaldijk van gemotoriseerd verkeer. Tijdens de informatiebijeenkomst op 5 april 2016 en inloopbijeenkomst van het ontwerpbestemmingsplan op 22 juni 2016 zijn door diverse omwonenden zorgen uitgesproken over het gebruik van de huidige ontsluiting na open stellen van de nieuwe ontsluitingsweg. Om te voorkomen dat de huidige ontsluiting in gebruik blijft voor verkeersbewegingen waarvoor de nieuwe weg wordt aangelegd, is in het bestemmingsplan de huidige ontsluiting opgenomen als calamiteitenontsluiting. Om tegemoet te komen aan het bereikbaar houden van het restaurant totdat dit naar de andere zijde van het recreatiepark is verhuisd, wordt de calamiteiten ontsluiting gelegd ná het bestaande parkeerterrein. Dus op de locatie waar nu de slagboom van het recreatiepark zich bevindt. Ook de andere slagboom blijft op de huidige plek, mede vanwege een recht van overpad voor een naastgelegen perceel. Dit betekent dat de bedrijfswoning en het restaurant bereikbaar blijven, maar dat gasten die verblijven op het park zich bij de nieuwe entree moeten melden en dat ook permanente bewoners gebruik moeten maken van de nieuwe ontsluitingsweg.

Bedrijfsgebouwen

Artikel 4.2.3 stemt niet overeen met hetgeen is afgesproken. In totaal zou 1200m² aan bedrijfsgebouwen worden toegestaan en dat de bestaande bedrijfsgebouwen kunnen worden omgevormd naar verblijfsrecreatie. Dakvorm vrij is afgesproken en niet de beperking zoals die in sub c is opgenomen.

Antwoord

In het bestemmingsplan wordt 700m² extra bedrijfsbebouwing toegestaan. Het bestaande deel is daarmee in het overgangsrecht geplaatst, met als bedoeling dat het bestaande gebouw wordt omgezet naar recreatieappartementen. Om te voorkomen dat een overgangssituatie ontstaat kan het bestaande bedrijfsgebouw van 500m² positief worden bestemd. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de dakvorm van de bedrijfsgebouwen is afgesproken dat het schuine dak in het midden plat afgedekt kan worden (platte afdekking van de kap). De formulering van artikel 4.2.3 sub c wordt op dit punt aangepast.

Dijkwoningen

Artikel 4.2.4 sub f. onderdeel 2 is niet afgesproken. Woningen langs de dijk en daarachter krijgen een bouwhoogte van 8 meter, een goothoogte van 5,5 meter en een plat dak ten behoeve van balkons. Er is geen restrictie van 1,5 meter overeengekomen. Het ontwerp van de dijkwoningen is bekend en de maatvoering ook. Verzocht wordt de restrictie te verwijderen.

Antwoord

Op de verbeelding heeft de strook langs de dijk en daarachter een bouwhoogte van 8 meter en een goot van 5,5 meter conform afspraak. De gemeente heeft een impressie van de dijkwoningen ontvangen, waarbij sprake is van een dakterras/balkon. Een dakterras/balkon dient afgehekt te worden. Hiervoor is de regeling van maximaal 1,5 meter balustrade opgenomen. Dit voldoet aan de impressie die aan de gemeente kenbaar is gemaakt.

Op de verbeelding is het gebied voor een balustrade geprojecteerd direct langs de dijk. Dit zal ook voor de achterliggende woningen worden opgenomen.

Specifieke bouwaanduiding

De bestemmingsgrenzen van specifieke bouwaanduiding 1 zijn niet conform afspraak, de gebieden ten noorden en ten oosten ervan dienen er tevens bij betrokken te worden.

Antwoord

Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen. Het gebied met de specifieke bouwaanduiding 3 zal worden toegevoegd aan het gebied met bouwaanduiding 1.

Voorwaardelijke verplichting: eerst aanleg ontsluitingsweg en daarna nieuwe bouwactiviteiten en waterberging

De voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.3 is in strijd met de afspraken tussen partijen. Overigens staat het één ook niet in verband met het andere. De noodzakelijkheid en de behoefte alsmede de motivering die aan de tweede bedrijfswoning, het aantal recreatiewoningen, groepswoningen en grote woningen wordt gegeven verandert daarmee niet. Hoewel de voorwaardelijke verplichting in strijd is met de afspraken tussen partijen, is dit ook niet nader gemotiveerd en lijkt dit op misbruik van bevoegdheid van het bestuur door het gebruik van gronden op deze manier af te dwingen. Door deze voorwaardelijke verplichting op te nemen bestaat voor Resort de Rijk het risico dat indien de ontsluitingsweg om planologische redenen geen doorgang kan vinden dan wel indien deze niet onherroepelijk wordt, dat het hele plan geen doorgang kan vinden en de investeringen alsmede de afspraken en toezeggingen die zijn gedaan en gemaakt niet uitvoerbaar zijn. Deze ene voorwaardelijke verplichting maakt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan zeer twijfelachtig en bestaat er een gerede kans dat het hele plan (dus daarmee ook de herinrichting van de sportvelden) niet plaats zullen vinden en de schade voor ons alsmede voor derden aanzienlijk is. Het vertrouwensbeginsel is met dit artikel in het geding. Daarnaast ontbreekt het aan een deugdelijke motivering en belangenafweging.

Antwoord

De bouw van het nieuwe entreegebouw, de tweede bedrijfswoning, het extra aantal recreatiewoningen hangt direct samen met de aanleg van de weg. Indien de weg geen doorgang kan vinden vanwege de planologische procedure zullen genoemde bouwactiviteiten niet plaatsvinden. Er is juist een directe relatie tussen de aanleg van de ontsluitingsweg, het nieuwe entree gebouw, de tweede bedrijfswoning en de extra woningen op de sportvelden. De opmerking van reclamant dat hiertussen geen relatie ligt onderschrijven wij niet. Het omzetten van reguliere recreatiewoningen naar groepswoningen en grote woningen staat in principe los van de ontsluitingsweg. Daar heeft reclamant een punt. Wij zijn echter van mening dat alle nieuwe bouwactiviteiten die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan

gekoppeld zijn aan de aanleg van de ontsluitingsweg, zodat het bouwverkeer ten behoeve van deze gebouwen via de nieuwe ontsluiting kan plaatsvinden en niet over de Kanaaldijk. De haalbaarheid van het plan is niet in het geding, aangezien de uitbreiding en vernieuwing van het recreatieterrein alleen kan plaatsvinden indien er een nieuwe ontsluitingsweg is gerealiseerd. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een essentiële volgordelijkheid. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de noodzaak van deze volgordelijkheid worden toegevoegd.

Met betrekking tot de waterberging is de voorwaardelijke verplichting noodzakelijk, aangezien voor de uitbreiding nog niet duidelijk is hoeveel extra verharding in het gebied zal optreden. Om deze reden is een aanneme gedaan en de verplichting opgenomen waterberging te realiseren. In artikel 4.5.1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat het te compenseren oppervlakte water kleiner kan zijn indien in overleg met het hoogheemraadschap wordt bepaald dat minder compensatie noodzakelijk is.

Onjuiste bestemmingsaanduiding noordkant

Aan de noordkant van de plankaat heeft een strook de bestemming 'groen'. Dit is niet conform afspraak. Enkel is afgesproken dat de bestaande groene afscherming in stand wordt gehouden. Het overige gedeelte valt binnen het binnengebied en dient de bestemming verblijfsrecreatie te verkrijgen. Verzocht wordt de bestemmingsgrens aan te passen.

Antwoord

Op de tekening met uitgangspunten is opgenomen dat het groen langs de provinciale weg in stand wordt gehouden. Deze afspraak is vertaald naar de bestemming Groen, zodat er geen onduidelijkheid over de invulling van deze strook kan ontstaan. De grens van de bestemming Groen loopt in de noord-oost hoek van het terrein iets over de bestaande weg van het park heen. Op dit punt zal de bestemmingsgrens worden aangepast.

Propaangastank

In artikel 4.4.1 onder 1 is opgenomen dat een propaangastank op een kortere afstand dan 20 meter vanaf de plangrens niet is toegestaan. Aangezien er reeds een propaangastank aanwezig is, mag deze conform het overgangsrecht ter plaatse blijven. Onduidelijk is wat met dit artikel wordt bedoeld en de gevolgen daarvan kunnen niet goed worden ingeschat aangezien een andere voorziening dan een propaangastank niet tot de mogelijkheden behoort.

Antwoord

Aangezien de veiligheidsvoorschriften in verband met plaatsing van een propaangastank wordt geregeld in andere wetgeving wordt tegemoet gekomen aan de opmerking door de regeling uit het bestemmingsplan te laten. Daarnaast heeft het de voorkeur het recreatiepark aan te sluiten op het gasnet, zodat de propaangastank niet meer noodzakelijk is. Reclamant geeft aan dat een alternatief voor de propaangastank niet tot de mogelijkheden behoort. Hierover volgt echter nog een gesprek tussen de gasbeheerder Liander, Europarcs en de gemeente.

Verkeer

De gronden met de bestemming Verkeer zijn bedoeld als weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet. Dit betekent dat de weg als 'openbaar' zal worden aangemerkt, het geen niet conform afspraak is. Dit heeft gevolgen voor de verantwoordelijkheid, de aanleg en de hiermee gemoeide kosten, het beheer en het onderhoud etc. Dit is niet ingecalculeerd. De gemeente dwingt middels een voorwaardelijke verplichting als opgenomen in artikel 4.4.3 een private partij tot aanleg van een openbare weg, welke tot een publieke taak behoort. Dit staat op zeer gespannen voet met het beginsel 'verbod op détournement de pouvoir' en is in strijd met de redelijkheid en billijkheid. Gelet op de functie van de weg (deze zal enkel fungeren als toegang van en naar Resort de Rijk), is het ook niet logisch dit als openbare weg te bestempelen met alle gevolgen van dien. Een motivering alsmede een belangenafweging ligt hieraan niet ten grondslag.

Antwoord

Van belang is dat de ontsluitingsweg een 'openbaar toegankelijke weg' betreft. Dit betekent dat er bij de inrit vanaf de Burgemeester Dalenbergstraat vrij de weg op gereden kan worden, zodat iedereen tot aan het park kan rijden. Vanaf de plek waar de slagboom het recreatieterrein afsluit ontstaat een andere situatie en is geen sprake meer van een openbaar toegankelijke weg. Zoals reclamant aangeeft betreft het een weg die alleen van en naar het recreatiepark gaat. Om die reden is het een particuliere weg. In overleg met Europarcs is besloten dat de weg openbaar toegankelijk is en dat de

slagboom wordt geplaatst achter het parkeerterrein dat bij het nieuwe entreegebouw wordt gerealiseerd. De opmerking dat dit niet redelijk en billijk is kunnen wij niet plaatsen. Er is geen sprake van détournement de pouvoir. Met Europarcs is afgesproken dat de weg in particulier eigendom blijft en daarmee ook in hun beheer en onderhoud. De weg wordt opgenomen in de wegenlegger, waarin de verantwoordelijkheden over het onderhoud nader wordt geregeld.

Vrijwaringszone - Dijk

Onduidelijk is hoe artikel 12.1.2 zich verhoudt tot artikel 12.1.1 en 12.1.3 en artikel 4. Enerzijds wordt bebouwing toegelaten, doch het lijkt alsof de bebouwing alsmede de bestemming toch niet toegestaan is in het gebied van de vrijwaringszone, terwijl hiervoor reeds toestemming en toezeggingen zijn verkregen.

Antwoord

De vrijwaringszone is reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De bescherming leidt tot overleg met het hoogheemraadschap over wat wel en niet mogelijk is in het dijklichaam. Bouwplannen dienen daarom overlegd te worden met het hoogheemraadschap.

Goede ruimtelijke ordening

Reclamant stelt dat indien het plan niet conform de gemaakte afspraken wordt gewijzigd het plan in strijd zal zijn met een goede ruimtelijk ordening, het vertrouwensbeginsel, evenredigheidsbeginsel, het verbod van détournement de pouvoir en het motiveringsbeginsel.

Antwoord

Op een aantal punten wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen door regels iets aan te scherpen zodat ze beter aansluiten bij de gemaakte afspraken. Het blijft echter een afweging van het gemeentebestuur om te bepalen of sprake is van goede ruimtelijke ordening, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de belangen van de initiatiefnemer en andere belanghebbenden. Aangezien de afspraken op ordentelijke wijze zijn vertaald in het bestemmingsplan voelen wij ons niet aangesproken door de opmerking dat het vertrouwensbeginsel en evenredigheidsbeginsel in het geding zijn. De motivering in de toelichting zal naar aanleiding van de zienswijze op punten worden aangescherpt. Verder zijn wij van mening dat er geen sprake is van détournement de pouvoir, aangezien uitvoerig is gesproken over het al dan niet openbaar toegankelijk maken van de weg, en in overleg is besloten dat sprake is van een openbaar toegankelijk weg tot aan de receptie en dat daarna middels een slagboom de weg wordt afgesloten en alleen toegankelijk is voor gasten van het park.

Conclusie

- a) Artikel 4.6.2 wordt tekstueel aangepast, zodat duidelijker is dat dit artikel betrekking heeft op een tweede bedrijfswoning.
- b) De calamiteitenontsluiting krijgt een bredere aanduiding, zodat deze ook achter het parkeerterrein van het restaurant gesitueerd kan worden zolang het restaurant op deze plek aanwezig is en de bedrijfswoning en het restaurant bereikbaar blijven. Overig verkeer dient via de nieuwe ontsluitingsweg het park te betreden.
- c) Voor het huidige bedrijfsgebouw wordt zowel een bedrijfsfunctie als recreatieappartementen mogelijk gemaakt.
- d) Artikel 4.2.3 sub c wordt verhelderd, zodat duidelijk is dat het gaat om plat afdekken van de kap in het midden van het gebouw.
- e) Het gebied voor de mogelijkheid voor een balkon met balustrade wordt uitgebreid tot het gebied langs de dijk waar de bouwhoogte van 8 meter met een goothoogte van 5,5 meter is toegestaan.
- f) De toelichting wordt aangevuld met de noodzaak van de voorwaardelijke verplichting om eerst de ontsluitingsweg aan te leggen en daarna pas de nieuwe bouwactiviteiten te starten.
- g) De groenstrook aan de noordzijde wordt in overeenstemming gebracht met de huidige situatie.

4. 3495 – C. Lutgerink en G.M.M. Lutgerink-de Jong, De Moor 24, West-Graftdijk (inclusief brief d.d. 7 april 2016)

Toelichting van het bestemmingsplan

Reclamant benoemt elementen uit de toelichting waar zij zich zorgen over maken:

- de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Burgemeester Dalenbergstraat die verkeershinder, geluidshinder en verkeersonveilige situaties met zich meebrengt;

- naast de berekende maximaal 1.695 voertuigbewegingen wordt de weg ook gebruikt voor bouwverkeer en bevoorrading;
- een locatiekeuze waarmee bestaand woongebied zoveel mogelijk wordt ontlast, maar waarvan zij de dupe zijn;
- het propaan transport komt bij hen voor de deur langs;
- de luchtkwaliteit verbetert in de kernen West-Grafdijk of Oost-Grafdijk, maar verslechtert voor reclamant (COPD patiënt);

Reclamant verzoekt dringend tegemoet te komen aan de bezwaren en de mogelijkheden te onderzoeken om een afrit Villapark/Resort De Rijk te realiseren, hetzij vanaf de rotonde, hetzij vanaf de N244, zodat overlast voor reclamant zo veel mogelijk wordt beperkt.

In de brief van 7 april 2016, die onderdeel uitmaakt van de zienswijze, wordt aanvullend gesteld dat er waardevermindering van de woning optreedt door schade die zal ontstaan door trillingen van zwaar bouwverkeer. Daarnaast gaat reclamant er vanuit dat het toekomstige verkeer van en naar het Villapark in belangrijke mate toeneemt. Woon- en werkverkeer, verkeer van vakantiegangers en touringcars. Al deze auto's moeten langs hun huis, waardoor het mooie vrije uitzicht ernstig wordt verstoord en de geluidsoverlast toeneemt.

Antwoord

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 5 april 2016 is nogmaals aan de provincie gevraagd of een afrit vanaf de rotonde mogelijk is. Gelet op de beperkte ruimte tussen de afslagen is het niet mogelijk hier een extra afslag te maken die duurzaam veilig is. Naar aanleiding van de zienswijze is ook gevraagd aan de provincie te reageren op het verzoek een afslag ter hoogte van het recreatiepark te maken.

De provincie verwijst naar de wegenverordening en de toelichting daarop. Daarin staat dat het aanleggen van een nieuwe uitweg of een aansluiting op een zogenaamde 'stroomweg' niet is toegestaan. De N244 betreft een 'stroomweg'.

Dit betekent dat een aansluiting vanaf de provinciale weg niet tot de mogelijkheden behoort en de nieuwe ontsluitingsweg naar het recreatiepark op de Burgemeester Dalenbergstraat zal moeten aansluiten.

Aansluiting op Burgemeester Dalenbergstraat

In overleg met de provincie is de aansluiting op de Burgemeester Dalenbergstraat aangepast. Om zoveel mogelijk weidevogelleefgebied te sparen en een goede oversteek voor fietsers te maken ligt de aansluiting zo dicht mogelijk bij de rotonde. Om eventueel lichthinder van koplampen van auto's zoveel mogelijk te beperken wordt langs de ontsluitingsweg een lage haag geplant.

Verkeersbeweging

In de huidige situatie verloopt reeds een deel van de verkeersbewegingen richting het recreatiepark via de Burgemeester Dalenbergstraat. In de berekende verkeersbewegingen is bevoorrading van het recreatiepark opgenomen. Aangezien bouwverkeer van tijdelijke aard is, zijn deze bewegingen niet meegenomen in de berekeningen.

Locatiekeuze: voor de situatie die op de Kanaaldijk is ontstaan dient een oplossing gevonden te worden. Diverse mogelijkheden voor ontsluiting van het recreatiepark zijn, in overleg met de provincie, door de gemeente onderzocht. Daaruit is de ontsluiting vanaf de Burgemeester Dalenbergstraat als meest optimale variant gekomen. De Burgemeester Dalenbergstraat kan de hoeveelheid verkeer die de nieuwe ontsluiting met zich meebrengt op een goede wijze verwerken, waarbij op het gebied van verkeers- en milieuaspecten sprake is van een acceptabele situatie.

Propaantransport: De nieuwe ontsluiting heeft een positief effect op de veiligheid van aanvoer van het propaan. In de huidige situatie gaat het transport via de dorpen Oost-Grafdijk en West-Grafdijk, over de Kanaaldijk en vervolgens dwars door het recreatiepark. In de nieuwe situatie kan het transport direct vanaf de Burgemeester Dalenbergstraat afslaan naar het park en hoeft niet meer door de dorpskernen en het park heen. Per saldo betekent dit een verbetering van de situatie. Het huidige transport gaat nu ook (deels) via de Burgemeester van Dalenbergstraat. In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is de nieuwe situatie beschreven. Hieruit volgt dat geen sprake is van plaatsgebonden risico. Verder blijft het groepsrisico ruimschoots onder de 10% van de

oriëntatiewaarde. Dit betekent dat het risico dusdanig klein is dat geen aanvullend onderzoek naar externe veiligheid nodig is.

Luchtkwaliteit: voor luchtkwaliteit geldt dat dit betrekking heeft op een groot gebied. De verkeersbewegingen van en naar het park nemen beperkt toe, ca. 147 bewegingen per etmaal. Deze toename leidt niet tot een toename 'in betekenende mate' van de luchtkwaliteit. De aanrijroute wijzigt, maar per saldo verandert de luchtkwaliteit van het gebied nauwelijks. Voor de woningen aan De Moor geldt dat ongeveer de helft van het verkeer in de huidige situatie al over de Burgemeester Dalenbergstraat rijdt. Ook wanneer uitgegaan wordt van een worst case scenario van 100% toename van het aantal verkeersbewegingen op deze locatie, worden de gestelde grenswaarden niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied in het algemeen en de Burgemeester Dalenbergstraat in het bijzonder wordt dan ook niet verwacht. Om hier zeker van te zijn is onderzoek gedaan naar gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de bronbijdrage aan de jaargemiddelde concentratie voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2.5}) zeer beperkt is en ruim onder de norm blijft. Voor De Moor 24 gelden toenamen van 1,26 ug/m³ voor stikstof, 0,13 ug/m³ voor fijnstof en 0,06 ug/m³ voor zeer fijnstof. Dit betekent dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Waardevermindering door bouwverkeer: voor de aanleg van de weg en de bouwactiviteiten op het recreatieterrein zal bouwverkeer noodzakelijk zijn. Aannemers zijn verantwoordelijk voor het verantwoord vervoer van bouwmaterialen. Indien sprake is van mogelijke schade kan voorafgaand aan de werkzaamheden een opname plaatsvinden van het betreffende gebouw. Dit is echter een aangelegenheid tussen de aannemer en de particulier en wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Overlast van het verkeer: in de huidige situatie rijdt een deel het verkeer voor het Villapark ook over de Burgemeester Dalenbergstraat. Omdat in de nieuwe situatie al het verkeer via deze weg zal rijden is sprake van een toename. Met betrekking tot het geluid is onderzoek gedaan naar de gevolgen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op De Moor 24 vanwege de nieuwe ontsluitingsweg 40 dB bedraagt. Dit blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast is ook onderzoek gedaan naar het effect van de toename van het verkeer op de N244 en de Burgemeester Dalenbergstraat. Voor de N244 geldt dat sprake is van een toename van 0,36 dB en voor de Burgemeester Dalenbergstraat van 0,12 dB. Beiden blijven onder de grenswaarde van een toelaatbare toename van 2 dB. Dit betekent dat er geen significante verslechtering is ten opzicht van de huidige situatie. Daarbij komt dat het verleggen van een deel van de ontsluitingsweg dichterbij de provinciale weg een positief effect heeft op de geluidbelasting van de omliggende woningen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Om lichthinder van koplampen tot een minimum te beperken wordt waar mogelijk bij de aanleg een lage haag meegenomen.

5. 3840 – R. van der Laan, Oostgraftdijk 12, Oost Graftdijk, 17 juli 2016

Calamiteitentoeegang

Verzocht wordt in het bestemmingsplan de voorwaarde op te nemen dat de calamiteitentoeegang tot het recreatiepark moet voldoen aan de voorwaarde dat het beheer van het openstellen van deze toegang bij de meldkamer komt te liggen en alleen gebruikt mag worden voor calamiteiten diensten. Dit om te voorkomen dat Resort De Rijk de toegang oneigenlijk gaat gebruiken.

Antwoord

De vorm van de calamiteitenontsluiting zal te zijner tijd in overleg met de burgemeester en de calamiteitendiensten worden bepaald. Het is van belang dat het recreatiepark vanaf de noord- en zuidzijde voor hulpdiensten bereikbaar is. In geval van calamiteiten moet de beheerder van een terrein kunnen beschikken over de mogelijkheid de calamiteitenontsluiting te openen. Aangezien het restaurant in zijn huidige vorm moet kunnen blijven functioneren totdat bij de nieuwe entree een nieuwe voorziening is gebouwd, zal de calamiteitenontsluiting achter het huidige parkeerterrein worden gesitueerd. Alle gasten van de recreatiewoningen, bewoners, personeel en bevoorrading zal via de nieuwe ontsluitingsweg verlopen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een calamiteitenontsluiting. De invulling van de calamiteitenontsluiting krijgt pas later vorm. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

=====