

GEMEENTE MEDEMBLIK

OPPERDOES
RECREATIEPARK KLEIN GIETHOORN

REACTIENOTA INSPRAAK EN OVERLEG



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**Reactienota Overleg en Inspraak
Bestemmingsplan Opperdoes - Recreatiepark
Klein Giethoorn**

Code 099992.05 / 15-12-14

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

1. 1.	Aanleiding voor deze reactienota	1
1. 2.	Leeswijzer	1
1. 3.	Vervolgprocedure	1

2. THEMATISCHE BEANTWOORDING 2

2. 1.	Nut en noodzaak, ligging buiten bestaand bebouwd gebied	2
2. 2.	Permanente bewoning	3
2. 3.	Landschappelijke inpassing	4
2. 4.	Milieuzonering	5

3. OVERLEGREACTIES 7

3. 1.	Provincie Noord-Holland (14 januari 2014)	7
3. 2.	Provincie Noord-Holland (19 maart 2014)	8
3. 3.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	9
3. 4.	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	10
3. 5.	Milieudienst West-Friesland	11
3. 6.	Gasunie	13
3. 7.	Brandweer Medemblik	13

4. INSpraakREACTIES 15

4. 1.	Inspreker 1 (PI-13-47998)	15
4. 2.	Inspreker 2 (PI-13-47833)	19
4. 3.	Inspreker 3 (PI-13-48007)	22
4. 4.	Inspreker 4 (PI-13-47540)	22
4. 5.	Inspreker 5 (PI-13- 48029, brief van 14 november 2013 en PI-14-52880, brief van 6 maart 2014)	24
4. 6.	Inspreker 6 (PI-13-48025)	29
4. 7.	Inspreker 7 (PI-13-47943)	30
4. 8.	Inspreker 8 (PI-13-47995)	38
4. 9.	Inspreker 9 (PI-13-47669)	39
4. 10.	Inspreker 10 (PI-13-47650)	39
4. 11.	Inspreker 11 (PI-13-47658)	39

5. AANPASSING VAN HET BESTEMMINGSPLAN 43

BIJLAGEN

Bijlage 1 Overlegreacties

Bijlage 2 Correspondentie met de Provincie

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor deze reactienota

Voor de samenvoeging en uitbreiding van een recreatiepark bij de kern Opperdoes wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Om omwonenden en belangenorganisaties vroegtijdig en op informele wijze bij de planvorming te betrekken, is een voorontwerpversie van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder op het plan kon reageren.

Daarnaast is het bestemmingsplan ter advisering toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. Gedurende de inspraaktermijn, zijn 7 overlegreacties en 12 inspraakreacties ingediend, waarvan één inspraakreactie is ingetrokken.

1. 2. Leeswijzer

In deze reactienota zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat en door het college van burgemeester en wethouders voorzien van een reactie. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wordt per reactie aangegeven.

In hoofdstuk 2 wordt een aantal thema's gebundeld beantwoord die in de reacties vaak terug komen. In hoofdstuk 3 worden de overlegreacties beantwoord. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inspraakreacties. Bij de beantwoording van de individuele reacties wordt verwezen naar de thematische beantwoording waar dat mogelijk is.

In verband met de privacy van de insprekers zijn de naam en adresgegevens en de inspraakreacties zelf niet opgenomen. Bij de gemeente is een koppellijst beschikbaar, waarmee kan worden achterhaald welke reactie door wie is ingediend. Bij de gemeente zijn ook de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig op de integrale tekst van de reacties kan worden teruggevallen.

1. 3. Vervolgprocedure

Nadat de reactienota overleg en inspraak door het college is vastgesteld, wordt een aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken.

2. THEMATISCHE BEANTWOORDING

2. 1. Nut en noodzaak, ligging buiten bestaand bebouwd gebied

Opmerking

Door verschillende overlegpartners en insprekers is gevraagd om een betere onderbouwing van de nut en noodzaak van de beoogde uitbreiding en kwaliteitsverbetering. Bovendien moet in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte aan deze ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Reactie gemeente

De aanleiding voor dit plan: kwaliteitsverbetering

De noodzaak voor het opstellen van het bestemmingsplan vloeit primair voort uit de wens van de gemeenteraad tot kwaliteitsverbetering. In plaats van kampeermiddelen wil de raad recreatiewoningen en chalets, omdat daarmee de ruimtelijke kwaliteit beter kan worden gewaarborgd.

Vervanging van het kampeerplaatsen door recreatiewoningen en chalets sluit bovendien beter aan op de wensen van de recreant. Op pagina 4 van de toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan is hier nader op ingegaan. Uit de rapporten 'Vraag en aanbod Vrijtijdsvoorzieningen Noord-Holland' (februari 2013) en 'Verbinding cultuur, toerisme en recreatie in Noord-Holland Noord' (maart 2013) blijkt dat er de komende jaren een toenemende vraag is naar overnachtingen op bungalowparken. Om die reden is herontwikkeling en uitbreiding van het recreatiepark wenselijk en wordt ook met de ondernemer samengewerkt om het niet-recreatieve gebruik van recreatiewoningen te beëindigen.

Tot slot vloeit de nut en noodzaak voor herontwikkeling van het recreatiepark voort uit de wens om een aantal ruimtelijke problemen aan te pakken. Het gaat daarbij om het volgende:

- Het wijzigen van de ontsluiting via het Oosteinde (door het dorp) in een ontsluiting via de Almereweg;
- Daarnaast is (her)ontwikkeling van het recreatiepark noodzakelijk om de problematiek van permanente bewoning aan te pakken;
- Tot slot is een goede afronding van de dorpsrand wenselijk. Afronding met de bouw van recreatiewoningen in combinatie met een landschappelijke inpassing past beter dan het huidige kampeerterrein.

Pact van Westfriesland

De regio Westfriesland heeft zichzelf ten doel gesteld binnen enkele jaren tot de 10 meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Deze ambitie is vastgelegd in het zogeheten *Pact van Westfriesland*. In dit kader is een analyse gemaakt van de uitgangssituatie. Waar staat de regio op dit moment: hoe aantrekkelijk is Westfriesland en hoe verhoudt dit zich tot andere regio's? I&O Research heeft in opdracht van de Westfrieze ge-

meenten onderzoek verricht en in juli 2013 het onderzoek 'De Staat van Westfriesland' opgeleverd.

Eén van de thema's in het onderzoek is 'Westfriesland als regio om te bezoeken'. Eén van de conclusies luidt dat de toeristisch-recreatieve sector in Westfriesland vooral de lokale vraag beantwoordt. Er zijn slechts in beperkte mate overnachtingsmogelijkheden aanwezig en ook het aantal eet- en drinkgelegenheden is onder gemiddeld. Sterke punten zijn de historische steden, waaronder Medemblik, en de aanwezigheid van binnenwater en het IJsselmeer. Als kans wordt genoemd de uitbreiding van overnachtingsmogelijkheden, waarmee gasten worden verleid om langer te blijven.

Vanwege het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden en vanwege de gunstige ligging nabij Medemblik, het IJsselmeer en openbaar vaarwater past de ontwikkeling binnen de kansen die voor deze regio zijn benoemd.

Haalbaarheidsonderzoek

Aanvullend op deze rapporten heeft de ondernemer onderzoek laten uitvoeren naar de economische en financiële haalbaarheid van de herontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voorzien in een toenemende vraag naar recreatieverblijven in een rustieke, natuurlijke en waterrijke omgeving. De ontwikkeling zorgt ook voor een financiële impuls aan de lokale economie.

Provinciale reactie

De provincie heeft per brief laten weten dat de nut en noodzaak voldoende zijn aangetoond (brief van 14 januari 2014, kenmerk 257024/295709). Wel heeft zij op 19 maart 2014 verzocht een nadere onderbouwing te geven van de behoefte aan uitbreiding in relatie tot de problematiek van permanente bewoning van recreatiewoningen. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

Wat betreft de uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied, geldt dat een beperkte uitbreiding noodzakelijk nodig is om de verplaatsing van de horeca en de ontsluiting te financieren en de exploitatie van het park te verbeteren. Verplaatsing naar een andere locatie binnen bestaand bebouwd gebied is niet kosteneffectief en niet reëel. De provincie heeft in haar reactie dan ook laten weten dat zij de uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied aanvaardbaar vindt.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Het onderzoek naar de economische haalbaarheid wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2. 2. Permanente bewoning

Opmerking

Door de provincie en door omwonenden zijn zorgen geuit over de permanente bewoning van recreatiewoningen op het park.

Reactie gemeente

De gemeente is begin dit jaar (2014) begonnen met een intensief handhavingstraject. In een brief aan de provincie is dit handhavingstraject beschreven (zie bijlage 2). Het ingezette traject heeft resultaat. Mede naar aanleiding van eigenaren die hun recreatiewoning voor de huisvesting van arbeidsmigranten gebruiken, is dit gebruik beëindigd. Momenteel (december 2014) werkt de gemeente aan het handhavingstraject voor eigenaren die hun recreatiewoning voor permanente bewoning gebruiken.

Het beëindigen van permanente bewoning is noodzakelijk om de herontwikkeling van het recreatiepark mogelijk te maken. Daarom zijn met de eigenaar afspraken gemaakt over de uitvoering van de nieuwe bouwplannen in relatie tot de handhavingsskwestie.

Overigens heeft de ondernemer zelf ook baat bij het beëindigen van het niet-recreatieve gebruik. Tijdens het opstellen van een rapport inzake de economische haalbaarheid is namelijk gebleken dat de nieuwe recreatiewoningen en chalets niet of minder goed in de markt zijn te zetten als bekend is dat een (groot) deel van de bestaande recreatiewoningen voor niet-recreatieve doeleinden wordt gebruikt.

De ondernemer kan privaatrechtelijk optreden tegen het niet-recreatieve gebruik van de recreatiewoningen. Grondslag daarvoor vormen het huishoudelijk reglement, de gesloten koopovereenkomsten en de leveringsakten van de recreatiewoningen.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan geen permanente bewoning mogelijk maakt, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning op het park. De gemeente kan daardoor bestuurlijk optreden wanneer in strijd met het bestemmingsplan recreatieverblijven gebruikt worden voor permanente bewoning.

Aanpassing van het bestemmingsplan

In de planregels wordt een adequate juridische regeling opgenomen om permanente bewoning in de toekomst te voorkomen.

2. 3. Landschappelijke inpassing

Opmerking

Verschillende insprekers zijn van mening dat de beoogde uitbreidings- en herontwikkelingsplannen leiden tot aantasting van het landschap. Daarbij vinden ze dat het recreatiepark niet voldoende is ingepast in het landschap. Diverse insprekers geven aan dat de geplande bebouwing te groot is en niet passend bij het landelijke dorp Opperdoes. Enkele insprekers verzoeken om de landschappelijke inpassing van de eerste fase van het park door te zetten in het nieuwe plan.

Reactie gemeente

Om te komen tot een goede inpassing in het landschap, is voor het recreatiepark een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is getoetst door de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (de ARO-commissie). De aanbevelingen van de ARO-commissie zijn verwerkt in een nieuwe inrichtingstekening en een Beeldvisie. Deze Beeldvisie moet in samenhang met het Beeldkwaliteitsplan gezien worden. De Beeldvisie wordt tezamen met het Beeldkwaliteitsplan als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. In de juridische regeling is een koppeling gelegd met dit Beeldkwaliteitsplan/Beeldvisie. De provincie heeft het plan opnieuw aan de ARO-commissie voorgelegd en laten weten dat de ruimtelijke kwaliteit op een goede manier in het plan is geborgd.

Enkele bewoners van de naastgelegen wijk De Oude Stiek stellen dat er sprake is van aantasting van hun privacy met de nieuwe inrichting. De gemeente merkt in dit verband op dat de afstand van de woningen tot de grens van de bestemming 'Recreatie - Verbljfsrecreatie' (de bestemming van de recreatiewoningen en chalets) varieert van 35 tot 40 meter. Dit zijn geen ongewone afstanden tussen gebouwen in stedelijke gebieden zoals de wijk De Oude Stiek gekenmerkt kan worden. In de provinciale ruimtelijke structuurvisie en ruimtelijke verordening is de Oude Stiek ook aangewezen als bestaand stedelijk/bebouwd gebied. De gemeente is dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.

De gemeente is van mening dat de omvang van het recreatiepark in verhouding blijft met de kern Opperdoes. De uitbreiding van het recreatiepark betreft een beperkte oppervlakte. Daarnaast sluit het park in ruimtelijke zin aan op de woonwijk aan de oostzijde van Opperdoes.

Om het recreatiepark ruimtelijk te laten aansluiten bij de woonwijk wordt er voor gekozen om aan de westzijde van het recreatiepark geen robuuste groene buffer te realiseren. Aan de oost- en zuidzijde wordt het park landschappelijk ingepast met nieuwe bomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 4. Milieuzonering

Opmerking

Verschillende insprekers geven aan dat ter plaatse van hun woning sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder. Daarbij wordt onder andere gewezen op de verplaatste horecavoorziening.

Reactie gemeente

Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor recreatiewoningen een richtafstand van 50 meter tot woningbouw. Een kortere afstand is toegestaan, wanneer met akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat onaanvaardbare hinder is uitgesloten. Dit onderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek is dat er geen onaanvaardbare geluidhinder kan worden verwacht.

Het akoestisch onderzoek is mede naar aanleiding van de gewijzigde inrichtingstekening en een aantal opmerkingen van de Milieudienst West-Friesland (nu: Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord) aangepast. De Milieudienst heeft ingestemd met het aangepaste onderzoek.

Het plan voorziet in de verplaatsing van de bestaande horecavoorzieningen nabij de woningen aan het Oosteinde, naar de zuidzijde. Dit leidt tot een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. In de juridische regeling van het plan wordt een horecavoorziening aan de noordzijde van het plangebied uitgesloten.

De horecavoorziening aan de zuidzijde van het plangebied is openbaar en kan worden gebruikt door bewoners uit het dorp. Dit past binnen het toeristisch-economisch beleid van de gemeente. Zoals gebruikelijk bij horecavoorzieningen, wordt het gebruik voor kleinschalige feestjes toegestaan. Daarbij wordt gedacht aan verjaardagsfeestjes en bruiloften. Uit akoestisch onderzoek blijkt ook dat het gebruik van horecavoorzieningen voor feesten en partijen niet leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden. Het gebruik als discotheek of partycentrum wordt expliciet uitgesloten.

Aanpassing van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt horecavoorziening in de vorm van een café/bar aan de noordzijde uitgesloten. Het gebruik van de horecavoorziening (aan de zuidzijde) als discotheek of partycentrum wordt expliciet uitgesloten.

3. OVERLEGREACTIES

Onderstaand worden de ingediende overlegreacties beantwoord. Per opmerking wordt een gemeentelijke reactie gegeven. Daarnaast wordt aangegeven of de opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wanneer opmerkingen al zijn beantwoord in hoofdstuk 2, wordt verwezen naar dit hoofdstuk.

3. 1. Provincie Noord-Holland (14 januari 2014)

Opmerking 1

De uitbreiding van het recreatiepark ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Verstedelijking buiten bestaand bebouwd gebied is alleen toegestaan wanneer de noodzaak van de ontwikkeling voldoende is aangetoond en als wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie gemeente

Dit is bekend bij de gemeente. In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt dan ook nader ingegaan op de genoemde aspecten. Overigens wordt de toelichting op onderdelen nog verder aangevuld in die zin dat in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. Zie ook paragraaf 2.1 en 2.2 van deze nota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een aanvulling van de toelichting met betrekking tot de noodzaak en behoefte.

Opmerking 2

De noodzaak tot herinrichting en uitbreiding van het recreatieterrein is voldoende aangetoond. Herstructureren, intensiveren, transformeren of combineren binnen bestaand bebouwd gebied is derhalve niet aan de orde.

Reactie gemeente

De gemeente is het hier mee eens. Op het aspect bestaand bebouwd gebied wordt nader ingegaan in paragraaf 2.1 van deze nota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Op 17 december 2013 is de Adviescommissie voor de ruimtelijke ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd. De ARO heeft verzocht om bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Aandacht te besteden aan het doorzicht op het achterliggende landschap van het Oosteinde richting de Almereweg;
- Rekening te houden met en inzicht te geven in de verhouding tussen groen en verharding op het terrein.

Reactie gemeente

De opmerkingen van de ARO-commissie zijn uitgewerkt in een beeldvisie. In de Beeldvisie zit ook een nieuwe inrichtingschets. De beeldvisie is voorgelegd aan de ARO-commissie. Mede op basis van deze visie heeft de ARO-commissie positief geadviseerd over de uitwerking van het plan (zie bijlage 2).

Aanpassing bestemmingsplan

De beeldvisie en de toelichting daarop worden verwerkt in het bestemmingsplan.

3. 2. Provincie Noord-Holland (19 maart 2014)Opmerking 1

Naar aanleiding van een ambtelijk contact, is door de provincie geconstateerd dat op een deel van het bestaande recreatiepark permanente bewoning plaatsvindt. Deze informatie was niet bekend ten tijde van het opstellen van de eerdere vooroverlegreactie (14 januari 2014).

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan. Op het aspect permanente bewoning is nader ingegaan in paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Het feit dat op het huidige recreatieterrein illegaal permanente bewoning plaatsvindt, werpt een ander licht op de afweging ten aanzien van nut en noodzaak. Verzocht wordt dit aspect nader te onderbouwen.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze reactienota. Daarnaast heeft de gemeente de provincie geïnformeerd met een brief over de resultaten van het ingezette handhavingstraject (zie bijlage 2).

Aanpassing bestemmingsplan

Het onderzoek naar de economische haalbaarheid wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking 3

Het handhavingstraject met betrekking tot de permanente bewoning loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. De provincie vertrouwt erop dat het handhavingstraject voortvarend en vasthoudend wordt uitgevoerd.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze reactienota. De gemeente voert het handhavingstraject voortvarend en vasthoudend uit.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking 1

Op 22 november 2013 heeft overleg plaatsgevonden tussen medewerkers van de gemeente, de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap verzoekt ook in het vervolg van de planvorming te worden betrokken.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan zal ook aan het Hoogheemraadschap worden toegezonden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Omdat doodlopende sloten in het plangebied mogelijk leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit, wordt geadviseerd om het regenwater zoveel mogelijk af te voeren naar deze sloten.

Reactie gemeente

Dit advies wordt door de ontwikkelaar meegenomen bij de inrichting van het plangebied.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Vooruitlopend op afspraken die waarschijnlijk worden gemaakt in het kader van het nieuwe Waterplan, stelt het Hoogheemraadschap voor dat het te realiseren oppervlaktewater in onderhoud komt bij de gemeente.

Reactie gemeente

De gemeente wil nog niet vooruitlopen op deze afspraken en is niet voornemens om het onderhoud van het nieuwe oppervlaktewater over te nemen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Het aanleggen van een nieuwe ontsluiting heeft mogelijk gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Almereweg. Deze weg is in eigendom, beheer en onderhoud bij het Hoogheemraadschap. Over de exacte uitwerking van de ontsluiting treedt het Hoogheemraadschap graag in overleg.

Reactie gemeente

Dit overleg heeft ondertussen plaatsgevonden. Hoogheemraadschap en gemeente hebben overeenstemming over de uitvoering van de ontsluiting.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, aanleg verharding >800 m², waterkeringen en wegen in het beheer van het Hoogheemraadschap is een watervergunning en/of ontheffing nodig.

Reactie gemeente

Voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied zullen de benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden aangevraagd.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Opmerking 1

De Veiligheidsregio concludeert dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Ten aanzien van de blusvoorziening wordt geadviseerd om in overleg met de lokale brandweer na te gaan of er primaire blusvoorzieningen of gelijkwaardige voorzieningen op het recreatieterrein aanwezig zijn. In het kader van de bereikbaarheid wordt een minimale wegbreedte van 4,5 meter geadviseerd. De geprojecteerde brug moet een aslast van 15 ton kunnen dragen.

Reactie gemeente

Dit advies wordt door de ontwikkelaar meegenomen bij de inrichting van het plangebied.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 5. Milieudienst West-FrieslandOpmerking 1

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek roept nog een aantal vragen op. Ten eerste is aangegeven dat het onderzoek nog geactualiseerd wordt. Daarnaast moeten de geluidsniveaus per beoordelingsperiode worden weergegeven, in plaats van de etmaalwaarden. Tot slot wordt aangegeven dat bands op voorhand zijn uitgesloten. Dit moet in rapportage nadrukkelijker worden aangegeven.

Reactie gemeente

Bovenstaande opmerkingen zijn meegenomen in een geactualiseerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek is ter toetsing voorgelegd aan de Milieudienst (ondertussen Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord) en akkoord bevonden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In de toelichting wordt aangegeven dat de N240 op 170 meter afstand ligt en dat hierdoor het geluidsniveau aanvaardbaar zal zijn. Daarbij is onvoldoende aangetoond waarom dit aanvaardbaar is.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze reactie is een berekening uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de N240. De berekening wordt opgenomen in het akoestisch onderzoek bij de toelichting op het bestemmingsplan (bijlage 2). Uit deze berekening blijkt ter plaatse van woningen van derden ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de *Wet geluidshinder*. Aangezien ter plaatse van de Oosteinde 8 en de Almereweg 21 ook wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zal dit ook het geval zijn ter plaatse van de recreatiewoningen in het plangebied. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Het recreatiepark heeft een afschermend effect van 1-6 dB, waardoor het akoestisch klimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied enigszins verbeterd.

Aanpassing bestemmingsplan

De berekening ten behoeve van de geluidsbelasting van de N240 wordt opgenomen in het akoestisch onderzoek bij de toelichting op het be-

stemmingsplan (bijlage 2). De resultaten worden beschreven in de toelichting.

Opmerking 3

De tekst van de paragraaf luchtkwaliteit moet worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de toename van het aantal verkeersbewegingen.

Reactie gemeente

De paragraaf luchtkwaliteit in de toelichting zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot aanpassing van de toelichting. Er zijn geen consequenties voor de juridische regeling aan de orde.

Opmerking 4

Aangegeven wordt dat over de N240 mogelijk gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt daarbij op de weg zelf. Het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt over een deel van het plangebied. In de toelichting moet daarom worden onderbouwd waarom er uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

Reactie gemeente

De paragraaf externe veiligheid in de toelichting zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot aanpassing van de toelichting. Er zijn geen consequenties voor de juridische regeling aan de orde.

Opmerking 5

Het is niet duidelijk of er in het uitgevoerde bodemonderzoek rekening is gehouden met een gedempte sloot in het plangebied. Een eventueel aanwezige slootdemping is naar verwachting niet zodanig ingrijpend, dat het een belemmering is voor de realisering van het plan. Voor het bestemmingsplan wordt daarom gesteld dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering is.

Reactie gemeente

De gemeente is het eens met de conclusie dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er zal worden onderzocht op welke plek de voormalige sloot precies heeft gelegen. Indien noodzakelijk, wordt het verkennend bodemonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning aangevuld.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

In de toelichting moet nog een paragraaf duurzaamheid worden toegevoegd.

Reactie gemeente

Deze paragraaf wordt alsnog toegevoegd.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf duurzaamheid toegevoegd.

3. 6. GasunieOpmerking 1

De Gasunie constateert dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. De leiding heeft daardoor geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 7. Brandweer MedemblikOpmerking 1

De wegen op het park moeten geschikt zijn voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten. In advies zijn hiervoor een aantal uitgangspunten benoemd.

Reactie gemeente

De adviezen van de Brandweer Medemblik worden overgenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Het betreft hier uitvoeringsaspecten, die niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Daarnaast gelden een aantal uitgangspunten ten aanzien van de bluswatervoorziening en de opstelplaats van blusvoertuigen. Deze zijn in het advies van de brandweer benoemd.

Reactie gemeente

Idem als 1.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

In het advies is tevens een aantal uitgangspunten opgenomen met betrekking tot brandwerendheid van gebouwen.

Reactie gemeente

Idem als 1.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Ten aanzien van de afval-inzameling wordt geadviseerd om deze te situeren op ruime afstand van gebouwen.

Reactie gemeente

Idem als 1.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. INSpraakREACTIES

Onderstaand worden de ingediende inspraakreacties beantwoord. Daarbij is tussen haakjes het registratienummer van de indiener weergegeven. Per opmerking wordt een gemeentelijke reactie gegeven. Daarnaast wordt aangegeven of de opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wanneer opmerkingen al zijn beantwoord in hoofdstuk 2, wordt verwezen naar dit hoofdstuk.

4. 1. Inspreker 1 (PI-13-47998)

Opmerking 1

De projectontwikkelaar heeft ons perceel in de procedure meegenomen. Waarom?

Reactie gemeente

Uit de verbeelding kan de begrenzing van het plangebied worden afgeleid. De plangrens is afgestemd op de kadastrale situatie. Het bedoelde perceel valt daarbij buiten het plangebied.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Er wordt gesproken over het uitbreiden van voorzieningen ter bekostiging van de nieuwe ontsluiting. Welke voorzieningen gaat het dan om en is de noodzaak hiervan aangetoond?

Reactie gemeente

In dit geval worden voorzieningen bedoeld ter ondersteuning van de recreatieve functie. Voor de nadere onderbouwing van nut en noodzaak wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 3

Aangegeven wordt dat bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied niet wenselijk is en dat een zekere afstand ten opzichte van bestaande woningen wenselijk is. Over hoeveel afstand heeft men het en vanaf welke woningen?

Reactie gemeente

Er geldt geen generieke afstandsmaat. Dit is per situatie verschillend en afhankelijk van de functies die binnen het recreatiepark worden gerealiseerd. Hinderlijke functies moeten op iets grotere afstand liggen dan functies die geen hinder met zich meebrengen. Voor het Oosteinde geldt dat in de bestaande situatie al bebouwing op korte afstand is gelegen.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Uit het oogpunt van milieuzonering moet een afstand van 50 meter worden aangehouden. Welke oplossing is voorzien om te voorkomen dat wij geen overlast krijgen?

Reactie gemeente

Uit nader (akoestisch) onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onevenredige hinder voor woningen in de omgeving. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

In de toelichting is sprake van een gewenste exploitatievorm van café en restaurant met feesten en partijen. Heeft dit aspect geen beperkingen?

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van deze reactienota. Hier wordt ook ingegaan op het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt het gebruik van de horecavoorziening als discotheek of partycentrum uitgesloten. Voor de indieners is van belang dat de horecavoorzieningen aan de zuidkant zijn voorzien.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting wordt op dit punt aangepast. In de planregels wordt het gebruik van de horecavoorziening als discotheek of partycentrum uitgesloten.

Opmerking 6

Hoe gaat de gemeente om met overlast die ontstaat door het gebruik van de horecavoorzieningen voor het dorp?

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze reactienota. Aanvullend merkt de gemeente op dat er diverse wettelijke regelingen zijn op basis waarvan de gemeente tegen mogelijke overlast handhavend kan optreden. Eén van de die regelingen is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 7

De constatering dat de luchtkwaliteit verbetert, is onzin. De luchtkwaliteit gaat altijd achteruit.

Reactie gemeente

In algemene zin is sprake van een autonome verbetering van de luchtkwaliteit, omdat er schonere technieken in auto's en in de industrie. Voor deze ontwikkeling specifiek kan het zijn dat er plaatselijk sprake is van de toename van luchtverontreinigende stoffen. Gelet op de bestaande achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide in de gemeente Medemblik, worden echter geen knelpunten verwachten. In de toelichting zal dit meer specifiek in beeld worden gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

De paragraaf luchtkwaliteit in het bestemmingsplan wordt aangepast.

Opmerking 8

Onduidelijk is waarom de groepsverblijven aan het Oosteinde leiden tot een verbetering van de lintbebouwing. Daarnaast is niet duidelijk voor welke doelgroepen deze groepsverblijven zijn bedoeld en hoe de exploitatie eruit ziet.

Reactie gemeente

Bedoeld wordt dat de beoogde bouwmassa voor de groepsverblijven beter in het bebouwingslint past, dan de beoogde recreatiewoningen. De groepsverblijven zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen. Dit kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Permanente bewoning is uitgesloten.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

Inspreker verwacht geluidsoverlast van de uitbreiding van parkeerplaatsen nabij de woningen.

Reactie gemeente

Aan de noordzijde van het plangebied worden extra parkeerplaatsen toegevoegd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter dat als gevolg van de parkeerplaatsen geen onevenredige geluidsoverlast valt te verwachten. In het geluidsonderzoek is ook rekening gehouden de eventuele plaatsing van een vuilcontainer/glasbak. Ook deze functie brengt geen onevenredige hinder met zich mee.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 10

De bedrijfswoning aan het Oosteinde wordt op termijn verkocht als burgerwoning. Hoe weet de initiatiefnemer dat in de woning mantelzorg wordt verleend?

Reactie gemeente

De mogelijkheid in het bestemmingsplan om mantelzorg te verlenen betreft een algemene regeling, die voor alle woningen in de gemeente van toepassing is. Het betreft hier dus een mogelijkheid, die pas onder voorwaarden wordt toegestaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de afwijkingsregels bij een woonbestemming. In overleg met de ontwikkelaar is in het bestemmingsplan de mogelijkheid geschrapt om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen naar een 'gewone' woning. Daarmee vervalt de mantelzorg.

Aanpassing bestemmingsplan

De mogelijkheid om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen naar een 'gewone' woning wordt geschrapt.

Opmerking 11

Waar wordt de nieuwe bedrijfswoning gesitueerd en wat gebeurt er met de bestaande kantine?

Reactie gemeente

De mogelijkheid om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen vervalt. De woning aan de noordzijde blijft daardoor in gebruik als bedrijfswoning. Daarmee vervalt ook de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning op het park op te richten. De overige gebouwen aan de noordkant (receptie/kantine) worden in de toekomst gebruikt voor onderhoud, beheer en opslag. De huidige functies worden dus wegbestemd.

Aanpassing bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het horecagebruik aan de noordzijde uitgesloten.

Opmerking 12

In de bestemmingen wordt veel ruimte geboden voor mantelzorg, logiesverblijven en buitenlandse werknemers. Kan worden aangegeven waarom deze mogelijkheden voor ons perceel ten strengste zijn afgeraden?

Reactie gemeente

De mogelijkheden voor mantelzorg, logiesverblijven en huisvesting voor buitenlandse werknemers bij de bedrijfswoning worden geschrapt.

Aanpassing bestemmingsplan

Schrappen van de mogelijkheden van mantelzorg, logiesverblijven en huisvesting van buitenlandse bij de bedrijfswoning.

Opmerking 13

Insprekers vinden het positief dat de ontsluiting via de Almereweg wordt geregeld.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft deze opmerking.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 2. Inspreker 2 (PI-13-47833)Opmerking 1

In het voorontwerp staat op pagina 17 dat er met de nieuwe ontsluiting gebruik gemaakt wordt van een bestaande weg. Er is geen weg aanwezig.

Reactie gemeente

Bedoeld wordt dat het park wordt aangesloten op de bestaande Almereweg.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Door de nieuwe in/uitrit ter hoogte van de woning van cliënten, vrezen zij als gevolg hiervan overlast te ondervinden. Cliënten verzoeken de bestaande ontsluiting te handhaven. Mocht toch een aansluiting aan de zuidzijde worden gerealiseerd, dan pleiten ze voor verschuiving in oostelijke richting en aanvullende maatregelen ten aanzien van de verkeerveiligheid.

Reactie gemeente

Gelet op het smalle wegprofiel, wordt de bestaande ontsluiting via de Oosteinde niet als geschikte ontsluiting gezien voor het beoogde recreatiepark. Ontsluiting in zuidelijke richting via de Almereweg is in die zin een flinke verbetering. De ontsluiting ligt ons inziens op een logische plek tussen de bestaande bedrijven. Tussen het vrijliggende fietspad en de Almereweg is genoeg opstelruimte, waardoor het oprijden naar de Almereweg op een overzichtelijke manier gebeuren. Aanvullende maatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De ontwikkelaar heeft met de gemeente en de wegbeheerder overeenstemming bereikt over een verkeerveilige uitvoering van de aansluiting op de Almereweg.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Door de uitbreiding naar 120 recreatieverblijven kunnen straks 700 mensen verblijven en dit is niet in balans met de bestaande bevolking van 1900. De verhouding tussen parkbewoners en plaatselijke bevolking raakt geheel zoek.

Reactie gemeente

Een verblijf van 700 mensen is alleen in theorie mogelijk. In de praktijk zal het voornamelijk tijdens het hoogseizoen druk zijn. De gemeente ziet niet in waarom dit niet in balans kan zijn met bewoners van Opperdoes. Uit het akoestisch onderzoek blijkt ook dat van hinder geen sprake is. De recreanten zijn bovendien niet alleen aangewezen op voorzieningen in het dorp Opperdoes. In de nabije omgeving, zoals in het stadje Medemblik, zijn voldoende voorzieningen aanwezig waar de recreanten een beroep op kunnen doen. De gemeente merkt tot slot op dat op grond van de huidige bestemmingsplannen 139 recreatieverblijven mogelijk zijn (30 recreatiewoningen en 109 staanplaatsen). In dit bestemmingsplan wordt planologisch de mogelijkheid geboden aan 130 recreatieverblijven. Planologisch is er in dit opzicht dus sprake van een verbetering.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Nut en noodzaak zijn niet aangetoond, mede gelet op het niet-recreatieve gebruik van de bestaande verblijven.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.1 en 2.2 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 5

De juridische regeling voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in de dienstwoning aan de noordzijde lijkt een onmogelijke combinatie van procedures: een wijzigingsbevoegdheid gecombineerd met een afwijkingsbevoegdheid. De mogelijkheid is verscholen in de regels en in de toelichting wordt hierover niets gezegd.

Reactie gemeente

Zie de reactie van de gemeente hierboven. De wijzigingsbevoegdheid regeling voor de huisvesting van buitenlandse werknemers wordt uit dit bestemmingsplan gehaald.

Aanpassing bestemmingsplan

De mogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten, wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.

Opmerking 6

Cliënten vrezen dat de nieuwe recreatiewoningen ook zullen worden gebruikt door buitenlandse werknemers. Hoe wordt dit voorkomen?

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze reactienota. Het bestemmingsplan kent een regeling om permanente bewoning te voorkomen. Mede naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties is deze regeling aangescherpt.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

Cliënten vrezen voor overlast van de horecavoorziening en pleiten er voor om deze voorziening naar het midden van het terrein. Tevens is een zelfstandige horecavestiging met openstelling voor feesten en partijen voor gasten die niet op het recreatieterrein verblijven, ongewenst.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.4 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Het gebruik van de horecavoorziening wordt in de planregels afgebakend.

Opmerking 8

Welke garanties zijn ingebouwd dat groenvoorzieningen ook daadwerkelijk worden aangelegd.

Reactie gemeente

Dit wordt privaatrechtelijk vastgelegd in een overeenkomst. In het bestemmingsplan is dit publiekrechtelijk geregeld via een voorwaardelijke verplichting (artikel 11 onder d).

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

In het akoestisch rapport wordt ten onrechte vermeld dat sprake is van standplaatsen voor caravans. Deze zijn ter plaatse niet toegestaan.

Reactie gemeente

Het akoestisch onderzoek is ondertussen aangepast. Van standplaatsen voor caravans is inderdaad geen sprake meer.

Aanpassing bestemmingsplan

Het geactualiseerde akoestisch onderzoek wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

4. 3. Inspreker 3 (PI-13-48007)Opmerking 1

Het plan ligt buiten het bebouwd gebied en inspreker ziet niet het nut en noodzaak voor een dermate groot aantal bungalows.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.1 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 2

De huidige bungalows worden niet gebruikt voor het doel waarvoor ze bestemd zijn. Dit zal met de plannen voor meer bungalows niet anders worden. Op diverse plekken in de gemeente worden recreatiewoningen permanent bewoond, veel voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Permanente bewoning in Opperdoes heeft een aanzienlijke negatieve impact op de leefbaarheid en voorzieningen van het dorp.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 4. Inspreker 4 (PI-13-47540)Opmerking 1

De privacy wordt ernstig geschonden omdat de huizen direct en zonder afscherming aan de achtertuin komen te liggen. De verlenging van de groene bufferzone zou door de provincie weggehaald zijn om het geheel een speelsere opzet te geven. Indieners geven aan de groene bufferzone terug te willen zoals in eerdere plannen, zodat acceptatie van het plan gemakkelijker wordt en het ook minder consequenties heeft op de waarde van de woningen.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.3 van deze reactienota. De gemeente heeft in overleg met de ontwikkelaar en de provincie om landschappelijke redenen om de groene bufferzone niet door te trekken. De gemeente ziet geen aanleiding om op dit besluit terug te komen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Indieners vrezen voor overlast van de recreatiewoningen: De recreatiewoningen grenzen aan de zonkant, waardoor er veel en laat recreatie zal plaatsvinden, vakantievierende mensen maken nu eenmaal meer lawaai, startende auto's en meer verkeer. Handhaving zal niet of nauwelijks gaan gebeuren. Indiener geeft aan dat er een geluidbeoordeling gemaakt moet worden voor het nieuwe ontwerp richting Walakker en Ranckies.

Reactie gemeente

Deze aspecten zijn in beeld gebracht door middel van een akoestisch onderzoek. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.4 van deze reactienota. Overigens is de gemeente niet bekend met feiten en/of onderzoeken waaruit zou moeten blijken dat recreanten meer lawaai zouden maken. Volgens het haalbaarheidsonderzoek zou het park juist geschikt kunnen zijn voor mensen die hun rust zoeken.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Indieners vrezen ook overlast door permanent verblijf.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Door de directe ligging zonder afscherming aan de achtertuinen, zal de waarde van de woningen ongetwijfeld dalen.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de inspreker door realisatie van het recreatie niet onevenredig wordt geschaad. Op basis van geldende bestemmingsplannen is immers al een recreatief gebruik mogelijk. Mochten insprekers toch van mening zijn dat zij aanspraak kunnen maken op plan-schade ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend nadat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 5. Inspreker 5 (PI-13- 48029, brief van 14 november 2013 en PI-14-52880, brief van 6 maart 2014)

Opmerking 1

De procesgang en informatieplicht is (wederom) onvoldoende ingevuld. Indieners verwijzen naar de eerdere brief van 14 november (hierop is ingegaan na opmerking 4).

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 13 december 2012 de kaders voor de ontwikkeling van recreatiepark Klein Giethoorn vastgesteld. De besluitvorming rond die kaders is zorgvuldig voorbereid, waarbij de belangen van alle omwonenden en overige belanghebbenden zijn meegewogen. Mede op basis van de inbreng van omwonenden en belanghebbenden is gekozen voor de huidige inrichting. De gemeente is dan ook van mening dat met de huidige kaders een evenwicht is gevonden tussen de belangen van de ondernemer, de gemeente en alle omwonenden. Dit heeft geleid tot veel minder reacties tegen het huidige bestemmingsplan in vergelijking met andere plannen.

De procedure voor het ter inzage leggen en vaststellen van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Wettelijk gezien is alleen het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan verplicht. In dit geval heeft de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een ieder. Daarmee heeft de gemeente iedereen in vroegtijdig stadium willen informeren over de plannen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Indiener verzoekt om aan te geven welke informatie aan de provincie is verstrekt en welke argumenten ten grondslag liggen aan de geplande uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan op paragraaf 2.1 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een andere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 3

Indiener sommeert om alle handhavinginformatie en de door indiener genoemde argumenten met betrekking tot het ontbreken van nut en noodzaak ter beschikking te stellen aan de ARO en een verzoek tot heroverweging te doen.

Reactie gemeente

De provincie Noord-Holland en de ARO zijn op de hoogte van de handhavingsproblematiek met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. De gemeente heeft de provincie per brief geïnformeerd over de resultaten van het ingezette handhavingstraject. Deze brief is opgenomen in bijlage 2 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Indiener betwist de noodzaak en behoefte.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.1 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Brief 14 november 2013

Opmerking 1

Insprekers wonen dicht bij de voorgenomen ontwikkeling en maken bezwaar daartegen. Verzocht wordt het huidige bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

Reactie gemeente

De juridische regeling van bestemmingsplan is in een aantal opzichten inhoudelijk gewijzigd. Daarnaast is de toelichting op een aantal punten aangevuld en gewijzigd. De gemeente ziet echter geen aanleiding om de planprocedure niet voort te zetten.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

De bewoners van Opperdoes zijn onvoldoende betrokken en de communicatie is ontoereikend.

Reactie gemeente

De procedure voor het ter inzage leggen en vaststellen van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Wettelijk gezien is alleen het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan verplicht. In dit geval heeft de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een ieder. Daarmee heeft de gemeente iedereen in vroegtijdig stadium willen informeren over het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De geplande bebouwing is te groot en niet passend bij het landelijke dorp Opperdoes. De huisvesting van 700 mensen heeft een aanzienlijke impact op de sociale structuur en landelijke kenmerken van het dorp. Bestaande doorkijkjes worden aangetast. De vier groepsverblijven tasten het landschapsbeeld verder aan.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.3 van deze reactienota. Uit het opgestelde beeldkwaliteitsplan en de beeldvisie blijkt juist dat de nieuwe opzet voor Klein Giethoorn past binnen de landelijke kenmerken van de omgeving. Verder is met foto's aangetoond dat waardevolle doorzichten naar het omliggende landschap blijven bestaan. Over de huisvesting van de hoeveelheid recreanten in relatie tot de omgeving, heeft de gemeente hierboven op pagina 20 (opmerking 3) al een reactie gegeven.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

De geplande uitbreiding vindt plaats buiten het Bestaand Bebouwd. Op welke wijze is voldaan aan de voorwaarden die hiervoor gelden?

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.1 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 5

De noodzaak en de behoefte aan uitbreiding op deze landelijke locatie worden betwist, mede gelet op permanente huisvesting.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.1 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 6

De gewenste kleinschaligheid staat onder druk, door een grotere oppervlakte, meer kavels, groepsverblijven. De marktpositionering en doelgroepbenadering is onduidelijk. Tevens zijn voorzieningen als tennisveld en zwembad geschrapt.

Reactie gemeente

Door de ondernemer is onderzoek gedaan naar de marktpositionering en de economische behoefte. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voorzien in een toenemende vraag naar recreatieverblijven in een rustieke, natuurlijke en waterrijke omgeving. In het haalbaarheidsonderzoek worden een aantal aanbevelingen gedaan om de marktpositie te optimaliseren. Zo wordt er geadviseerd om de samenwerking te zoeken met andere ondernemers in de omgeving die voorzieningen aanbieden die op het park niet aanwezig zijn.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 7

De plannen wijzigen steeds. Als het plan niet (economisch) levensvatbaar blijkt, is het gevaar dat opnieuw om aanpassing en/of uitbreiding wordt gevraagd.

Reactie gemeente

Bij eventuele toekomstige initiatieven die niet in het bestemmingsplan passen zal op dat moment opnieuw een belangenafweging worden gemaakt en worden beoordeeld of dat initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien dat het geval is, is opnieuw een ruimtelijke procedure nodig.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 8

Het aspect handhaving tegen permanente bewoning is onvoldoende verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

Omdat de geluidswal en waterpartij zijn geschrapt en dit leidt tot een verdere aantasting en waardevermindering van de 30 naastgelegen woningen in verband met privacy en geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Op de landschappelijk inpassing wordt ingegaan in paragraaf 2.3 van deze reactienota. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op het aspect geluid, waarbij ook de woningen van de Oude Stiek zijn meegenomen. Ten aanzien van de privacy, merkt de gemeente op dat de afstand tussen de woningen van de Oude Stiek en het recreatiepark niet zodanig is dat er straks sprake is een (onevenredige) inbreuk op de privacy van de omwonenden.

Op basis van geldende bestemmingsplannen is al recreatief gebruik mogelijk. De gemeente is van mening dat het voorgenomen plan beter inpasbaar is dan een kampeerterrein.

Dit betekent niet dat indieners van zienswijzen geen aanspraak kan maken op planschade. In de Wet ruimtelijke ordening is de voorziening van planschade geregeld. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend nadat het plan onherroepelijk is.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 10

Indiener ziet graag nader uitgewerkt hoe omgegaan wordt met archeologische waarden, de methode van onderzoek en de omgang met archeologische vondsten. Geven eerdere opgravingen ten tijde van de ruilverkaveling in de 70-80-er jaren in de buurt, wordt verondersteld dat er sprake is van een hogere archeologische waarde?

Reactie gemeente

Uit archeologisch bureau- en booronderzoek blijkt dat ook in dit plangebied sprake kan zijn van archeologische vondsten. In het bestemmingsplan worden deze waarden beschermd door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. Graafwerkzaamheden kunnen pas beginnen nadat er voldoende archeologisch onderzoek is gedaan. Voor dit aanvullend onderzoek is een programma van eisen (PvE) gemaakt.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 11

Is de volledige horecavergunning noodzakelijk en wenselijk voor de recreatieve doelgroep op het park? Is er meer mogelijk dan in de huidige situatie/bestemmingsplan? Is de gemeente verplicht om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de horecalocatie, inclusief bestemmingswijziging op de bestaande horecagelegenheid en bedrijfswoning.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van deze nota. Ter aanvulling op de beantwoording onder 2.4 wordt opgemerkt dat de horeca, en meer specifiek de bar/restaurant-functie, niet alleen voor parkgangers is bedoeld. Zo kunnen ook fietsers, voetgangers of mensen die met de boot varen en niet afkomstig zijn van het park, een hapje of drankje nemen. Dit past binnen het toeristisch-economische beleid van de gemeente

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 12

Er is onvoldoende invulling gegeven aan de eisen ten aanzien van de kwaliteit van de bebouwing. De kwaliteit is onvoldoende door toevoeging chalets, gekoppelde verblijven en groepsverblijven. Het huisvesten van grotere groepen geeft extra geluidbelasting.

Reactie gemeente

Om de kwaliteit van de bebouwing te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de provinciale Adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling (ARO). Dit beeldkwaliteitsplan is later aangevuld met een beeldvisie. De beeldvisie is voorgelegd aan de ARO-commissie. Mede op basis van deze visie heeft de ARO-commissie positief geadviseerd over de uitwerking van het plan (zie bijlage 2).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het plan niet leidt tot een onevenredige geluidsbelasting. Zie ook paragraaf 2.4 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 6. Inspreker 6 (PI-13-48025)

Opmerking 1

Indiener is ongelukkig met de plannen omdat deze vermoedelijk leiden tot meer permanente bewoning door buitenlandse werknemers. De plannen voorzien alleen in huisjes, groepsaccommodaties en horecagelegenheid en niet in recreatieve voorzieningen zoals een zwembad.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot een nadere onderbouwing in de toelichting.

Opmerking 2

Het huidige ontwerp heeft geen buffer tussen de Walakker en het recreatiepark. Recreatie leidt tot overlast. Indiener verzoekt om een groene wal aan te leggen, zoals in de eerste fase van het park.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 en 2.3 van deze reactienota. De gemeente legt in paragraaf 2.2. en 2.3 uit waarom er gekozen is om de groene bufferzone niet door te trekken. De gemeente ziet in de inspraakreactie geen aanleiding om op dit besluit terug te komen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Realisatie leidt tot verdwijnen van vrij uitzicht en een significante daling van het woongenot en de waarde van de woning. Dit moet gecompenseerd worden.

Reactie gemeente

Op basis van geldende bestemmingsplannen is al recreatief gebruik mogelijk. De gemeente is van mening dat het voorgenomen plan beter inpasbaar is dan een kampeerterrein.

Mochten insprekers toch van mening zijn dat zij aanspraak kunnen maken op planschade ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, dan kan hiertoe een verzoek bij de gemeente worden ingediend nadat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 7. Inspreker 7 (PI-13-47943)Brief 13 november 2013Opmerking 1

De inbreng van bewoners en belanghebbenden is onvoldoende meegenomen. De informatievoorziening was gebrekkig en heeft de indruk gewekt dat de plannen al definitief zijn. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente niet zelf een informatieavond heeft georganiseerd, gelet op de impact van het plan.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 13 december 2012 de kaders voor de ontwikkeling van recreatiepark Klein Giethoorn vastgesteld. De besluitvorming rond die kaders is zorgvuldig voorbereid, waarbij de belangen van alle omwonenden en overige belanghebbenden zijn meegenomen. Mede op basis van de inbreng van omwonenden en belanghebbenden is gekozen voor de huidige inrichting. De gemeente is dan ook van mening dat met de huidige kaders een evenwicht is gevonden tussen de belangen van de ondernemer, de gemeente en alle omwonenden. Dit heeft geleid tot veel minder reacties tegen het huidige bestemmingsplan in vergelijking met andere plannen.

De gemeente heeft geen informatieavond gehouden over het project, omdat de gemeente geen initiatiefnemer is van het plan. De initiatiefnemer, Rima B.V., heeft zelf informatieavonden georganiseerd. Daar had inspreker de nodige vragen kunnen stellen.

De procedure voor het ter inzage leggen en vaststellen van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Wettelijk gezien is alleen het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan verplicht. In dit geval heeft de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een ieder. Daarmee heeft de gemeente iedereen in vroegtijdig stadium willen informeren over het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

De link naar de stukken heeft in de periode van de terinzagelegging een groot deel van de tijd niet gewerkt, wat een drempel heeft opgeworpen om de stukken eenvoudig in te kunnen zien.

Reactie gemeente

Wij betreuren dat extra service op de gemeentelijke website een tijd niet heeft gewerkt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt overigens ook gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Het park wordt onaanvaardbaar groot. De verhouding is volledig zoek. Veel inwoners willen het park klein houden.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.3 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Er is niet voldaan aan de regels voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding van het voorzieningenaanbod, de horeca, wordt onterecht aangevoerd als noodzaak voor verstedelijking.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.1 van deze reactienota. De gemeente merkt aanvullend op dat de uitbreiding van het voorzieningenaanbod slechts één van de argumenten is ter onderbouwing van nut en noodzaak van de uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied. Dit argument moet daarom ook gelezen worden in samenhang met de andere genoemde argumenten.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

Het park zou niet binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd kunnen worden omdat een afstand van 50 meter aangehouden moet worden. De afstand tot de bestaande woningen is op sommige plaatsen minder dan 50 meter.

Reactie gemeente

50 meter betreft een richtafstand. Een kleinere afstand is mogelijk, wanneer uit aanvullend onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.4 van deze reactienota. Uit die paragraaf blijkt dat een goed woon- en leefklimaat van omwonenden geborgd kan worden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

Welke maatregelen worden genomen om ongemerkte uitbreiding van het park te voorkomen. Het grasveld aan de andere kant van het nieuw te graven water is in eigendom bij de ondernemer en er is al een paardenschuilhut gebouwd.

Reactie gemeente

Het grasveld aan de andere kant van het te graven water, is buiten het bestemmingsplan voor het recreatiepark gelaten. Hier kunnen zich geen ontwikkelingen voordoen die te maken met de recreatieve functie van het park, zoals de bouw van chalets, recreatiewoningen.

Bebouwing of uitbreiding die strijdig is met de bouwregels in het bestemmingsplan, is niet toegestaan. Wanneer hiertoe een handhavingverzoek wordt gedaan, zal de gemeente handhavend optreden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

De gewijzigde inrichting leidt tot meer geluidsoverlast. De woningen staan dicht bij de wijk, de geluidwal ontbreekt en er worden steigers gerealiseerd waardoor er meer boten in de buurt komen.

Reactie gemeente

Op deze aspecten wordt ingegaan in paragraaf 2.3 en 2.4 van deze reactienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 8

In de praktijk kunnen de recreatiewoningen geluidgevoelige objecten zijn omdat permanent verblijf wel is toegestaan (permanente bewoning niet).

Reactie gemeente

Permanente bewoning of ander niet-recreatief gebruik is niet toegestaan. Tegen bestaande illegale gevallen is begin 2014 een handhavingstraject gestart met als doel om ook de bestaande 30 recreatiewoningen volledig recreatief te laten gebruiken. Zie ook paragraaf 2.2. van deze reactienota.

Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Wel is in 3.2 van de toelichting, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een afweging ten aanzien van de geluidsbelasting gemaakt. Deze afweging zal worden aangevuld met een berekening van de geluidsbelasting.

Aanpassing bestemmingsplan

De afweging in de toelichting ten aanzien van de geluidsbelasting wordt aangevuld.

Opmerking 9

In het plan staat dat de luchtkwaliteit zal verbeteren omdat het aantal verkeersbewegingen afneemt. Dit lijkt een onjuiste conclusie. Het aantal staanplaatsen neemt af maar het aantal recreatiewoningen neemt toe.

Reactie gemeente

Op basis van geldende bestemmingsplannen zijn 109 standplaatsen en 30 recreatiewoningen toegestaan. Het aantal recreatie-eenheden in de toekomst is minder. Het is echter logischer om een vergelijking te maken tussen de feitelijke situatie en de toekomstige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier nog eens goed naar worden gekeken.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt tot aanpassing van de paragraaf luchtkwaliteit in de toelichting.

Opmerking 10

Waarom mogen bij de recreatiewoningen wel steigers gebouwd worden en bij de bestaande woningen van de naastgelegen wijk niet (meer)? De gemeente zou hier uniform beleid op moeten hebben.

Reactie gemeente

Een verschil tussen de naastgelegen wijk en het recreatiepark is dat in het recreatiepark sprake is van water op eigen grond, terwijl het water langs de wijk in eigendom is van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het waterschap heeft als uitgangspunt dat watergangen zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing, vanwege het onderhoud.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 11

De passage over de grondexploitatie is onduidelijk. Welke afspraken zijn vastgelegd over het verhaal van kosten en de uitvoering.

Reactie gemeente

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten om er voor te zorgen dat de gemeente geen kosten heeft bij de uitvoering van het plan. Daarbij moet worden gedacht aan de afwenteling van planschade.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt over zaken die normaal gesproken niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Daarbij gaat het om afspraken over de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, de ontsluiting en afspraken over de permanente bewoning van recreatiewoningen. Een aantal van die afspraken wordt ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit geldt voor de landschappelijke inpassing en de permanente bewoning.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting zal de passage over grondexploitatie worden verduidelijkt.

Opmerking 12

Welke garanties zijn er dat het volledige park gerealiseerd wordt?

Reactie gemeente

Zowel privaatrechtelijk als in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer eerst de nieuwe ontsluitingsweg realiseert, de nieuwe waterlopen graaft en het groen langs de oost en zuidkant plant alvorens zij mag bouwen. De inmenging van de gemeente gaat echter niet zover dat in het bestemmingsplan wordt bepaald dat het park volledig gerealiseerd moet worden binnen een bepaalde periode. Dat is aan de vrijheid van de ondernemer. Een dergelijke plicht/garantie kan in het bestemmingsplan niet worden afgedwongen. Voor de gemeente is van belang dat het park landschappelijk wordt ingepast en dat de ontsluiting wordt verlegd naar het zuiden. Vandaar de voorwaarden om eerst voor de nieuwe waterlopen, het groen en de nieuwe ontsluiting te zorgen, alvorens gebouwd mag worden.

Aanpassing bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt met een 'voorwaardelijke verplichting' geregeld dat eerst de nieuwe ontsluitingsweg en het groen langs de oost en

zuidkant wordt aangelegd en de nieuwe waterlopen worden gegraven, voordat de nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd.

Opmerking 15

De artikelen 32.5 en 32.6 over de gebruiksregels en de uitzonderingen daarop roepen veel vragen op. Is er alleen horeca mogelijk op de locatie aan de zuidzijde of wordt ook elders ruimte geboden? Het meest schokkend is de mogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten. Deze bepaling kan geschrapt worden.

Reactie gemeente

Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid om de bestaande bedrijfs-woning om te zetten naar de functie wonen. De afwijkmogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten is een algemene mogelijkheid die (onder voorwaarden) wordt toegestaan van de gemeente. Op deze locatie ligt dat niet voor de hand. Het artikel wordt daarom geschrapt.

Horeca in de vorm van een bar-restaurant is alleen toegestaan aan de zuidzijde van het plangebied.

Aanpassing bestemmingsplan

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Recreatie – Voorzieningen' om te zetten naar een woonbestemming wordt geschrapt. Het horecagebruik aan de noordzijde van het plangebied wordt uitgesloten.

Opmerking 16

Het is onduidelijk waarom een uitzondering moet worden gemaakt voor mantelzorg bij de bedrijfswoning. De regeling is niet noodzakelijk voor een bedrijfswoning, laat teveel ruimte voor interpretatie en sluit niet aan bij gangbare definities en bepalingen.

Reactie gemeente

De regeling voor mantelzorg wordt uit dit bestemmingsplan gehaald. Het besluit ruimtelijk omgevingsrecht biedt voldoende mogelijkheden voor mantelzorg aan huis c.q. bij een (bedrijfs)woning.

Aanpassing bestemmingsplan

De regeling voor mantelzorg bij een (bedrijfs)woning wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Opmerking 17

Op welke wijze wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd bij de toegang van het park?

Reactie gemeente

Ontsluiting in zuidelijke richting via de Almereweg is een flinke verbetering. De ontsluiting ligt ons inziens op een logische plek tussen de bestaande bedrijven. Tussen het vrijliggende fietspad en de Almereweg is

genoeg opstelruimte, waardoor het oprijden naar de Almereweg kan op een overzichtelijke manier gebeuren. Aanvullende maatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De ontwikkelaar heeft met de gemeente en de wegbeheerder van de Almereweg (het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) overeenstemming bereikt over een verkeersveilige uitvoering van de ontsluiting op de Almereweg.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanvullende brief van 7 maart 2014

Opmerking 1

De reactie op de brief van 13 november 2013 kwam pas na 15 weken en is niet inhoudelijk behandeld. U heeft ons op geen enkele wijze geïnformeerd over het uitsstel en de ontwikkeling van het bestemmingsplan, dat naar het nu blijkt wel volop doorgaat. De gemeente stelt de beantwoording afhankelijk van de medewerking van de gemeente en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener ziet hiervoor geen enkele reden en verzoekt om binnen 5 werkdagen alsnog een inhoudelijke reactie te sturen.

Reactie gemeente

De brief van 13 november wordt gezien als een inspraakreactie en wordt onderstaand behandeld. De reden dat nu pas inhoudelijk op de brief wordt gereageerd, is dat in het plan nog aanpassingen aan de orde waren. Omdat het plan nu voldoende is uitontwikkeld, wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

U schrijft dat er wordt gewerkt aan een nieuwe inrichtingstekening om de aanbevelingen van de provincie op te volgen. Kunnen op basis van de inspraakreacties ook nog wijzigingen aangebracht worden? Indiener verzoekt hen te informeren over het inrichtingsplan en niet te wachten tot de formele procedures, zodat de inspraakreactie eventueel nog aangepast kan worden als het inrichtingsplan daar aanleiding toe geeft.

Reactie gemeente

Op basis van de inspraakreacties worden verschillende wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft met de gemeente en de wegbeheerder van de Almereweg (het hoogheemraadschap) overeenstemming bereikt over een verkeersveilige uitvoering van de ontsluiting op de Almereweg.

Daarnaast wordt het bestemmingsplan aangevuld met de beeldvisie die is opgesteld. Overigens is de inrichting van het recreatiepark ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan niet significant gewijzigd. Zo is mede op advies van ARO-commissie de kaprichting en de rooilijn van de recreatieverblijven veranderd. De verschijningsvorm van het park aan het landschap zal daardoor minder eenvormig ogen en meer aansluiten op het karakter van de bestaande dorpsrand van Opperdoes, aldus de ARO-commissie.

De gemeente merkt op dat de kaders voor de ontwikkeling door de raad zijn vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan en de beeldvisie is dit verder (in detail) uitgewerkt. De gemeente realiseert zich echter ook dat bij er bij de ondernemer ruimte moet blijven om het park in te richten zoals zij dat wenst. Naar aanleiding van de inspraakreacties is nog wel overwogen om de groenzone aan de westzijde door te trekken. Vanwege een betere landschappelijke inpassing, is gepersisterd bij de inrichting zoals is weergegeven in het beeldkwaliteitsplan, dus zonder doortrekking van de groenzone. Ook de ARO-commissie van de provincie kan zich vinden in de ruimtelijke overwegingen voor die keuze.

Een ontwerpbestemmingsplan ligt altijd zes weken ter inzage voor een ieder. Een ieder heeft de mogelijkheid om zijn/haar zienswijze op dit plan te geven voordat het wordt vastgesteld.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Indiener veronderstelt dat de provincie niet alle relevante informatie heeft gekregen en verzoekt om dit alsnog te doen.

Reactie gemeente

De provincie heeft het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Daarna heeft nog aanvullende afstemming plaatsgevonden met de Adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling (ARO). De provincie heeft daardoor alle relevante informatie om een reactie te geven op het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Uw brief van 27 februari 2014 geeft het gevoel dat de gemeente ons niet serieus neemt. Indiener nodigt de gemeente uit om met de inwoners/belanghebbenden in gesprek te gaan en naar de inbreng te luisteren. Dit zal leiden tot een beter resultaat en een plan waar ieder zich in kan vinden.

Reactie gemeente

De gemeente verwijst verder naar de eerder gemaakte opmerkingen over de zorgvuldige besluitvorming rond de kaderstelling door de gemeenteraad.

De gemeente heeft de ingediende inspraakreacties meegewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft ook geleid tot diverse aanpassingen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 8. Inspreker 8 (PI-13-47995)Opmerking 1

De recreatieve bestemming leidt ertoe dat de privacy, de rust, het uitzicht, de situeringswaarde in grote mate worden aangetast. Ook de waarde van de woning daalt.

Reactie gemeente

Rekening houdend met het bestaande recreatiepark en de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen, is de gemeente van mening dat dit bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat vormt. Op het geluidsaspect wordt nader ingegaan in paragraaf 2.4 van deze nota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

De opzet waarbij het eiland en de geluidwal worden voortgezet heeft nog steeds een grote impact, maar leidt tot betere waarborgen ten aanzien van privacy en rust. Het doortrekken van het eiland compenseert enigszins het verlies van groen. Recreatiewoningen aan de overkant van het water leiden tot verlies van privacy en geluidsoverlast. Indien er plaatst kanttekeningen bij het geluidsonderzoek. In landelijk gebied zou een streefwaarde van 40 dB(A) moeten worden aangehouden. Recreatiewoningen aan het water brengen ongewenste gevolgen met zich mee. Het water draagt het geluid.

Reactie gemeente

Voor het doortrekken van het groen wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze nota en naar eerdere opmerkingen in deze reactienota. De gemeente benadrukt dat met de keuze voor de huidige inrichting (dus zonder het doortrekken van het groen) geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy.

Het geluidaspect wordt besproken in paragraaf 2.4. Ten opzichte van de woningen in de omgeving is rekening gehouden met de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Deze waarden komen overeen met de streefwaarde voor een rustige woonwijk.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Indiener verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of aan te passen aan deze inspraakreactie.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de voorgestelde aanpassingen in het plangebied voldoende gemotiveerd zijn. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn verschillende waarborgen in het bestemmingsplan opgenomen om een goed woon- en leefklimaat te behouden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom wel in procedure gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 9. Inspreker 9 (PI-13-47669)

Opmerking 1

Indiener voorziet dat het park wordt gebruikt door buitenlandse werknemers, hetgeen geen aanwinst voor de gemeente en Opperdoes is.

Reactie gemeente

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van deze nota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. 10. Inspreker 10 (PI-13-47650)

Zie samenvatting en beantwoording gelijklopende reactie inspreker 4.

4. 11. Inspreker 11 (PI-13-47658)

Opmerking 1

Indieneren zijn tegen het plan omdat ze als eigenaars van een bungalow graag het kleinschalige park met 30 bungalows behouden.

Reactie gemeente

Het bestaande bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een kampeerterrein met 109 standplaatsen mogelijk te maken. De initiatiefnemer en de gemeente zijn echter van mening dat er verschillende rede-

nen zijn om dit bestemmingsplan vast te stellen. Deze zijn redenen zijn verwoord in paragraaf 2.1 van deze recreatienota.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Indieners missen recreatievoorzieningen in het plan, zoals een zwembad, tennisbaan en andere sportmogelijkheden. Volgens de initiatiefnemers is dit omdat de doelgroep van het park 60+-ers zijn. Waarom moeten er dan groepsverblijven komen? Indieners geven aan dat deze voor jongeren of families zijn en voor beide doelgroepen is er niets te doen.

Reactie gemeente

De doelgroepen voor recreatieparken zijn sterk aan het veranderen. Het aantal 55-plussers is sterk aan het toenemen. Daarnaast komt het steeds vaker voor dat meerdere generaties of vrienden gezamenlijk op een korte vakantie gaan (weekendje weg). Voor deze groepen zijn ook de groepsaccommodaties geschikt. Het park biedt onvoldoende ruimte voor voorzieningen zoals een zwembad, tennisbaan en andere sportmogelijkheden. In het haalbaarheidsonderzoek wordt aan de ondernemer geadviseerd om op dit punt samenwerking te zoeken met ondernemingen in de buurt.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Er is geen behoefte aan recreatiewoningen op een park waar niets te doen is. De bungalows worden alleen verhuurd aan buitenlandse werknemers. Indieners spreken hun zorg uit hierover en verwijzen naar artikel 32.6.3 waarin huisvesting van buitenlandse werknemers mogelijk kan worden gemaakt. Handhaving is ook moeilijk.

Reactie gemeente

Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid om de bestaande bedrijfs-woning om te zetten naar de functie wonen. Deze mogelijkheid wordt uit het plan geschrapt. Daarmee vervalt ook de mogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten of om inwoning ten behoeve van mantelzorg toe te staan.

Aanpassing bestemmingsplan

De mogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten in de woning aan de noordzijde van het park, wordt geschrapt.

Opmerking 4

Kan er in het plan geregeld worden dat er voor de veiligheid drempels in de wegen op het park aangelegd worden?

Reactie gemeente

Met de wegbeheerder (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van de ontsluiting. De gemeente is van mening dat drempels hier niet noodzakelijk zijn. Een bestemmingsplan reikt niet zover dat er een regeling wordt getroffen over het uitvoeren van wegen met drempels. Dat wordt aan de vrijheid van de ondernemer overgelaten.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

In het plan staat dat de vuilcontainers aan de noordzijde achter de bestaande bebouwing geplaatst worden. Het lijkt logischer om een milieustraat te realiseren bij de nieuwe toegang (liefst ondergronds).

Reactie gemeente

Naar dit aspect wordt nog nader gekeken bij de uitwerking van het plan. De ontwikkelaar heeft al aangegeven de vuilcontainers naar het midden van het park te verplaatsen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

Zijn gebouwen voor mantelzorg specifiek voor de doelgroep of kunnen deze aan iedereen worden verhuurd. Indieners zijn bezorgd dat er buitenlandse werknemers in komen.

Reactie gemeente

In overleg met de ontwikkelaar is in het bestemmingsplan de mogelijkheid geschrapt om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen naar een 'gewone' woning. Daarmee vervalt ook de mogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten of om inwoning ten behoeve van mantelzorg toe te staan.

Aanpassing bestemmingsplan

De mogelijkheid om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen naar een 'gewone' woning wordt geschrapt.

Opmerking 7

Indieners geven aan dat een geslaagd plan zonder al te veel buitenlandse werknemers en het bereiken van de doelgroep 60+ mogelijk is door het permanent wonen voor de eigenaren te verruimen. Eigenaren die hun chalet zelf bewonen zorgen ook voor goed onderhoud.

Reactie gemeente

De gemeente kiest er voor om geen permanente bewoning toe te staan (zie paragraaf 2.2). Permanente bewoning is ook niet toegestaan op basis van het provinciaal beleid.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. AANPASSING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Naast de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 2 en 3, worden in het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Gezamenlijk leidt dit tot de onderstaande aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt een specifieke aanduiding opgenomen om het horecagebruik binnen de bestemming 'Recreatie - Voorzieningen' beter af te bakenen;
- De wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Recreatie - Voorzieningen' om een bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning komt te vervallen;
- De namen van aanduidingen wordt afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Regels

- Carports en overkappingen uitsluiten in de bestemming 'Groen';
- Verwerken van de nieuwe parkeernorm;
- Aanscherpen regeling permanente bewoning;
- In de regels wordt een specifieke aanduiding opgenomen om het horecagebruik binnen de bestemming 'Recreatie - Voorzieningen' beter af te bakenen;
- De wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Recreatie - Voorzieningen' om een bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning komt te vervallen;
- De namen van aanduidingen wordt afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012;
- In de planregels wordt het horecagebruik van het café/restaurant afgebakend;
- De mogelijkheid om binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatiewoningen' een bedrijfswoning te realiseren komt te vervallen.

Toelichting

- Verwerken rapportage economische haalbaarheid en aanvullen onderbouwing nut en noodzaak;
- Verwerken van de presentatie Beeldkwaliteit;
- Verwerken akoestisch onderzoek;
- Aanpassen onderzoek luchtkwaliteit;
- Aanvullen waterparagraaf naar aanleiding van reactie Hoogheemraadschap;
- Verduidelijking van de paragraaf grondexploitatie;
- Opnemen vormvrije mer-beoordeling.

BIJLAGE 1 OVERLEGREACTIES



Gemeente Medemblik



Registratie: PI-14-50327/Z-13-28465

Datum ontvangst: 15 januari 2014

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt

SVT/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4039

verwindtj@noord-holland.nl

1 | 3

**Betreft: reactie ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerp
bestemmingsplan Recreatiepark Opperdoes - Klein Giethoorn**

Verzenddatum

14 JAN, 2014

Geacht college,

Kenmerk

257024 / 295709

Op 15 oktober 2013 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Recreatiepark Opperdoes - Klein Giethoorn' te beoordelen.

Uw kenmerk

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

Planinhoud

Het plan voorziet in de samenvoeging van twee bestaande recreatieterreinen, te weten camping 'Klein Giethoorn' en recreatiepark 'De Brug'. De samen te voegen terreinen hebben een totale omvang van 4 hectare. Het reeds bestaande deel van het recreatiepark bestaat uit een kampeergedeelte van ongeveer 2,5 hectare en een terrein van 1,5 hectare waarop reeds 30 recreatiewoningen ontwikkeld zijn. Naast de samenvoeging vindt er ook uitbreiding van 2 hectare plaats. Totaal zal het park (inclusief de uitbreiding) een oppervlakte hebben van 6 hectare. Op deze 6 hectare zullen 120 recreatieverblijven worden gebouwd waarvan 30 reeds bestaand.

Reactie

De gronden waarop de uitbreiding van het recreatiepark is voorzien, liggen conform artikel 9 van de verordening buiten bestaand bebouwd gebied. Artikel 14 van de verordening bepaalt dat (uitbreiding van bestaande) verstedelijking buiten bestaand bebouwd niet is toegestaan tenzij het plan voldoet aan de afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 14 lid 2 van de verordening. Het gaat hierbij om het aantonen van de noodzaak van de ontwikkeling op de gewenste locatie en de

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de verordening. Ten aanzien van deze twee aspecten merken wij het volgende op.

Noodzaak

In de toelichting op het plan stelt u dat, door de samenvoeging van de twee bestaande recreatieterreinen, een herinrichting van het park gewenst is. Daarnaast wilt u een kwaliteitsslag maken door het terrein ruimer en groener op te zetten. Hiertoe wordt het recreatiepark met 2 hectare uitgebreid, waarbij u logischerwijs aansluiting hebt gezocht bij de zuidelijke bebouwingsgrens van de kern Opperdoes. De uitbreiding met twee hectare vindt in zuidelijke richting van het bestaand recreatieterrein plaats en ligt grotendeels ingeklemd tussen de bestaande woonbebouwing van de kern Opperdoes en de voormalige stacaravanlocatie van de camping 'Klein Giethoorn'. De noodzaak tot herinrichting en uitbreiding van het recreatieterrein is voldoende aangetoond. Herstructureren, intensiveren, transformeren of combineren binnen bestaand bebouwd gebied is derhalve niet aan de orde.

Ruimtelijke kwaliteit

Op 17 december 2013 hebben wij de Adviescommissie voor de Ruimtelijke ontwikkeling om advies gevraagd. Wij hebben van dit advies kennis genomen en besloten het over te nemen. Wij constateren dat u een hoog ambitieniveau heeft bij het behalen van ruimtelijke kwaliteit. Uit de door u overgelegde stukken kunnen wij deze ruimtelijke kwaliteitswinst moeilijk beoordelen. Wij vragen u derhalve aandacht te besteden aan de volgende aspecten.

Het plangebied ligt volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie in het Oude Zeekleilandschap. In dit landschap zijn de doorzichten naar het achterliggende landschap van belang. Deze doorzichten dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het doorzicht op het achterliggende landschap vanaf het Oosteinde naar de Almereweg lijkt door de toevoeging van de nieuwe recreatieverblijven af te nemen. Het gaat hierbij om de nieuw toe te voegen recreatieverblijven die zijn aangeduid met nummer 10 op de inrichtingsschets zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op het bestemmingsplan. Verder lijkt het park erg te verstenen. Uit de door u overgelegde stukken maken wij op dat er een toename van verharding rondom de recreatieverblijven plaatsvindt, dat er een ruime parkeernorm wordt gehanteerd en dat er grote parkeerterreinen bij de ingang van het terrein worden gerealiseerd. Deze parkeerterreinen zijn bepalend voor de aanblik van het terrein. U dient inzichtelijk te maken wat de verhouding tussen verstening en groen is (inrichtingsschets) en hoe dit leidt tot een kwaliteitsverbetering.

Conclusie

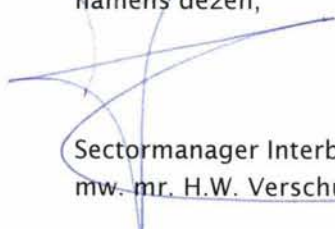
Bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan vragen wij u in het kader van artikel 15 van de verordening:

- aandacht te besteden aan het aspect doorzicht op het achterliggende landschap van het Oosteinde richting de Almereweg;
- rekening te houden met en inzicht te geven in de verhouding tussen groen en verharding (wegen, parkeren en footprint recreatieverblijven) op het terrein.

Wij gaan er vanuit dat u bij de opstelling van het ontwerp invulling geeft aan bovengenoemde aspecten. Wij zullen dit ontwerp nogmaals op de ruimtelijke kwaliteitsaspecten beoordelen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
mw. mr. H.W. Verschuren



Provincie
Noord-Holland

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-14-53623/Z-13-28465

Datum ontvangst: 20 maart 2014

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4039

verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: bestemmingsplan 'Klein Giethoorn'

Geacht college,

Op 14 januari 2014 hebben wij u een vooroverlegreactie gestuurd over het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' te Opperdoes. Hierover willen wij u het volgende mededelen.

Beoordeling plan

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' hebben wij op basis van de door u overgelegde informatie geconcludeerd dat het plan voldoet aan de afwijkingsregels als bedoeld in artikel 14 van de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (hierna: verordening). Derhalve hebben wij een positieve grondhouding ingenomen over dit plan. Bij brief van 14 januari 2014 hebben wij u onze positieve grondhouding kenbaar gemaakt en u een aantal randvoorwaarden meegegeven betreffende de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe feiten en omstandigheden

Uit recent ambtelijk contact blijkt dat er op het bestaande deel van het recreatiepark 'Klein Giethoorn' van de 30 recreatiewoningen er 27 permanent worden bewoond. Deze informatie was ons niet bekend ten tijde van het opstellen van onze vooroverlegreactie. Wij hebben van u vernomen dat u een handhavingstraject bent gestart om deze illegale permanente bewoning te beëindigen. Dit traject loopt nog. Overigens wordt in het voorontwerp bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' permanente bewoning in de planregels uitgesloten.

Provinciaal beleid

De uitbreiding van het recreatiepark is verstedelijking in de zin van de verordening. De planlocatie van de uitbreiding ligt in landelijk gebied. Omdat verstedelijking hier in principe niet is toegestaan hebt u bij het voorontwerpplan gegevens overgelegd waaruit de recreatiebehoefte en de noodzaak tot uitbreiding blijkt. Het feit dat er op grote schaal op het

Verzenddatum

19 MAART 2014

Kenmerk

257024/319087

Uw kenmerk

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

huidige recreatieterrein illegaal permanent wordt bewoond, werpt een ander licht op de nut en noodzaak afweging. U stelt dat met het plan 120 recreatieverblijven worden geëxploiteerd, terwijl hiervan 27 verblijven feitelijk niet op korte termijn als recreatieverblijf kunnen worden geëxploiteerd omdat deze verblijven permanent worden bewoond.

Verdere proces

Uw handhavingstraject loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Wij vertrouwen erop dat u het handhavingstraject voortvarend en vasthoudend uitvoert.

Wij verzoeken u om bij het ontwerpplan een nadere onderbouwing te leveren voor de behoefte ten aanzien van het totale aantal recreatieverblijven en hoe dit zich verhoudt tot de permanente bewoning op het bestaande park. Dit kunt u bijvoorbeeld doen door het aanleveren van een ondernemersplan. Graag spreken wij dit bestemmingsplan op ambtelijk niveau verder met u door alvorens u verdere stappen zet in de bestemmingsplanprocedure.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris
T. Kampstra



voorzitter
J.W. Remkes

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.

Van: Walter Smak <walter.smak@medemblik.nl>
Verzonden: dinsdag 29 juli 2014 15:46
Aan: Douwe de Vries
Onderwerp: FW: voorontwerpbestemmingsplan "Opperdoes - Recreatieaprk Klein Giethoorn"

Reactie Gasunie.

Met vriendelijke groet,
Walter Smak, juridisch medewerker Ruimtelijke Ordening

Telefoonnummer: (0229) 85 62 38
Aanwezig: maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

E-mail: walter.smak@medemblik.nl
Website: www.medemblik.nl
Twitter: www.twitter.com/gemmedemblik
Correspondentie: Postbus 45, 1687 ZG Wognum
Bezoek: Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum

Wilt u niet wachten bij de gemeente?
Maak dan een afspraak met KCC Ruimte via (0229) 85 63 90.
De mogelijkheid bestaat om óók op maandag- of woensdagavond een afspraak te maken.

Van: Westmaas G.A. [mailto:G.A.Westmaas@gasunie.nl] Namens Alg. Postbus RO_West
Verzonden: donderdag 3 oktober 2013 15:10
Aan: Walter Smak
Onderwerp: RE: voorontwerpbestemmingsplan "Opperdoes - Recreatieaprk Klein Giethoorn"

Geachte heer Smak,

Bij e-mailbericht van 3 oktober heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijf ik.

Met vriendelijke groet,

G.A. Westmaas

E: G.A.Westmaas@gasunie.nl

T: +31 182 62 3308
M: +31 6 1100 5612

Van: Walter Smak [mailto:walter.smak@medemblik.nl]

Verzonden: donderdag 3 oktober 2013 12:12

Aan: 'ro-info@noord-holland.nl'; 'postbus@mdwf.nl'; 'Wagenaar, Ruud'; 'Bruin-Baerts, Karel'; 'risicobeheersing@veiligheidsregio-nhn.nl'; 'jwater@veiligheidsregio-nhn.nl'; 'energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl'; 'info@wznh.nu'; 'Soonius, Carla'; 'gemeente@drechterland.nl'; 'gemeente@stedebroec.nl'; 'gemeente@opmeer.nl'; 'stadhuis@enkhuiizen.nl'; 'info@koggenland.nl'; 'info@recreatieschapwestfriesland.nl'; 'info@pwn.nl'; 'info@nuon.nl'; Alg. Postbus RO_West; 'info@landschapnoordholland.nl'; 'info@ltonoord.nl'; 'mnh@mnh.nl'
Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "Opperdoes - Recreatiepark Klein Giethoorn"

Geachte heer/mevrouw,

In verband met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vraag ik u hierbij om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn".

Het voorontwerpbestemmingsplan omvat een juridisch-planologische regeling voor de herinrichting en uitbreiding van recreatiepark Klein Giethoorn. In het kader van de herinrichting komt er een nieuwe ontsluiting aan de Almereweg en zullen de (horeca)voorzieningen worden verplaatst van het Oosteinde naar het zuidelijk deel van het park, richting de Almereweg. Het plangebied ligt aan de oostzijde van Opperdoes. Aan de overige zijden sluit het plangebied aan op het agrarisch gebied.

Ter inzage legging

Het voorontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op onze website www.medemblik.nl onder Wonen en leven – Bouwen, wonen en verkeer - Bestemmingsplannen – Bestemmingsplannen in ontwikkeling.

Een papieren versie van het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunt u inzien in het gemeentehuis van Medemblik bij het Klant Contact Centrum, Dick Ketlaan 21 in Wognum. Het KCC is op maandag en woensdag geopend van 9:00 tot 20:00 uur en op de overige werkdagen van 9:00 tot 14:00 uur.

Reacties

Een reactie in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg kunt u tot uiterlijk 18 november 2013 indienen per e-mail: walter.smak@medemblik.nl of schriftelijk: aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik, Postbus 45, 1687 ZG Wognum. Bij het indienen van de reactie graag onder vermelding van nummer Z-13-28465.

Indien binnen de gestelde termijn geen reactie van u is ontvangen, neem ik aan dat u kunt instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van dit bericht? Neemt u dan gerust contact op met het Klant Contact Centrum, telefoonnummer (0229) 85 60 00.

Met vriendelijke groet,

Walter Smak, juridisch medewerker Ruimtelijke Ordening

Telefoonnummer: (0229) 85 62 38

Aanwezig: maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

E-mail: walter.smak@medemblik.nl
Website: www.medemblik.nl
Twitter: [www.twitter.com/gemmedemblik](https://twitter.com/gemmedemblik)
Correspondentie: Postbus 45, 1687 ZG Wognum
Bezoek: Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum

Wilt u niet wachten bij de gemeente?

Maak dan een afspraak met KCC Ruimte via (0229) 85 63 90.

De mogelijkheid bestaat om óók op maandag- of woensdagavond een afspraak te maken.

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-13-48689/Z-13-28465

Datum ontvangst: 3 december 2013



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

Gemeente Medemblik
Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum
2 december 2013

Uw kenmerk
Z-13-28465

Contactpersoon
C.J.M. Wagenaar

Onderwerp
Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan
"Opperdoes - Klein Giethoorn"

Registratienummer
13.0053850

Doorkiesnummer
072-582 7231

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft u ons een reactie gevraagd op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Opperdoes – Klein Giethoorn". Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling om de uitbreiding en herinrichting van het recreatiepark 'Klein Giethoorn' mogelijk te maken. Het voorontwerp bestemmingsplan is tegelijkertijd voor een ieder ter inzage gelegd. Naar aanleiding hiervan berichten wij het volgende.

Algemeen

Op vrijdag 22 november 2013 heeft een overleg plaatsgevonden over het plan tussen medewerkers van uw gemeente, de ontwikkelaar en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Aanleiding hiertoe was de gewijzigde planopzet ten opzichte van eerdere versies. Inhoudelijk wordt op de besproken punten ingegaan in het vervolg van deze brief. Hierbij willen wij wel aangeven het te betreuren dat de vergaande wijzigingen van het plan niet in een eerder stadium zijn voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Wij verzoeken u in het vervolg het hoogheemraadschap hier eerder bij te betrekken.

Waterhuishouding

Aanleg watergangen

In de al gerealiseerde eerste fase van het bungalowpark werden onder meer vier doodlopende sloten gegraven. Bij doodlopende sloten is er risico van verslechtering van de waterkwaliteit door een gebrek aan doorstroming en doorspoelmogelijkheden. Tijdens diverse overleggen over het plan de afgelopen jaren tussen medewerkers van de initiatiefnemer, uw gemeente en het hoogheemraadschap is door de betrokken medewerker van het hoogheemraadschap telkens aangegeven dat deze slootverbindingen zouden moeten worden aangelegd. In de aan ons voorgelegde vorige versies van het plan is het doortrekken van deze sloten ook telkens opgenomen.

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard

T 072-582 8282
F 072-582 7010
info@hnhk.nl
www.hnhk.nl

NL66 NWAB 0636 7537 78
NL72 INGB 0001 2588 51
KvK 37161516

Registratienummer
13.0053850

Pagina
2 van 3

Datum
2 december 2013



In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze nieuwe sloten nu echter komen te vervallen, wat overigens in tegenspraak is met het gestelde in de derde alinea van paragraaf **3. 6. Water**. Zoals wij hebben begrepen is het doortrekken van deze sloten echter niet haalbaar in de huidige planopzet. Vanwege het eerder genoemde gevaar op verslechtering voor de waterkwaliteit betreuren wij dit. Om hier toch te zorgen voor zoveel mogelijk doorspoeling is tijdens het genoemde overleg afgesproken en ons toegezegd dat zoveel mogelijk regenwater zal worden afgevoerd naar deze sloten. Wanneer blijkt dat als gevolg van de gekozen inrichting waterkwaliteitsproblemen ontstaan, dan is de beheerder van het bungalowpark en/of gemeente verantwoordelijk voor eventuele noodzakelijke aanpassingen in de inrichting.

Onderhoud watergangen

Tussen uw gemeente en het hoogheemraadschap zijn onlangs afspraken gemaakt over het opstellen van een waterplan. Dit zal in de loop van 2014 gestalte krijgen. Onderdeel van dit waterplan zullen hoogstwaarschijnlijk afspraken zijn over het op termijn overnemen van het onderhoud van het oppervlaktewater binnen stedelijke gebieden. Ook het bestaande en nog te realiseren oppervlaktewater binnen het plan Klein-Giethoorn komt dan voor overname in aanmerking. Om de verwachte toekomstige overname van het onderhoud op eenvoudige wijze te laten plaatsvinden, stellen wij voor dat het nu te realiseren oppervlaktewater in onderhoud komt bij uw gemeente.

Aanleg natuurvriendelijke oevers (rietoevers)

In de bij het voorontwerp van het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan is aangegeven dat langs uit te geven erven natuurvriendelijke oevers (rietoevers) zullen worden aangelegd. Uiteraard zijn wij voorstander van de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Aanleg daarvan langs goed bereikbare openbare oevers juichen wij dan ook van harte toe. De ervaring leert echter dat dergelijke oevers aan particuliere erven vaak niet wenselijk zijn, slecht worden onderhouden en daardoor vaak verlanden of zelfs gedempt worden. Als het onderhoud ervan bij uw gemeente of op termijn bij het hoogheemraadschap komt is de bereikbaarheid ook een probleem. Wij verzoeken u daarom geen natuurvriendelijke oevers (rietoevers) te laten aanleggen langs toekomstige particuliere gronden.

Wegbeheer

Volgens de ingediende gegevens is er het voornemen om het bungalowpark te ontsluiten op de openbare weg door de aanleg van een uitweg op de Almereweg. De Almereweg, inclusief het eraan gelegen fietspad, is in eigendom, beheer en onderhoud bij het hoogheemraadschap. Deze ontsluiting is niet in de eerdere versies van dit plan opgenomen.

De aanleg van deze ontsluiting heeft mogelijk gevolgen voor de verkeersveiligheid. Het hoogheemraadschap zal de nodige voorwaarden stellen aan het mogen aanleggen ervan. Over de exacte uitwerking van deze voorwaarden treden wij graag met u cq. de initiatiefnemer in overleg.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, aanleg verharding $\geq 800 \text{ m}^2$, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning en/of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid. Informatie hierover en de benodigde aanvraagformulieren kunt u vinden op onze internetsite www.hhnk.nl. Ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen adviseren wij u voor hiervoor contact opnemen met het cluster Vergunningen van het hoogheemraadschap.

Registratienummer
13.0053850

Pagina
3 van 3



Datum
2 december 2013

Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen.

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer C.J.M. Wagenaar van onze afdeling Watersystemen. Wilt u zo vriendelijk zijn om toekomstige correspondentie inzake dit project te richten aan de genoemde contactpersoon.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,

hoofd cluster Kennis & Ontwikkeling, voor deze,

A.A. Beems - Kuin
Teamleider Kennis & Ontwikkeling
Afdeling Watersystemen

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-13-47197/Z-13-28465

Datum ontvangst: 24 oktober 2013



Advies

Aan:	Gemeente Medemblik Postbus 45 1687 ZG WOGNUM	
Van:	de heer H. Neuvel	DIVnr: MD13.07259
Doorkiesnummer:	0229-284641	
E-mail:	h.neuvel@mdwf.nl	Gemeenteregistratienummer: Z-13-28465
Onderwerp:	Beoordeling voorontwerpbestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn, Oosteinde 12 te Opperdoes	
Datum advies:	22 oktober 2013	Paraaf afdelingshoofd: 

Samenvatting Advies

Op basis van de adviesvraag en de daarvoor aangeleverde stukken komen wij tot het volgende advies:

Milieuzonering:

Opgenomen tekst niet in orde, zie 3.1.

Geluid:

Opgenomen tekst niet in orde, zie 3.2.

Luchtkwaliteit:

Opgenomen tekst niet in orde, zie 3.3.

Externe veiligheid:

Opgenomen tekst niet in orde, zie 3.4.

Bodem:

De bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen is aanvullend onderzoek nodig naar de gedempte sloot, zie 3.5.

Duurzaamheid:

Deze paragraaf ontbreekt en dient alsnog toegevoegd te worden.

Geadresseerde
Onderwerp

Gemeente Medemblik
Beoordeling voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Klein Giethoorn, Oosteinde 12 te Opperdoes

1. Inleiding

Op 3 oktober 2013 hebben wij van u per e-mail een verzoek gekregen voor een milieuvanadvies. De adviesvraag is gesteld in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn, Oosteinde 12 te Opperdoes. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage.

Gevraagd wordt om de milieuaspecten te beoordelen. Onderstaand volgt per onderdeel een advies. De paragraaf ecologie is niet beoordeeld.

Voor ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- bestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn, code 099992/05-09-13;
- akoestisch onderzoek geluiduitstraling Recreatiepark Klein Giethoorn Opperdoes (gemeente Medemblik, opgesteld door ASP Akoestisch Adviesburo, d.d. 13 februari 2013, versie 1.4;
- verkennend bodemonderzoek Oosteinde 12 te Opperdoes, d.d. 26 november 2009, rapportnummer 2009294, uitgevoerd door Landview.

2. Milieuvanadvies

3.1 Milieuzonering

Dit hoofdstuk behandelt de geluidbelasting ten gevolge van het recreatiepark naar de omgeving. Er wordt met een akoestisch onderzoek aangetoond dat voldaan kan worden aan zowel "RO-normen" als aan de daadwerkelijke normen die gaan gelden en komen uit het Activiteitenbesluit.

Echter, er zijn enkele opmerkingen te maken die beantwoord dienen te worden.

Er wordt aangegeven dat de inrichting is aangepast en het onderzoek nog geactualiseerd dient te worden. Het onderzoek is hierom op voorhand niet in orde en ook slechts zijdelings beoordeeld.

In het rapport worden diverse resultaten getoond.

Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zijn deze uitsluitend in etmaalwaarden weergegeven. Dit dient per periode te worden weergegeven waarbij specifiek (meer) aandacht moet worden besteed aan de verdiscontering van de muziekstrafcorrectieterm.

In het rapport wordt aangegeven dat rekening is gehouden met feesten en partijen en een bijbehorend maximaal binnenniveau van 92 dB(A) op basis van popmuziekspectrum. De praktijk wijst uit dat dit onvoldoende is. Bands zijn hierdoor bijvoorbeeld op voorhand uitgesloten. Dit dient in de rapportage nadrukkelijk(er) te worden aangegeven.

3.2 Geluid

Er wordt aangegeven dat de N240 op ca. 160 meter afstand ligt en dat hierdoor het geluidniveau aanvaardbaar zal zijn. Dit is onvoldoende en te kort door de bocht. Er wordt niet aangetoond waarom dit dan aanvaardbaar is. Tekst dient (enigszins) te worden aangepast.

3.3 Luchtkwaliteit

Er wordt aangegeven dat er op dit moment wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen en dat door de afname van verkeer er dus nog steeds/meer zal worden voldaan.

Het akoestisch onderzoek geeft echter aan dat er meer "eenheden" in de nieuwe situatie mogelijk zullen worden gemaakt. Inherent hieraan is/likt dat er meer verkeersbewegingen van en naar het terrein zullen gaan plaatsvinden. Tekst dient te worden aangepast waarbij op enigerlei wijze wordt aangetoond dat (nog steeds) voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.



Geadresseerde
Onderwerp

Gemeente Medemblik
Beoordeling voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Klein Giethoorn, Oosteinde 12 te
Opperdoes

3.4 Externe veiligheid

In de tekst is opgenomen dat in de directe nabijheid er geen wegen aanwezig zijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (de N240 ligt op circa 150 meter ten oosten van het plangebied) en dat er zodoende vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

De bovengenoemde N240 (Markerwaardweg) ligt op ongeveer 170 meter van de grens van recreatiepark.

Niet bekend is hoeveel gevaarlijke stoffen over de weg worden vervoerd. Aangezien alle provinciale wegen zijn vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, wordt ervan uitgegaan dat ook over deze provinciale weg transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het plaatsgebonden risico (PR) van de N240 ligt op de weg zelf. Aan de grenswaarden van het PR wordt dan ook voldaan.

Het invloedsgebied van het groepsrisico is 200 meter van de rand van de weg gelegen en komt dus deels over het bestaande recreatiepark heen (circa 30 meter).

Nagegaan dient te worden wat voor consequenties dit heeft (aandachtspunt: er is al een recreatiepark aanwezig en neemt het aantal aanwezige personen toe of af).

Gezien het bovenstaande dient beter onderbouwd te worden waarom er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

3.5 Bodem

In eerdere adviezen in 2009 is geadviseerd een bodemonderzoek uit te laten voeren met gedempte sloten en uit te graven waterpartijen als aandachtspunten. Het nu bijgevoegde bodemonderzoek is uitgevoerd in 2009. Er is gekeken naar de waterpartijen. Er is ook geconstateerd dat vroeger een sloot aanwezig was, die van noord naar zuid over de locatie liep. Deze sloot is echter niet ingetekend. Het is niet duidelijk of er boringen zijn geplaatst. Bij het veldwerk wordt hier niet over gesproken.

Op basis van dit rapport is in het voorontwerp geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor zover er een omgevingsvergunning bouwen aan de orde is zal toch aanvullend moeten worden gekeken naar deze demping. Dat kan eenvoudig door het plaatsen van enkele booraaian dwars op het tracé van de demping. Alleen als daar een afwijkende bodemopbouw wordt aangetroffen is het nodig analyses te doen.

Een eventueel aanwezige slootdemping zal naar verwachting niet zodanig ingrijpend zijn dat het een belemmering is voor de realisering van het plan. Voor het bestemmingsplan kan daarom worden gesteld dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering is.

Duurzaamheid

Deze paragraaf ontbreekt en dient alsnog toegevoegd te worden.



Gemeente Medemblik



Registratie: PI-13-47875/Z-13-28465

Datum ontvangst: 12 november 2013

Noord-Holland Noord

Gemeente Medemblik
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
De heer W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum	11 november 2013	Telefoon	06 – 51 97 64 79
Onze referentie	U2013/654/JWA	E-mail	jwater@veiligheidsregio-nhn.nl
Uw referentie	email	Bijlagen	-
Uw bericht van	3 oktober 2013	Onderwerp	Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn

Geachte heer Smak,

Op 3 oktober 2013 heeft de Afdeling Risicobeheersing van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (verder VR NHN) van u, per email, het voorontwerp bestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn ontvangen. U heeft ons gevraagd hierop te adviseren. Hierbij ontvangt u ons advies.

VR NHN heeft, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Zij toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb.

Ten aanzien van de bluswatervoorziening adviseren wij u om in overleg met de lokale brandweer na te gaan of er primaire bluswatervoorzieningen of gelijkwaardige voorzieningen op het recreatieterrein aanwezig zijn, nog moeten worden gerealiseerd of moet worden gewijzigd naar aanleiding van de voorgenomen uitbreiding/samenvoeging. Verder adviseren wij in het kader van de bereikbaarheid om een minimale wegbreedte aan te houden van 4,50 meter.

Met vriendelijke groet,


Jaap Water
coördinator externe veiligheid

Gezien: 11 november 2013

Naam: K. van Houten

Paraaf:


Samen hulpvaardig

Pagina 2
Onderwerp Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn
Datum 11 november 2013

BIJLAGE 1

Situatiebeschrijving

Aan de zuidoostelijke rand van het dorp Opperdoes liggen de camping Klein Giethoorn en het recreatiepark De Brug. Beide parken worden samengevoegd en gaan verder onder de naam recreatiepark Klein Giethoorn. Het samengaan van beide parken is aanleiding voor een herinrichting van het terrein. Naast de herinrichting zal het recreatiepark met circa twee hectare worden uitgebreid. Ook wordt de ontsluiting gewijzigd. De huidige ontsluiting op het Oosteinde wordt gesloten (blijft wel in stand als calamiteitendoorgang) en er komt een nieuwe ontsluiting op de Almereweg.

Toetsing externe veiligheid

Door VR NHN is de locatie van het plangebied getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals weergegeven op de provinciale professionele risicokaart en bij VR NHN bekende gegevens. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van hoge druk buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over weg, water en spoor). Ook zijn er geen risicovolle bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Bereikbaarheid

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten is de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van november 2012, een uitgave van Brandweer Nederland. Volgens deze richtlijn moet een willekeurig adres vanaf een doorgaande verkeersader in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is. Wegwerkzaamheden, opstoppingen, fout geparkeerde voertuigen en dergelijke kunnen een goede bereikbaarheid in de weg staan. In het onderhavige plan is een tweede ontsluiting van het plangebied geregeld via het Oosteinde. De hoofdontsluiting is in de nieuwe situatie gesitueerd aan de Almereweg. Voor de bereikbaarheid van de brandweer is de nieuwe situatie een vooruitgang, omdat het plangebied sneller bereikbaar is vanuit de bestaande brandweerkazerne aan de Dissel in Medemblik.

Medewerking kan worden verleend als de geprojecteerde wegen voldoende breed zijn, zodat een blusvoertuig een eventueel geparkeerd voertuig kan passeren. Wij adviseren om een minimale wegbreedte aan te houden van 4,50 meter. De geprojecteerde brug moet een aslast van tenminste 15 ton kunnen dragen (gewicht volledig bepakt blusvoertuig).

Bluswatervoorzieningen

Het toetsingskader voor de beschikbaarheid van bluswater is de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van november 2012, een uitgave van Brandweer Nederland.

Bij een beginnende brand in een (recreatie)woning wordt een inzet doorgaans uitgevoerd door middel van 1 of 2 stralen hoge druk (HD) met de inhoud van de tank van het blusvoertuig. Er wordt hier uitgegaan van een offensieve binneninzet, dan wel buiteninzet.

Pagina 3
Onderwerp Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Opperdoes – Recreatiepark Klein Giethoorn
Datum 11 november 2013

Bij een volledig ontwikkelde brand in een kleine woning kan er een defensieve binnen- dan wel buiteninzet worden gedaan met 2x lage druk (LD) of 2x HD, uitgaande van optimale brand-scheidingen. Het risico op overslag via gestapelde bouwlagen blijft aanwezig maar kan worden beperkt door de inzet van 1x LD. Aangezien de inhoud van de watertank van een blusvoertuig niet voldoende is voor een defensieve inzet met LD, dient er een aanvullende primaire bluswatervoorziening beschikbaar te zijn, die minimaal 500 liter per minuut levert. De maximale afstand van de primaire bluswatervoorziening tot de opstelplaats van het blusvoertuig mag voor nieuwbouwwoningen maximaal 100 meter bedragen.

Wij adviseren u om in overleg met de drinkwaterleidingbeheerder (PWN) te komen tot een primaire bluswatervoorziening die is aangesloten op het centrale drinkwaternet. Indien vanwege de toepassing van kleinere waterleidingdiameters de plaatsing van ondergrondse brandkranen niet mogelijk is, blijft als alternatief een secundaire bluswatervoorziening over in combinatie met brandpreventieve maatregelen in de (recreatie)woningen. Hierbij merken wij op dat de realisatie van alternatieve bluswatervoorzieningen vertragend kan werken op de inzet van de brandweer, eenvoudigweg omdat er extra handelingen moeten worden verricht en aanvullend materieel ter plaatse moet komen. Geadviseerd wordt om dit in een vroegtijdig stadium af te stemmen met de lokale brandweer en het PWN en een toereikende bluswatervoorziening te realiseren voordat de beoogde nieuw te bouwen recreatiewoningen in gebruik worden genomen.

BIJLAGE 2 CORRESPONDENTIE MET DE PROVINCIE



Gemeente Medemblik



Registratie: PI-14-53623/Z-13-28465

Datum ontvangst: 20 maart 2014

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4039

verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: bestemmingsplan 'Klein Giethoorn'

Geacht college,

Op 14 januari 2014 hebben wij u een vooroverlegreactie gestuurd over het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' te Opperdoes. Hierover willen wij u het volgende mededelen.

Beoordeling plan

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' hebben wij op basis van de door u overgelegde informatie geconcludeerd dat het plan voldoet aan de afwijkingsregels als bedoeld in artikel 14 van de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (hierna: verordening). Derhalve hebben wij een positieve grondhouding ingenomen over dit plan. Bij brief van 14 januari 2014 hebben wij u onze positieve grondhouding kenbaar gemaakt en u een aantal randvoorwaarden meegegeven betreffende de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe feiten en omstandigheden

Uit recent ambtelijk contact blijkt dat er op het bestaande deel van het recreatiepark 'Klein Giethoorn' van de 30 recreatiewoningen er 27 permanent worden bewoond. Deze informatie was ons niet bekend ten tijde van het opstellen van onze vooroverlegreactie. Wij hebben van u vernomen dat u een handhavingstraject bent gestart om deze illegale permanente bewoning te beëindigen. Dit traject loopt nog. Overigens wordt in het voorontwerp bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' permanente bewoning in de planregels uitgesloten.

Provinciaal beleid

De uitbreiding van het recreatiepark is verstedelijking in de zin van de verordening. De planlocatie van de uitbreiding ligt in landelijk gebied. Omdat verstedelijking hier in principe niet is toegestaan hebt u bij het voorontwerpplan gegevens overgelegd waaruit de recreatiebehoefte en de noodzaak tot uitbreiding blijkt. Het feit dat er op grote schaal op het

Verzenddatum**19 MAART 2014****Kenmerk**

257024/319087

Uw kenmerk

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

huidige recreatieterrein illegaal permanent wordt bewoond, werpt een ander licht op de nut en noodzaak afweging. U stelt dat met het plan 120 recreatieverblijven worden geëxploiteerd, terwijl hiervan 27 verblijven feitelijk niet op korte termijn als recreatieverblijf kunnen worden geëxploiteerd omdat deze verblijven permanent worden bewoond.

Verdere proces

Uw handhavingstraject loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Wij vertrouwen erop dat u het handhavingstraject voortvarend en vasthoudend uitvoert.

Wij verzoeken u om bij het ontwerpplan een nadere onderbouwing te leveren voor de behoefte ten aanzien van het totale aantal recreatieverblijven en hoe dit zich verhoudt tot de permanente bewoning op het bestaande park. Dit kunt u bijvoorbeeld doen door het aanleveren van een ondernemersplan. Graag spreken wij dit bestemmingsplan op ambtelijk niveau verder met u door alvorens u verdere stappen zet in de bestemmingsplanprocedure.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris
T. Kampstra



voorzitter
J.W. Remkes

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.



Provincie Noord-Holland
Gedeputeerde Staten
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Uw kenmerk 257024/319087
Uw brief van 19 maart 2014
Zaaknummer Z-13-28465
Documentnummer PU-14-53877
Bijlage(n) 1
Telefoonnummer 0229 856000
Verzonden

06 OKT 2014

Behandelend ambtenaar Walter Smak
Onderwerp Bestemmingsplan 'Opperdoes - recreatiepark Klein Giethoorn'

Geacht college,

Met uw brief met kenmerk 257024/319087, verzonden 19 maart 2014, heeft u ons bericht over het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de herinrichting en uitbreiding van recreatiepark Klein Giethoorn te Opperdoes. In de brief refereert u aan de bestaande permanente bewoning op het recreatiepark. U vertrouwt erop dat wij het ingezette handhavingstraject voortvarend en vasthoudend uitvoeren. U verzoekt ons verder een nadere onderbouwing te leveren voor de behoefte voor het totale aantal recreatieverblijven en hoe zich dat verhoudt tot de permanente bewoning op het park. Hieronder treft u ons antwoord aan.

Bij het ingezette handhavingstraject gaat het overigens niet alleen om permanente bewoning van de recreatiewoningen, maar ook om verhuur aan buitenlandse arbeidsmigranten. Het traject richt zich daarom op het niet-recreatieve gebruik van de recreatiewoningen.

Handhavingstraject

Wij begrijpen uw bezorgdheid en de daarmee samenhangende vraag over de relatie tussen het geconstateerde niet-recreatieve gebruik en nut en noodzaak voor een uitbreiding van het recreatiepark. In het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Opperdoes-Recreatiepark Klein Giethoorn' gaan wij echter in op nut en noodzaak van de uitbreiding en herinrichting. Daarbij verwijzen wij onder meer naar twee recente rapporten van de provincie Noord-Holland. Dit betreffen de rapporten 'Vraag en aanbod Vrijtijdsvoorzieningen Noord-Holland' uit februari 2013 en 'Verbinding cultuur, toerisme en recreatie in Noord-Holland Noord' uit maart 2013.

Uit de rapporten blijkt dat er de komende jaren een toenemende vraag is naar overnachtingen op bungalowparken. Om die reden wenst de ondernemer het terrein in te richten en uit te breiden met recreatiewoningen en chalets en werkt de ondernemer met de gemeente intensief samen om het bestaande niet-recreatieve gebruik van de recreatiewoningen op korte termijn te beëindigen.



Zodoende komen ook die recreatiewoningen op korte termijn (weer) beschikbaar voor recreatief gebruik.

De ondernemer heeft een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat het park voorziet in een behoefte voor de vraag naar overnachtingen op een recreatiepark zoals Klein Giethoorn. Over dit rapport berichten wij u verderop in de brief.

De ontwikkeling van het park voorziet volgens de rapporten van de provincie en het onderzoek van de ondernemer dus aantoonbaar in een behoefte. Bovendien past de nieuwe ontwikkeling binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid voor het versterken van toerisme en recreatie.

Niet voor niets hebben wij in onze structuurvisie staan dat toerisme en recreatie de belangrijkste pijlers voor de toekomst zijn en dat wij ons de komende jaren inzetten voor kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande recreatieparken. De ontwikkeling van Klein Giethoorn past binnen dit beleid. Bovendien sluit het aan bij andere toeristische voorzieningen in het gebied. Beide partijen, zowel de gemeente als de ondernemer, hebben er daarom baat bij dat het niet-recreatieve gebruik op korte termijn wordt beëindigd. Vandaar dat wij begin dit jaar in samenwerking met de ondernemer het handhavingstraject zijn gestart.

Vooraankondiging

In februari van dit jaar hebben wij de eigenaren van de recreatiewoningen aangeschreven en aangekondigd dat wij handhavend gaan optreden door het opleggen van een last onder dwangsom. De eigenaren hebben de mogelijkheid gekregen hun zienswijze op dit voornemen aan ons kenbaar te maken. De ontvangen zienswijzen hebben in geen enkel individueel geval ertoe geleid dat wij afzien van handhaving.

Definitieve beschikkingen

In juni van dit jaar zijn de beschikkingen verzonden aan de eigenaren die hun recreatiewoning voor huisvesting van arbeidsmigranten gebruiken. Mede naar aanleiding van deze aanschrijvingen is de huisvesting van arbeidsmigranten op het recreatiepark beëindigd.

Op dit moment worden nog 11 recreatiewoningen gebruikt voor permanente bewoning. De eigenaren van deze recreatiewoningen hebben een vooraankondiging ontvangen waarin wij stellen dat we tot handhaving overgaan. De eigenaren hebben daarop gereageerd door het indienen van zienswijzen. Momenteel bereiden wij de definitieve beschikkingen voor.

In dit kader is van belang dat wij op grond van ons beleid een begunstigingstermijn hebben van acht weken om de permanente bewoning te (doen) beëindigen en beëindigd te laten. In enkele gevallen is die termijn wegens bijzondere omstandigheden zes maanden.

Op korte termijn kan er dus een einde komen aan het niet-recreatieve gebruik op het recreatiepark. Uiteraard is dit ook afhankelijk van de mogelijkheid om tegen de beschikkingen rechtsmiddelen in te zetten. Het handhavingstraject voeren wij in ieder geval voortvarend en vasthoudend uit.

Resultaat

Het ingezette traject heeft dus resultaat. Een groot deel van de eigenaren heeft het niet-recreatieve gebruik van hun recreatiewoningen gestaakt. Deze recreatiewoningen zijn (weer) beschikbaar voor het gebruik en/of verhuur ten behoeve van recreatieve doeleinden.

Samenwerking ondernemer

Hierboven geven wij aan dat wij met de ondernemer samenwerken om het niet-recreatieve gebruik te beëindigen. Bij het opstellen van bovengenoemd rapport is namelijk gebleken dat de recreatiewoningen en chalets niet of minder goed in de markt zijn te zetten als bekend is dat een (groot) deel van de bestaande recreatiewoningen voor niet-recreatieve doeleinden wordt gebruikt. De ondernemer heeft er dus alle belang bij dat de recreatieve functie van het park wordt versterkt en daar hoort geen permanente bewoning of verhuur aan buitenlandse werknemers bij.

De ondernemer heeft ons laten weten dat zij privaatrechtelijk tegen het niet-recreatieve gebruik kan optreden. Grondslag daarvoor biedt het huishoudelijk reglement van het park, de gesloten koopovereenkomsten tussen de ondernemer en de eigenaren van de recreatiewoningen en de leveringsakten van de recreatiewoningen. De ondernemer heeft in overleg met ons besloten om vooralsnog niet te gaan optreden, omdat zij de eigenaren niet wil confronteren met twee parallel lopende procedures die hetzelfde doel beogen. Wel heeft zij de eigenaren per brief laten weten dat zij gaat optreden indien het optreden van de gemeente niet tot het gewenste resultaat leidt.

Onderzoek economische en financiële haalbaarheid

Mede naar aanleiding van uw vraag naar nut en noodzaak in relatie tot het onrechtmatige gebruik, heeft Toeristisch Recreatief Beheer B.V. in opdracht van de ondernemer een onderzoek uitgevoerd naar de economische en financiële haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling van recreatiepark Klein Giethoorn. Het onderzoek treft u hierbij als bijlage aan.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Klein Giethoorn zorgt voor een 'upgrading' van het recreatieproduct binnen de gemeente (en daarmee ook de provincie). De te ontwikkelen vrijstaande recreatiewoningen voorzien in een toenemende vraag naar dit soort recreatieverblijven in een rustiek, natuurlijke en waterrijke omgeving. De ontwikkeling zorgt daarmee voor een forse financiële impuls aan de huidige economie van de gemeente Medemblik en de regio. In de conclusie op bladzijde 21 staat dat permanente bewoning uitgesloten is en dat ook huisvesting van arbeidsmigranten niet wordt aanbevolen. In diverse gesprekken met de ondernemer heeft Toeristische Recreatief Beheer B.V. aangegeven dat in verband met een gezonde exploitatie van het park, het van belang is dat het niet-recreatieve gebruik van de bestaande woningen wordt gestaakt.

Conclusie

Wij tonen aan dat wij de handhaving in nauwe samenwerking met de ondernemer voortvarend oppakken. Wij tonen bovendien aan, met provinciale onderzoeken en het haalbaarheidsonderzoek van de ondernemer, dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in een toenemende vraag naar overnachtingen op bungalowparken zoals Klein Giethoorn. In dat kader is van belang dat het niet-recreatieve gebruik op termijn wordt beëindigd om het park goed in de markt te zetten. Tot slot is van belang dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid om het toeristisch-recreatieve product te versterken.

Wij menen daarom dat de nieuwe ontwikkeling voor Klein Giethoorn voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uiteraard zijn wij bereid - conform uw uitnodiging - om de studie van de ondernemer en het handhavingstraject (op ambtelijk niveau) te bespreken voordat wij verder gaan met het ontwerpbestemmingsplan. Een uitnodiging daarvoor zien wij graag tegemoet.

Vragen?

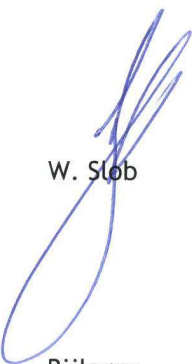
Heeft u vragen? Belt u ons dan op werkdagen (maandag t/m donderdag) tussen 08.30 en 17.00 uur of op vrijdag tussen 08.30 en 14.00 uur. Het telefoonnummer is 0229 856000. Wij zijn u graag van dienst. Houd zaaknummer en documentnummer bij de hand, dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

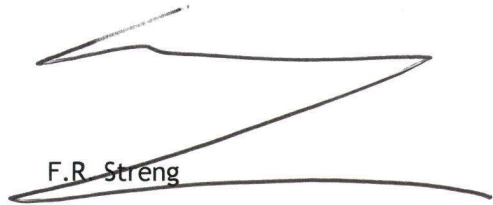
Burgemeester en wethouders van Medemblik,

De secretaris,

De burgemeester,



W. Slob



F.R. Streng

Bijlage: - haalbaarheidsonderzoek ondernemer (IO-14-17380)



Provincie
Noord-Ho

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-14-62402/Z-13-28465

17-10-2014

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4039

verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: bestemmingsplan 'Klein Giethoorn'

Geacht college,

Op 15 oktober 2013 hebt u ons verzocht om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' te beoordelen.

Bij brieven van 14 januari en 19 maart 2014 hebben wij u onze beoordeling doen toekomen.

Het bestemmingsplan 'Klein Giethoorn' voorziet in een uitbreiding van het recreatieterrein en een toename van het aantal recreatieverblijven. Deze uitbreiding is voorzien buiten het bestaand bebouwd gebied als bedoeld in artikel 9 van de provinciale ruimtelijke verordening (hierna: verordening). Gelet op het feit dat er op het recreatieterrein permanente bewoning plaatsvindt, hebben wij u bij brief van 19 maart 2014 gevraagd om een nadere motivering inzake de behoefte van het totale aantal recreatieverblijven en de noodzaak om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen in relatie tot de permanente bewoning.

Bij brief van 6 oktober 2014 (kenmerk PU-14-53877) hebt u nader inzicht verschaft in de nut/noodzaak van de uitbreiding van het recreatieterrein in relatie tot de permanente bewoning. Uit de brief blijkt dat u bij de berekening van de behoefte tot uitbreiding en de exploitatieopzet de permanent bewoonde recreatieverblijven zijn meegenomen in het totaal te bouwen extra recreatieverblijven. In de berekeningen van het totale aanbod zijn de permanent bewoonde recreatieverblijven als reguliere, niet permanent bewoonde, recreatieverblijven meegerekend. Het feit dat de er op het terrein een aantal recreatieverblijven permanent worden bewoond, leidt niet tot extra behoefte aan nieuwe recreatieverblijven en uitbreiding van het terrein buiten bestaand bebouwd gebied.

Verder hebt u ons geïnformeerd over het door u gestarte handhavingstraject en inmiddels hebt u acht verblijven succesvol uit de

Verzenddatum

16 OKT. 2014

Kenmerk

257024/460793

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

permanente bewoning weten te halen. Wij vertrouwen erop dat u dit handhavingstraject blijft continueren.

Ten aanzien van het aspect ruimtelijke kwaliteit hebben wij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd. Bij brief van 14 januari 2014 (kenmerk 257024 / 295709) hebben wij u aandachtspunten meegegeven met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Deze aandachtspunten hadden betrekking op het doorzicht op het achterliggende landschap van het Oosteinde richting de Almereweg en op de verhouding tussen groen en verharding (wegen, parkeren en footprint recreatieverblijven) op het terrein. U hebt deze aandachtspunten verder uitgewerkt in het plan en bij brief (kenmerk PU-14-55807) aan ons overgelegd. Wij hebben uw verdere uitwerking op het plan nogmaals aan de ARO voorgelegd. De ARO heeft ons positief geadviseerd met een kanttekening over de voorgestelde knotwilgen aan de zuid- en oostrand van het terrein. U hebt aangegeven dat de keuze voor knotwilgen mede tot stand is gekomen in verband met de wens van het Hoogheemraadschap om niet te kiezen voor een boom- of plantsoort met veel bladverlies. Dit in verband met de waterkwaliteit ter plaatse. Wij kunnen u hierin volgen. Wij vinden dat de ruimtelijke kwaliteit op een goede manier in het door u voorgestelde plan is geborgd.

Wij vertrouwen erop dat u bij de opstelling van het ontwerp het bestemmingsplan en de onderliggende stukken aanpast en aanvult naar aanleiding van de nadere informatie over nut en noodzaak in relatie tot de permanente bewoning en de nadere uitwerking van de randvoorwaarden over de ruimtelijke kwaliteit.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
mw. mr. H.W. Verschuren

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.