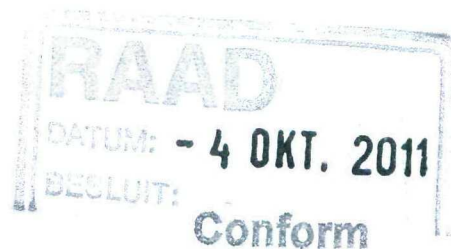




Gemeente Langedijk



Raadsvergadering van : 4 oktober 2011
Agendnummer : 11
Portefeuillehouder : P.J. Beers
Afdeling : Beleid en Projecten
Opsteller : M. Klazema

Voorstel aan de raad

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Park De Nieuwe
Boomgaard, Provincialeweg 7b in Oudkarspel"
(57)
Programma : Ruimtelijke Ordening

Gevraagde beslissing:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingplan ongewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding/vraagstelling:

Voor u ligt het bestemmingsplan "Park De Nieuwe Boomgaard, Provincialeweg 7b in Oudkarspel".

In vervolg op ons collegebesluit van 26 april 2011 (inzake ontwerpbestemmingsplan), is het ontwerp (ex artikel 3.8 Wro) gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelgging zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door een vijftal reclamanten.

De raad wordt, gezien de beantwoording van de zienswijzen, evenwel voorgesteld deze zienswijzen niet over te nemen in het bestemmingsplan.

Mogelijke oplossingen/alternatieven:

Niet van toepassing

Financiële aspecten:

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verzoek medewerking te verlenen aan de bouw van vier bijgebouwen t.p.v Park De Nieuwe Boomgaard. Verzoeker wil de vier gebouwen bouwen als vervangende bergruimte voor een verouderde bergruimte.

Dit zou geen probleem geweest zijn als de reeds in 2006 verleende vrijstelling opgenomen was in het nieuwe, nu vigerende bestemmingsplan voor dat gebied. Dat is niet gebeurd, een omissie van de gemeente.

De noodzakelijke kosten voor het plan en onderzoeken voor het bestemmingsplan worden dan ook door de gemeente gedragen.

Een bestemmingsplan vormt op grond van het bepaalde in de wet, een zelfstandige grondslag voor planschade. Om te voorkomen dat dergelijke schade voor rekening van de gemeente komt, zou met aanvrager, een planschadeovereenkomst afgesloten moeten worden. Echter, gezien bovenstaande omissie van de gemeente, die met onderhavig bestemmingsplan wordt rechtgetrokken, kan van aanvrager niet geëist worden dat hij een planschadeovereenkomst gaat ondertekenen, hetgeen hij ook niet bereid is te doen.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar, de exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Overleg/inspraak/zienswijzen:

Inspraak bij dergelijke plannen is niet wettelijk verplicht en heeft niet plaatsgevonden.

Wel heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 5 mei 2011, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Reclamant 1

Op 31 mei 2011, binnengekomen op 14 juni 2011, zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. vrees voor ander gebruik van de bergingen dan waarvoor beoogt, i.v.m. het ontbreken van de noodzaak bij de bewoners;
2. vrees - door het ontbreken van toezicht - van gezondheid- en brandgevaar;
3. de ontsluiting van de bergingen dient niet via de inrit van reclamant te geschieden: dit zorgt voor belemmering van het recht van overweg;
4. waardevermindering van de woning en aantasting van de leefomstandigheden.

Reactie:

1.1. In het bestemmingsplan is voor het gehele park de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' opgenomen. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor vaste kampeermiddelen, bijgebouwen bij vaste kampeermiddelen, bergingen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", dagrecreatieve voorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Dit betekent dat de bergingen slechts gebruikt mogen worden ten dienste van bovengenoemde doeleinden.

In het bestemmingsplan hoeft niet aangegeven te worden dat de noodzaak aanwezig is, wel dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Dit is aangegeven want de kosten voor de bouw van de bergingen zullen door de verzoeker worden gedragen.

1.2. Toezicht gaat de reikwijdte van het bestemmingsplan te buiten. Wel zal handhavend worden opgetreden indien de bestemming niet conform de regels wordt gebruikt.

1.3. Het bestemmingsplan regelt de bestemming van de gronden tot aan de Provincialeweg. Deze gronden hebben allen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en mogen derhalve als zodanig worden ingericht en gebruikt. In het vrijstellingsbesluit van 5 april 2006 (veranderen tuincentrum tot recreatiecomplex) is deze 'verkeerszone' (parkeerterrein en uitgang) al aangegeven. Daaraan is niets veranderd. Uiteraard is het wel van belang dat de reactie genoemd onder 1 (bergen t.b.v. de bestemming) in acht wordt genomen. Overigens is een exacte ontsluiting nog niet aangegeven omdat dit onderdeel uit gaat maken van een - nog niet ingediend - bouwplan.

1.4. Onderhavig bestemmingsplan is een logisch vervolg op de eerder in 2006 verleende vrijstelling. Slechts het toevoegen van de bergingen is veranderd. Het toevoegen van de bergingen, met inachtneming van het gestelde onder reactie 1 (bergen t.b.v. de bestemming) kan er ons inziens niet toe leiden dat de leefomstandigheden worden aangetast.

Conclusie:

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

2. Reclamant 2

Op 10 juni 2011, binnengekomen op 14 juni 2011, zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. bergingen zijn niet nodig en worden gebruikt door niet campingbewoners, mede omdat vele kavels leeg staan;
2. er is geen beheerder op het park;
3. uitstraling van de camping wordt door de bergingen negatief beïnvloedt;
4. het plan voor de Nieuwe Boomgaard trekt vele problemen aan, getuige de regelmatige bezoeken van de politie.

Reactie:

2.1. De aanvrager van het verzoek (om wijziging van het bestemmingsplan) heeft aangegeven, dat wel degelijk bergingen nodig zijn. Bij de toetsing wordt dan gekeken of de functie passend is binnen de regels van het bestemmingsplan en of het ruimtelijk en landschappelijk passend is. Wij zijn van mening dat de impact in dit geval nihil is en dat meegewerkt kan worden aan het verzoek. Wel is aanvrager er op gewezen (mede n.a.v. onderliggende zienswijze) dat de bergingen zijn bedoeld ten behoeve van de bestemming en dat – bij afwijking van de regels – handhavend zal worden opgetreden.

2.2. Het al dan niet aanwezig danwel aangesteld zijn van een beheerder, gaat de reikwijdte van het bestemmingsplan te buiten.

2.3. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk bergingen te bouwen op een daarvoor aangewezen plek binnen het plangebied. Onderdeel van het bestemmingsplan is (op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie) dat voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied een zogenoemde kwaliteitseis dient te worden uitgewerkt. Dit is gebeurd en is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.2) weergegeven. Hierin staat o.a. dat de bergingen overwegend uitgevoerd zal moeten worden in hout, dat het kleurgebruik aan moet sluiten op het kleurgebruik van de lintbebouwing aan de Provincialeweg en dat de bergingen uit één bouwlaag bestaat.

2.4. In 2005 is door middel van een vrijstelling de camping planologisch toegestaan. Het nu voorliggende bestemmingsplan neemt deze vrijstelling op, incl. het verzoek bergingen te plaatsen. Het al dan niet aantrekken van problemen gaat de reikwijdte van het bestemmingsplan te buiten.

Conclusie:

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

3. Reclamant 3

Op 10 juni 2011, binnengekomen op 14 juni 2011, zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn dezelfde als van reclamant 2.

Reactie:

Zie reactie onder 2.

Conclusie:

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

4. Reclamant 4

Op 10 juni 2011, binnengekomen op 15 juni 2011, zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn dezelfde als van reclamant 2.

Reactie:

Zie reactie onder 2.

Conclusie:

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

5. Reclamant 5

Op 9 juni 2011, binnengekomen op 16 juni 2011, zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn niet per post bezorgd maar afgegeven op het gemeentehuis. Gezien de gemeentelijke ontvangststempel van 16 juni 2011 mag verondersteld worden dat de brief in ieder geval een dag eerder is afgegeven. Deze conclusie zou getrokken kunnen worden omdat de gemeente het beleid voert nimmer op dezelfde dag te stempelen als dat een brief wordt afgegeven. Deze zienswijzen wordt dan ook, gelijk als de andere ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaard. De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. geen industriedoeleinden en handelsactiviteiten, maar gebruik in overeenstemming met bestemmingsplan;
2. geen verhuur aan derden maar gebruik alleen door kavelbewoners Provincialeweg 7b;
3. aanhouden van groenstrook tussen park de Oude Boomgaard en de bergingen;
4. nieuwe inrit creëren naar Park De Nieuwe Boomgaard.

Reactie:

5.1. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk bergingen te bouwen op een daarvoor aangewezen plek binnen het plangebied. Deze bergingen zijn bedoeld ten behoeve van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en niet voor industriedoeleinden of handelsactiviteiten. Bij constatering van afwijking van de regels zal handhavend worden opgetreden.

5.2. Het bestemmingsplan legt vast dat de bouw en gebruik van bergingen binnen een vlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, mogelijk is onder de voorwaarden dat het dienst zal doen ten behoeve van de onder 5.1 genoemde bestemming. De (on)mogelijkheid van (ver)huur wordt in het bestemmingsplan niet geregeld.

5.3. Het verzoek het bestemmingsplan aan te passen is gedaan voor het perceel van aanvrager. De bestemming is op de gronden gelegd, de uitwerking van het bouwplan moet nog geschieden en maakt derhalve geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is evenwel geen voorwaarde opgenomen dat een groenstrook dient te worden aangehouden, wel zijn andere voorwaarden gesteld met betrekking tot de ruimtelijke en landschappelijke inpassing (paragraaf 5.2 van het bestemmingsplan en eerdere reactie onder 2.3). Overigens kan opgemerkt worden dat in de huidige situatie uitzicht bestaat op een verwaarloosde loods met een hoogte van ca 6 meter en de bestemde bergingen een hoogte mogen hebben van maximaal 3 meter.

5.4. zie reactie onder 1.3.

Conclusie:

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Verdere procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen twaalf weken, na afloop van de termijn van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan (i.c. voor 8 september 2011). Het betreft hier een zogenaamde 'termijn van orde', een mogelijke overschrijding heeft geen (fatale) gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure.

Tegen het vaststellingsbesluit staat direct beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak. De beroepstermijn bedraagt zes weken. De beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het vaststellingsbesluit overeenkomstig artikel 3:44 Awb ter inzage is gelegd (artikel 6:8 lid 4 Awb). Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht (artikel 6:13 Awb).

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Park De Nieuwe Boomgaard, Provincialeweg 7b in Oudkarspel" treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Rapportage/verantwoording/evaluatie:

Niet van toepassing

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit:

Bestemmingsplan "Park De Nieuwe Boomgaard, Provincialeweg 7b in Oudkarspel"

Zuid-Scharwoude, 9 augustus 2011
Burgemeester en wethouders van Langedijk,
De secretaris, De burgemeester,

E. Annaert

drs. J.F.N. Cornelisse



Gemeente Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 augustus 2011, nummer 57;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- 1 de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingplan ongewijzigd vast te stellen;
- 4 op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk in zijn openbare vergadering van 4 oktober 2011.

De voorzitter,

drs. J.F.M. Cornelisse

De griffier,

J. van den Bogaerde