

Bijlage 1 **Wijziging** plandeel vakantiepark

Aanleiding

Op 29 oktober 2019 is het bestemmingsplan 'Enkhuizerzand en IJsselmeergebied' vastgesteld door de gemeenteraad van Enkhuizen. Dit bestemmingsplan biedt naast een beheerregeling voor de buitendijks gelegen gebieden van het grondgebied van Enkhuizen de planologisch-juridische basis voor de kwaliteitsverbetering van recreatiegebied Enkhuizerzand.

Op 3 december 2019 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland een aanwijzing zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 6 in samenhang met artikel 4.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (reactieve aanwijzing) op dit bestemmingsplan gegeven. Reden hiervoor is dat het bestemmingsplan volgens GS in strijd is met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals geformuleerd in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De aanwijzing heeft betrekking op de bestemmingen 'Recreatie - Vakantiepark' en een gedeelte van de bestemming 'Groen'. Uit de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl blijkt overigens dat de aanwijzing ook is gelegd op een klein deel van de bestemmingen 'Water' en 'Cultuur en ontspanning - museum'.

Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Enkhuizen en de provincie Noord-Holland. Inzet van dat overleg was om te verkennen op welke wijze de regeling voor het plandeel waar de reactieve aanwijzing betrekking op heeft, volgens de provincie in overeenstemming kan worden gebracht met het gestelde in de PRV. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een passende bestemming voor deze onderdelen. Hierin zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen van de provincie verwerkt.

Planologische regeling

Voor het plangebied geldt deels het bestemmingsplan Enkhuizerzand en IJsselmeergebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Enkhuizen op 29 oktober 2019. Met **de inwerkingtreding van** de reactieve aanwijzing, zijn de onderdelen van het bestemmingsplan die binnen het aanwijzingsgebied liggen, van rechtswege vervallen. Voor deze delen geldt thans geen planologische regeling. Het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan in Hoofdzaak', vastgesteld op 17 maart 1953 is op grond van artikel 9.3.2 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening vervallen.

Inleiding

De gemeente Enkhuizen heeft de ambitie om het recreatiegebied Enkhuizerzand een kwalitatieve impuls te geven. Eén van de onderdelen van deze kwaliteitsverbetering is de realisatie van een vakantiepark. Dit vakantiepark is beoogd op de locatie van de voormalige camping in het recreatiegebied. Dit initiatief is opgenomen in het bestemmingsplan 'Enkhuizerzand en IJsselmeergebied'. Inzake dit bestemmingsplan heeft provincie een reactieve aanwijzing gegeven. GS waren daarbij van mening dat het betreffende plandeel in strijd is met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 PRV.

Voorafgaand aan de vaststelling, hebben GS op 14 mei 2019 een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het gewijzigde bestemmingsplan kwam deels tegemoet aan de onderdelen uit deze zienswijze. Het vastgestelde bestemmingsplan is echter onvoldoende aangepast op het aspect ruimtelijke kwaliteit. Daarbij hebben GS het volgende overwogen.

Artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteit) van de PRV geeft de ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van ontwikkelingen in het landelijk gebied. Artikel 2 stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

a. rekening wordt gehouden met:

- i de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
- ii de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren.

b. hierbij wordt betrokken:

- i de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
- ii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
- iii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

Artikel 15 PRV is een uitwerking van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zijn ontwikkelprincipes opgenomen. Ontwikkelprincipe 1 van de Omgevingsvisie luidt: 'Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap'. De inschatting daarvan wordt via de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) gedaan. In dit geval is door zowel de ARO als de PARK negatief geadviseerd. In het hoofdstuk Dynamisch Schiereiland staat dat de provincie de doelen op het gebied van waterveiligheid, natuur en benutten van economische potenties van een plek, op en langs de kusten van Noord-Holland wil waarmaken. Dit moet passend zijn binnen de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap. De provincie geeft in haar onderbouwing bij de aanwijzing aan dat het gewijzigd vastgestelde ontwerpbestemmingsplan Enkhuizerzand IJsselmeergebied niet aantoon, dat hieraan wordt voldaan.

Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing zijn de gemeente Enkhuizen en de provincie / de PARK in gesprek gegaan over de punten die in de reactieve aanwijzing aan de orde komen. Dit heeft geleid tot de volgende wijzigingen in het plan.

De wijzigingen in het plan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Enkhuizerzand en IJsselmeergebied' ging uit van een vakantiepark met een groter ruimtebeslag; het vakantiepark zou deels buiten de bestaande kustlijn worden gerealiseerd (het zogenaamde vestingmodel). Binnen de regeling mochten recreatiewoningen vrijstaand, twee-aaneen en gestapeld worden gebouwd, waarbij een maximale bouwhoogte van 9 meter gold.

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen van onder andere de provincie is het bestemmingsplan voor (onder andere) dit onderdeel gewijzigd vastgesteld. Daarbij is uitgangspunt, dat het vakantiepark binnen de bestaande kustlijn gerealiseerd wordt. Verder is de bouwhoogte omlaag gebracht; aan het water is maximaal 6 meter toegestaan, elders 7 meter. Verder is een goothoogte van 4,5 meter opgenomen. Daarmee is het ruimtebeslag en het mogelijke bouwvolume ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan beperkt.

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag lag aan het vastgestelde bestemmingsplan, is na vaststelling verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een nieuw plan, dat meer aansluiting zoekt bij de omgeving. Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing wordt de regeling voor het vakantiepark en de directe omgeving met dit nieuwe bestemmingsplan herzien. Uitgangspunt is dat de kwaliteitseisen die ten grondslag liggen aan het nieuwe stedenbouwkundig plan, in dit bestemmingsplan geborgd worden. Daarbij zijn de volgende aanpassingen opgenomen.

Zichtlijnen

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van drie zichtlijnen. Deze zorgen ervoor dat vanaf de zeemuur het zicht op het IJsselmeer behouden blijft. Deze zichtlijnen borgen dus de eeuwenoude relatie tussen Enkhuizen en het IJsselmeer.

De zichtlijnen zijn **juridisch** geborgd in dit bestemmingsplan. Dit is gedaan door deze op de verbeelding een aanduiding 'zichtlijn' op te nemen. Verder wordt de bestemming Recreatie - Vakantiepark in tweeën geknipt door een strook met de bestemming 'Groen'.

Laadvermogen vakantiepark

Om het vakantiepark landschappelijk in te passen, wordt het 'laadvermogen' beperkt. In dit herstelbesluit wordt het bebouwingspercentage van de totale terrein teruggebracht naar ten hoogste 20% . Het bebouwingspercentage per bouwperceel wordt teruggebracht van maximaal 35%, zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan, naar ten hoogste 25%. De mogelijkheid van de passantencamping tegen de zeemuur verdwijnt, zodat hier een groene kwaliteit geborgd kan worden. Verder is het aantal recreatiewoningen dat toegestaan is verlaagd van maximaal 200 naar maximaal 160.

Bovendien wordt voorgeschreven dat bijgebouwen bij de vakantiewoningen alleen aangebouwd mogen worden uitgevoerd, en deze een maximale oppervlakte van 6 m² mogen hebben **en niet toegankelijk mag zijn vanuit het hoofdgebouw.**

Ondergronds bouwen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor afwijken (zoals bedoeld in Wabo 2.12 lid 1 a onder 1. Aan deze omgevingsvergunning is een aantal voorwaarden verbonden; zo mag de ondergrondse ruimte niet voor verblijfsdoeleinden gebruikt worden (maar alleen voor functionele ruimten). Verder mag ondergronds bouwen niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding. Daarom kan een omgevingsvergunning alleen worden afgegeven na een advies van het hoogheemraadschap.

Toegankelijkheid oevers

In het vakantiepark zullen openbaar toegankelijke voetpaden aangelegd worden. Deze vormen onderdeel van een wandelverbinding die langs de oever van het recreatiegebied Enkhuizerzand zal worden gerealiseerd. Deze paden worden met een aanduiding vastgelegd. Hiermee blijft de gehele oever voor eenieder toegankelijk. Bovendien wordt op een deel van de oever, waar het pad niet direct aan het water ligt, geborgd dat de beplanting bestaat uit laagblijvend groen. Hiermee blijft de beleving van het wandelen langs het water gewaarborgd.

Ophogen

Het is niet meer de bedoeling dat het vakantiepark integraal wordt opgehoogd. Dat zou leiden tot aantasting van de buitendijkse beleving. Daarom wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande maaiveld. Hiermee kan het bestaande groen worden behouden.

Waterveiligheid

De bescherming en waterveiligheid zijn onderzocht in de memo's "Advisering aanleghoogte Enkhuizerzand" en "profiel vrije ruimte". De memo's zijn toegevoegd in bijlagen 2 en 3 van de m.e.r.-beoordeling, die als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen. Er is o.a. een berekening gemaakt waarbij de aanleghoogte voor de beoogde ontwikkelingen is bepaald. In deze berekening van de aanleghoogte is o.a. klimaatverandering, scheefstand en mogelijke stijging van het IJsselmeerpeil meegenomen. De aanleghoogte van de bebouwing in het vakantiepark is op basis van deze berekening bepaald op NAP +1,75. Het ontwerp van de aanleghoogte is in meerdere overleggen met gemeente, HHNK, en de provincie besproken. Het huidige plan gaat niet meer uit van een integrale ophoging.

Uitgangspunt is nu, dat het vakantiepark niet meer integraal opgehoogd wordt. Wel dient de waterveiligheid in voldoende mate gehandhaafd te blijven. In de huidige situatie ligt de hoogte van het maaiveld op NAP + 1,10 tot NAP + 1,20 meter. Dat is dus lager dan de NAP +1,75 Dat betekent dat er een relatief lage dijk hoeft te worden gerealiseerd, wat geen afbreuk doet aan de beoogde zichtlijnen (vanaf de Zeemuur **en vanaf het water**). Op deze dijk kan het pad langs het water aangelegd worden. De exacte hoogte van de dijk wordt bepaald in overleg met **HHNK en andere betrokken partijen**. De dijk zal integraal onderdeel worden van het ontwerp van het REZ, zodat de waterveiligheid in het gebied gegarandeerd is.

Juridische regeling

Dit bestemmingsplan **herstelt** voor het plangebied het vastgestelde bestemmingsplan Enkhuizerzand en IJsselmeergebied. Daarbij is het uitgangspunt dat voortgebouwd wordt op de bestemmingen uit het

vastgestelde bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan kent een aantal hoofdbestemmingen, te weten Cultuur en ontspanning - Museum, Groen, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Vakantiepark, Verkeer - Verblijfsgebied en Water. Deze zijn op onderdelen aangepast. Dit is hierna beschreven. Verder is een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen: vrijwaringszone - dijk en milieuzone - drinkwaterwinning. Deze aanduidingen zijn ongewijzigd gebleven.

Juridische wijzigingen

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

~~Omdat de begrenzing van de reactieve aanwijzing voor een gedeelte over de gronden van het Zuiderzeemuseum is gelegd, is de bestemming Cultuur en ontspanning - Museum integraal opgenomen. In de bestemming zijn geen wijzigingen doorgevoerd.~~

Definitie Peil (artikel 1.57 a)

Aan de definitie van peil wordt toegevoegd 'ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan'. Hiermee wordt geborgd dat de vakantiewoningen niet hoger kunnen worden door ze op een 'terp' te plaatsen.

De bestemming Groen is opgenomen voor het gebied aansluitend aan de zeemuur, ter plaatse van de middelste zichtlijn en ter plaatse van de bufferzone met het Zuiderzeemuseum. Deze bestemming is op de volgende onderdelen gewijzigd:

- de aanduiding 'specifieke vorm van groen - passantencamping' is geschrapt uit de regels en van de verbeelding. De bijbehorende 'specifieke gebruiksregels' zijn ook geschrapt;
- de aanduiding 'pad' is toegevoegd aan de regels en de verbeelding.

De bestemming Recreatie - Dagrecreatie is opgenomen voor de noordwestelijke punt van het plangebied om de zichtlijn te kunnen borgen. Deze is op de verbeelding opgenomen. In de bestemming zijn geen wijzigingen doorgevoerd, wel zijn de bouwregels geschrapt omdat in dit plangebied geen bouwvlak voorkwam.

De bestemming Recreatie - Vakantiepark is de belangrijkste bestemming in dit bestemmingsplan. Ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan is het bestemmingsvlak geknipt, en gescheiden door een strook met de bestemming Groen. Verder zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

bestemmingsomschrijving

10.1. d 'bij de bestemming behorende' wordt geschrapt: de openbare ruimte maakt immers integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. De eerdere bepaling was in dat verband te beperkend.

.

Bouwregels (artikel 10.2)

- er is een bebouwingspercentage voor de gehele bestemming toegevoegd, wat leidt tot een algehele beperking van de bouw mogelijkheden. Op de verbeelding is de aanduiding 20% opgenomen;
- het bebouwingspercentage van de bouwpercelen is verlaagd van 35 naar 25%;
- het aantal recreatiewoningen dat gerealiseerd mag worden is verlaagd van 200 naar 160;
- in de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning is opgenomen dat niet vanuit het hoofdgebouw toegankelijk mogen zijn;
- ondergronds bouwen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor afwijken.

Aanlegvergunningenstelsel (10.5)

- Als de vergunningplichtige werken zijn het planten en/of verwijderen van beplanting en het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden toegevoegd;
- aan de voorwaarde voor een omgevingsvergunning is de voorwaarde van een inrichtingsplan toegevoegd.

Voorwaardelijke verplichting

Aan de bestemming is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Hiermee is geborgd dat ter plaatse van de aanduiding 'pad' een pad wordt gerealiseerd.

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is opgenomen om de zichtlijnen te borgen. Deze is op de verbeelding opgenomen. In de bestemming zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Omdat de begrenzing van de reactieve aanwijzing voor een gedeelte over de gronden van het Zuiderzeemuseum is gelegd, is de bestemming Water. In de bestemming zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

- Aan de algemene bouwregels is een lid toegevoegd (23.5). Hierin is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' geen bebouwing mag worden opgericht.

