

GEMEENTE MEDEMBLIK

OPPERDOES
RECREATIEPARK KLEIN GIETHOORN

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**Bestemmingsplan Opperdoes - Recreatiepark
Klein Giethoorn**

Code 099992 / 30-04-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	8
3. OMGEVINGSASPECTEN	9
3. 1. Milieuzonering	9
3. 2. Wet geluidhinder	11
3. 3. Luchtkwaliteit	12
3. 4. Externe veiligheid	13
3. 5. Bodem	14
3. 6. Water	15
3. 7. Ecologie	15
3. 8. Archeologie	17
3. 9. Paragraaf duurzaamheid	19
3. 10. Vormvrije mer-beoordeling	20
4. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	22
4. 1. Voorgeschiedenis	22
4. 2. Ruimtelijke en functionele aspecten	22
5. JURIDISCHE PLANOPZET	27
5. 1. Algemeen	27
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	27
6. UITVOERBAARHEID	30
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	30
6. 3. Grondexploitatie	30
7. VOOROVERLEG EN INSpraak	31
7. 1. Vooroverleg	31
7. 2. Inspraak	31
7. 3. Aanpassing van het bestemmingsplan	31

8. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING	33
8. 1. Zienswijzenperiode	33
8. 2. Gewijzigde vaststelling	33

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitsplan en presentatie ARO-commissie
<u>Bijlage 2</u>	Onderzoek geluidsbelasting park
<u>Bijlage 3</u>	Bodemonderzoeken
<u>Bijlage 4</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 5</u>	Reactie hoogheemraadschap
<u>Bijlage 6</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 7</u>	Archeologisch bureauonderzoek
<u>Bijlage 8</u>	Inventariserend veldonderzoek
<u>Bijlage 9</u>	Afspraken archeologie
<u>Bijlage 10</u>	Reactienota inspraak en overleg
<u>Bijlage 11</u>	Onderzoek commerciële- en economische haalbaarheid
<u>Bijlage 12</u>	Reactienota zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de zuidoostelijke rand van het dorp Opperdoes liggen de terreinen van de voormalige camping Klein Giethoorn en het bestaande recreatiepark De Brug. Beide terreinen worden samengevoegd en gaan verder onder de naam recreatiepark Klein Giethoorn. Het samengaan van beide terreinen 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 en er komt een nieuwe ontsluiting op de Almereweg. Klein Giethoorn is gelegen aan Oosteinde 12 te Opperdoes. De locatie is op figuur 1 weergegeven.

Voor de herontwikkeling en uitbreiding van het terrein is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In 2011 is reeds gestart met een bestemmingsplanprocedure. Na het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan, is toen discussie ontstaan over de exacte invulling van het terrein. De ontsluiting was daarbij een belangrijk aspect. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het aangepaste plan.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Huidige situatie

Het bestaande deel van het recreatiepark bestaat uit een kampeergedeelte van ongeveer 2,5 hectare en een terrein van 1,5 hectare waarop 30 recreatiewoningen ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt aan de oostzijde van het dorp Opperdoes. Aan de overige zijden sluit het plangebied aan op het agrarisch gebied.

Door een eerdere dorpsuitbreiding is er ruimtelijk gezien een soort lob aan het dorp gegroeid. De oorspronkelijke langgerekte bebouwingslinten van het Zwarte-

pad en het Oosteinde zijn van een, dwars daarop staande, bebouwingsconcentratie voorzien. Het recreatiepark staat eveneens dwars op de historische lintstructuur van het Zwartepad en het Oosteinde.

1. 3. Planologische regeling

Het huidige terrein van het recreatiepark is geregeld in twee bestemmingsplannen:

- Het meest oude, oostelijke deel is geregeld in het bestemmingsplan *Klein Giethoorn* (vastgesteld op 15 december 1975 en goedgekeurd op 1 juni 1976). Dit is een gedetailleerd bestemmingsplan, waarbij alle elementen van het terrein apart zijn bestemd. Zo zijn er de bestemmingen 'Beheer- en dienstencentrum', 'Was-/toiletgebouw', 'Zwembad', 'Kampeerterrein', 'Sport-/speelterrein', 'Beplanting', 'Weg' en 'Bedrijfserf';
- Het westelijk gelegen nieuwe terrein met recreatiewoningen is geregeld in het bestemmingsplan *Recreatiepark Klein Giethoorn* (vastgesteld op 5 juni 2000 en goedgekeurd op 1 september 2000). Hierin zijn de bestemmingen 'Verblijfsrecreatieve doeleinden', 'Groenvoorzieningen' en 'Parkeerterrein' opgenomen.

De gewenste uitbreidingen aan de zuidzijde vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik (vastgesteld 4 juli 2013). Hier geldt de bestemming 'Agrarisch', waarbij er geen bouwvlak is opgenomen.

De voorgenomen uitbreiding van het terrein past niet binnen het bestemmingsplan *Buitengebied Medemblik*. Volgens dit bestemmingsplan mogen de gronden alleen gebruikt worden voor agrarische activiteiten. Verder is de herinrichting van het terrein niet in overstemming met het bestemmingsplan *Klein Giethoorn*, dat in het zomerseizoen uitsluitend tenten, toercaravans en kampeerauto's toestaat. Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling om de uitbreiding en herinrichting van het recreatiepark Klein Giethoorn mogelijk te maken.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- Na dit inleidende hoofdstuk, volgt in hoofdstuk 2 het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente dat van toepassing is op het plangebied;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten in het plangebied;
- Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de toekomstplannen;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische opzet van de bestemmingen;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheidsaspecten;
- Hoofdstuk 7 bevat de resultaten van het wettelijk verplichte vooroverleg en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan;
- In hoofdstuk 8 tot slot, wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het enige rijksbelang dat voor het plangebied relevant is, is het rijksbelang 'Primaire waterkeringen buiten het kustfundament'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren bevat het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 3.1.6. lid 2 een ladder voor duurzame verstedelijking. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals de uitbreiding van recreatiepark Klein Giethoorn moeten daarom de volgende stappen worden doorlopen:

1. beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden;
3. en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaand stedelijk gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

Ad. 1

De aanleiding voor dit plan: kwaliteitsverbetering

De noodzaak van de verstedelijking komt voort uit een gewenste kwaliteitsverbetering. Op het noordwestelijk deel van het terrein zijn inmiddels recreatiewoningen gebouwd. De rest van het terrein betrof een kampeerterrein dat niet meer voldeed aan de huidige kwaliteitseisen. Dit terrein is inmiddels opgeruimd en ligt momenteel braak. Binnen de recreatiesector is er een tendens naar meer luxe voorzieningen. Het aantal kampeervakanties neemt af en er is een groei in het aantal overnachtingen in bungalowparken. Dit blijkt onder andere uit het onderzoek 'Vraag en Aanbod

Vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland' ¹⁾. In het onderzoek wordt voor de periode tot 2020 een toename van de vraag in overnachtingen van gemiddeld een half procent per jaar, dus totaal 4%, verwacht.

De vraag naar bungalowparken wordt verder duidelijk vanuit het onderzoek 'Verbinding cultuur, toerisme en recreatie in Noord-Holland Noord' ²⁾. In dit onderzoek is gekeken naar het type recreanten dat de verschillende regio's in Noord-Holland bezoekt. Er is daarbij gebruik gemaakt van de leefstijlsegmentatie uit de RECRON Innovatie Campagne (RIC). Uit het onderzoek blijkt dat in de regio West-Friesland, waarin het plangebied ligt, vooral toeristen uit de groepen 'Gezellig Lime' komen, gevolgd door 'Gezellig Groen'. De grootste groep 'Gezellig Lime' kiest vaak voor een bungalowpark. Daarom bestaat de wens om het terrein aan te vullen met recreatiewoningen en chalets.

Tot slot vloeien 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 Westfriese gemeenten onderzoek verricht en in juli 2013 het onderzoek 'De Staat van Westfriesland' ³⁾ 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.

¹⁾ Vraag en Aanbod Vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland, Ruimtegebruik, aantallen, trends en toekomstverwachtingen, Provincie Noord-Holland, maart 2013

²⁾ Verbinding cultuur, toerisme en recreatie in Noord-Holland Noord, Onderzoek met gebruik van leefstijlen, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, februari 2013

³⁾ De staat van Westfriesland, Tabellen en achtergrondgegevens, Onderzoek in opdracht van de samenwerkende Westfriese gemeenten, I&O Research, juli 2013

Sterke punt 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.

Ad. 2

Het gaat om een bestaand recreatiepark. Het is niet reëel dat dit park wordt verplaatst naar een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Enerzijds is dit niet kosteneffectief, maar anderzijds is het ook wenselijk dat het recreatiepark een zekere afstand ten opzichte van woonbebouwing aanhoudt in verband met de milieuzonering. Een locatie volledig binnen bestaand stedelijk gebied is daarvoor niet geschikt.

Daarnaast is een beperkte uitbreiding noodzakelijk om de verplaatsing van de horeca, de gewijzigde ontsluiting te financieren en de exploitatie van het park te verbeteren. Verplaatsing naar een andere locatie binnen bestaand stedelijk gebied is niet kosteneffectief en niet reëel.

Ad. 3

Ten aanzien van de ontsluiting kan worden gesteld dat het recreatiepark goed bereikbaar is met de auto, het OV en de fiets. De aangepaste ontsluiting via de Almereweg, zorgt tevens voor een ontlasting van het Oosteinde. Langs de Almereweg stopt de buslijn tussen Hoorn en Medemblik (lijn 239). Ook ligt hier een gescheiden fietspad. Ontsluiting aan deze zuidzijde is zodoende een flinke verbetering met het oog op de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied ligt buiten de veiligheidszones voor de primaire waterkering. Dit vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

Conclusie rijksbeleid

In het plangebied zijn geen ruimtelijke belemmeringen of ruimtereserveringen vanuit het Barro aan de orde. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het rijksbeleid (duurzame verstedelijking).

2. 2. Provinciaal beleid**Structuurvisie en Provinciale Verordening**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft, door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de *Structuurvisie* nader uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening* (geactualiseerd in februari 2014) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Daarbij leveren deze sectoren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland. Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. De ruimtevraag voor deze recreatieve en toeristische voorzieningen valt vrijwel altijd buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Voor veel campings is herstructurering noodzakelijk.

Bestaand bebouwd gebied

Het plangebied ligt volgens de verordening buiten Bestaand Bebouwd Gebied (dus in het landelijk gebied). In de verordening is een bepaling opgenomen dat in het landelijk gebied geen nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking is toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken als:

1. de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;

2. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied kan worden gerealiseerd en;
3. de ruimtelijke kwaliteitseis in acht wordt genomen.

De eerste twee aspecten zijn besproken in de voorgaande paragraaf (rijksbeleid). Om invulling te geven aan de ruimtelijke kwaliteitseis is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Het opgestelde beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is op 17 december 2013 besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Op verzoek van de ARO heeft de initiatiefnemer de plannen nader uitgewerkt en een presentatie gegeven van de toekomstige inrichting van het recreatiepark (juli 2014). Op de volgende wijze is rekening gehouden met de beeldkwaliteit en de inpassing in het landschap:

- De bebouwing krijgt een eigentijds architectuurbeeld, dat is gebaseerd op regionale kenmerken. In het beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor verschillende inspiratiebeelden opgenomen;
- Belangrijke zichtlijnen van het Oosteinde naar het achterliggende landschap blijven behouden;
- Een goede verhouding tussen groen en verhard oppervlak wordt gerealiseerd, door het aantal recreatieobjecten in het plangebied te beperken en te zorgen voor de aanleg van nieuwe waterlopen en groenvoorzieningen (bomen);
- De oost- en zuidzijde worden landschappelijk ingepast met knotwilgen. Dit is een boomsoort met weinig bladverlies en daarom praktisch uit het oogpunt van waterbeheer.

De provincie heeft in een brief van 16 oktober 2014 aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit op een goede manier in het bestemmingsplan is geborgd.

Permanente bewoning

De gemeente is begin dit jaar (2014) begonnen met een intensief handhavingstraject. In een brief aan de provincie is dit handhavingstraject beschreven (zie bijlage 10). Het ingezette traject heeft resultaat. Mede naar aanleiding van eigenaren die hun recreatiewoning voor de huisvesting van arbeidsmigranten gebruiken, is dit gebruik beëindigd.

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 handavingskwestie. 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.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan geen permanente bewoning mogelijk maakt, met uitzondering van de bedrijfswoning. De gemeente kan daardoor bestuurlijk optreden wanneer in strijd met het bestemmingsplan recreatieverblijven gebruikt worden voor permanente bewoning. De ondernemer kan privaatrechtelijk optreden tegen het niet-recreatieve gebruik van de recreatiewoningen. Grondslag daarvoor vormen het huishoudelijk reglement van het park, de gesloten koopovereenkomsten en de leveringsakten.

Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale beleid voor duurzame verstedelijking, ruimtelijke kwaliteit en permanente bewoning van recreatiewoningen.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022

In de op 28 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik "Sterke kust en sterk achterland" is het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze structuurvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid. Daarbij worden de ambities en opgaven in beeld gebracht voor de komende 10 jaar op het gebied van onder andere cultuurhistorie, wonen, duurzaamheid en voorzieningen en leefbaarheid.

In de structuurvisie staat dat toerisme en recreatie de belangrijkste pijler voor de toekomst is. De gemeente zet zich in dat verband onder andere in voor kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande recreatieparken. De (her)ontwikkeling van Klein Giethoorn past binnen dit beleid.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar geregeld (milieuzonering). In de toelichting bij een bestemmingsplan moet aangegeven worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Richtafstanden van de VNG

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009), worden richtlijnafstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies gegeven. In gemengde gebieden mogen afwijkende richtafstanden worden toegepast. Wanneer niet aan de richtafstanden kan worden voldaan, is aanvullend onderzoek noodzakelijk om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Volgens de VNG-publicatie betreft het recreatiepark een activiteit uit milieucategorie 3.1. Dit betekent dat er een afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies aangehouden moet worden. De afstand tussen het recreatiepark (bestemmingsgrens) tot de meest nabijgelegen woningen is minder dan 50 meter. Geluid is daarbij het maatgevende aspect. Daarom is onderzoek verricht naar het geluid ten gevolge van het recreatiepark (zie bijlage 2). De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Normstelling Activiteitenbesluit

Het recreatiepark valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In dit besluit zijn geluidsnormen opgenomen. Bij het akoestisch onderzoek is getoetst aan deze normen. Het betreft een norm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{AR,LT}$) en het maximale geluidsniveau (LA_{max}). Er gelden verschillende normen voor de dag-, avond- en nachtperiode. Bij uitzondering kan een overschrijding van de norm worden toegestaan door het vaststellen van maatwerkvoorschriften.

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	07-19	19-23	23-07
$L_{A,r,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{A,r,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
$L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

Tabel 1 Geluidsnormen Activiteitenbesluit

Normstelling goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 45 dB(A). Voor het piekniveau wordt uitgegaan van dezelfde normen als in het *Activiteitenbesluit*.

Normstelling indirecte hinder

In het akoestisch onderzoek wordt ook rekening gehouden met indirecte hinder van het verkeer dat van en naar het recreatiepark rijdt. Voor indirecte hinder wordt getoetst aan de normstelling uit de daarvoor geldende circulaire van 29 februari 1996. Op basis van deze circulaire geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en een maximale grenswaarde van 65 dB(A).

Akoestisch onderzoek

Na de gewijzigde opzet van het recreatiepark, is nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de normen uit het *Activiteitenbesluit* wordt voldaan. Dit geldt voor zowel het langtijdgemiddelde geluidsniveau en het piekniveau.

Bij de toetsing in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ is ook het stemgeluid en de geluidsbelasting als gevolg van laad- en losbewegingen ook meegenomen. Uit deze toetsing blijkt dat voor het piekniveau wordt voldaan aan de gehanteerde norm. In de nachtperiode wordt ter plaatse van twee rekenpunten aan de Almereweg niet worden voldaan aan de gehanteerde norm. Maatgevend daarbij is het muziekgeluid van de horecagelegenheid. Wanneer het bronniveau wordt verlaagd tot 92 dB(A), wordt wel aan de norm voldaan. Dit bronniveau is voldoende voor de beoogde exploitatievorm; een restaurant met feesten en partijen. Bij andere woningen in de omgeving leidt het recreatiepark (inclusief stemgeluid) niet tot overschrijding van de gehanteerde normen. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat het terras bij de groepsverblijven aan het Oosteinde niet aan de west- of noordkant gesitueerd mogen worden (dit is ook vastgelegd in de planregels).

Voor het aspect *indirecte hinder* wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de circulaire. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is derhalve ten aanzien van het aspect geluid inpasbaar.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft het akoestisch onderzoek getoetst en is akkoord met de inhoud daarvan.

Conclusie milieuzonering

Voor het aspect milieuzonering wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Met akoestisch onderzoek is aangetoond dat de beoogde activiteiten kunnen worden uitgeoefend zonder het woon- en leefklimaat onevenredig aan te tasten. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

3. 2. Wet geluidhinder

Voor geluidhinder van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

Een recreatiewoning wordt in de *Wet geluidhinder* niet gezien als een geluidsgevoelig object wanneer er geen sprake is van permanente bewoning. Vanuit de *Wet geluidhinder* gelden er daarom geen belemmeringen voor het plan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om af te wegen of er een acceptabel geluidsniveau ter plaatse van de recreatie-eenheden. De recreatiewoningen, groepsverblijven en chalets worden immers ook gebruikt voor overnachtingen. Onderstaand is deze afweging opgenomen

De geluidsbelasting van de N240 is in beeld gebracht in het akoestisch onderzoek (bijlage 2). Uit deze berekening blijkt ter plaatse van woningen van derden ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de *Wet geluidhinder*. 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 is verbeterd.

Aan de noordkant van Opperdoes op circa 100 meter van het recreatieterrein ligt de historische spoorlijn naar Hoorn. Deze heeft in de huidige situatie echter een museumfunctie. Hier rijdt incidenteel een stoomtrein. Het is niet noodzakelijk deze spoorlijn te beschouwen in het kader van geluid.

Tot slot is het plangebied niet gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein van Medemblik.

3. 3. Luchtkwaliteit

Normstelling

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen ten aanzien van de luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing bestemmingsplan

Uit gegevens van het RIVM⁴ blijkt dat er in Opperdoes geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen aan de orde zijn. Als gevolg van de herinrichting zal het aantal recreatie-eenheden gaan wijzigen. In de huidige (feitelijke) situatie zijn er 30 recreatiewoningen aanwezig. Daarnaast zijn er 109 standplaatsen vergund. Deze worden voor het aspect luchtkwaliteit buiten beschouwing gelaten, omdat een vergelijking wordt gemaakt met de huidige feitelijke situatie.

Op basis van de kengetallen van CROW-publicatie 317, geldt dat in de huidige situatie sprake is van een verkeersaantrekkende van 66 motorvoertuigen per etmaal (2,2 motorvoertuig per recreatiewoning).

In de toekomstige situatie zijn 130 recreatiewoningen of chalets toegestaan. Daarnaast moet rekening worden gehouden met eventuele bezoekers van gasten op het park (2,1 motorvoertuig per parkeerplaats) en bezoekers van de horecavoorziening (160 motorvoertuigen). Gezamenlijk is de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie maximaal 580 motorvoertuigen/etmaal; een toename van 514 motorvoertuigen per etmaal.

Wanneer deze toename wordt ingevoerd in de zogenaamde NIBM-tool, komt naar voren dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is zodoende niet aan de orde.

⁴⁾ RIVM (2013), Grootchalige Concentratie en Depositiekaarten Nederland

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		514
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 2. NIBM-tool (versie 1 mei 2014)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3. 4. Externe veiligheid

Normstelling

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenoemde risicovolle inrichtingen. Ten aanzien van hoofdgasleidingen geldt het *Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb)*. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

Toetsing van het plan

De N240 ligt op circa 170 meter ten oosten van plangebied. Over deze weg mogen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour van de N240 ligt op de weg zelf. Het invoedsgebied voor het groepsrisico is 200 meter en ligt deels over het recreatiepark heen. In de omgeving van de N240 is sprake van een lage personendichtheid. De toename van personendichtheid in het recreatiepark leidt daardoor niet tot een hoog groepsrisico. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de geldende bestemmingsplannen, is zelfs sprake van een afnemende personendichtheid. Er worden immers minder recreatie-eenheden toegestaan.

Een berekening van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Wel is het wenselijk om de veiligheidsregio en de brandweer advies te vragen over de

kwalitatieve risicoaspecten als de beschikbaarheid van bluswater en de ontvluchting van het plangebied. Deze adviezen zijn onderstaand opgenomen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen.

Advies veiligheidsregio

De veiligheidsregio Noord-Holland heeft in een overlegreactie laten weten dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. 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. Deze aspecten worden door de ontwikkelaar meegenomen bij de realisatie van het plan.

Advies brandweer Medemblik

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de brandweer Medemblik een aantal adviezen verstrekt over de bluswatervoorziening, opstelplaatsen voor blusvoertuigen, de brandwerendheid van gebouwen en de afvalinzameling. 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.

Conclusie externe veiligheid

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er voor deze locatie dan ook geen belemmeringen.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt niet in een bodembeschermingsgebied. Het gebied kende voor een deel al een recreatieve functie, deels was het nog in agrarisch gebruik.

Voor het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Tijdens het onderzoek zijn er geen verontreinigingen aangetroffen in zowel de boven- en ondergrond als in het grondwater. Daarom zijn er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig.

In het bodemonderzoek is geconstateerd dat er mogelijk een gedempte sloot in het plangebied voorkomt. Bij raadpleging van grondeigenaren blijkt dat de sloot reeds lang geleden is gedempt. Bij een bodemonderzoek ter plaatse zijn hier geen verdachte materialen gevonden. Dit onderzoek uit 2001 is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Conclusie bodemonderzoek

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is er wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmering om de omgevingsvergunning te verlenen.

3. 6. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Eerder wateradvies

Het hoogheemraadschap is in een eerder stadium om advies gevraagd. Het hoogheemraadschap heeft destijds een wateradvies afgegeven (zie bijlage 4 en 5). Hieruit blijkt dat de toename van de verharding ruimschoots wordt gecompenseerd in nieuw open water.

Nieuwe watertoets/wateradvies

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. In dit kader heeft het Hoogheemraadschap nog op het plan gereageerd. Aanvullend op de bovenstaande punten zijn de volgende aspecten naar voren gebracht:

- Om de doorstroming in nieuw te graven waterpartijen te bevorderen adviseert het Hoogheemraadschap om zoveel mogelijk regenwater af te voeren naar deze sloten. Dit advies wordt door de ontwikkelaar meegenomen bij de inrichting van het plangebied;
- Het Hoogheemraadschap stelt voor om het te realiseren oppervlaktewater vooruitlopend op het nieuwe Waterplan in onderhoud te geven bij de gemeente. De gemeente wil nog niet op deze afspraak vooruitlopen;
- 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. Ondertussen hebben Hoogheemraadschap en gemeente overeenstemming over de uitvoering van de ontsluiting;
- 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.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van het plan zullen de benodigde watervergunningen worden aangevraagd.

3. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming heeft betrekking op gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Er is geen sprake van ruimtebeslag op het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het IJsselmeer. Dit gebied ligt op ruim twee kilometer afstand. Gezien de aard van de ingreep, de relatief grote afstand en de verstorende werking van de stad Medemblik, dat tussen het plangebied en het IJsselmeer ligt, zijn effecten uitgesloten.

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan aan de orde.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het kader van de soortenbescherming is een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit veldonderzoek is in maart 2015 geactualiseerd (zie bijlage 6). Uit het onderzoek komt naar voren dat op en rondom het park enkele beschermde soorten kunnen voorkomen.

In de watergang naast het plangebied is de zwaarder beschermde bittervoorn aangetroffen. Daarnaast is de omgeving van het plangebied geschikt voor de kleine modderkruiper en de watervleermuis. Daarnaast is het voorkomen van een aantal algemene broedvogelsoorten waarschijnlijk. Jaarrond beschermde soorten komen niet voor.

Mits de initiatiefnemer zich houdt aan een aantal randvoorwaarden bij het uitvoeren van werkzaamheden, is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor broedvogels niet noodzakelijk. Daarbij zijn de volgende maatregelen aan de orde:

- kap en rooiwerkzaamheden moeten worden gestart buiten het broedseizoen (voor half maart en na half juli), wanneer broedende vogels in de te kappen bomen en struiken aanwezig zijn;
- werkzaamheden in de watergang moeten worden uitgevoerd onder ecologische begeleiding;
- lichtuitstraling van buitenverlichting op de watergangen dient te worden voorkomen.

De overig aanwezige zoogdieren vallen onder het lichtste beschermingsregiem (tabel 1 van de Flora- en faunawet). Voor deze soorten geldt bij een ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de verbodsbepalingen mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Conclusie ecologisch onderzoek

Vanuit de gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan te verwachten. Wanneer de voorgestelde mitigerende maatregelen in acht genomen worden, is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Ook is dan geen vervolgonderzoek nodig. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er dan geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

3. 8. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Archeologisch bureauonderzoek

In 2009 heeft Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Uit het bureauonderzoek blijkt dat er met name een hoge verwachting is voor vindplaatsen uit de Bronstijd en de IJertijd. Gezien de geplande verstoring luidde het advies dat er aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is.

Inventariserend veldonderzoek

In juni 2010 heeft inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven plaatsgevonden (zie bijlage 8). Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan geconcludeerd worden dat er behoudenswaardige resten uit de Late Bronstijd aanwezig zijn. Het proefsleuvenonderzoek dient een uitspraak te doen over de behoudenswaardigheid van de aangetroffen archeologische resten. De proefsleuven zijn uitgezet op basis van de toenmalige inrichtingsschets. Deze wijkt nogal af van het ontwerp voor het huidige bestemmingsplangebied. De te realiseren waterpartijen aan de oostzijde van het plangebied zijn niet nader onderzocht. Het verdient de aanbeveling dat de aanleg van deze waterpartijen onder archeologische begeleiding gaan plaatsvinden.

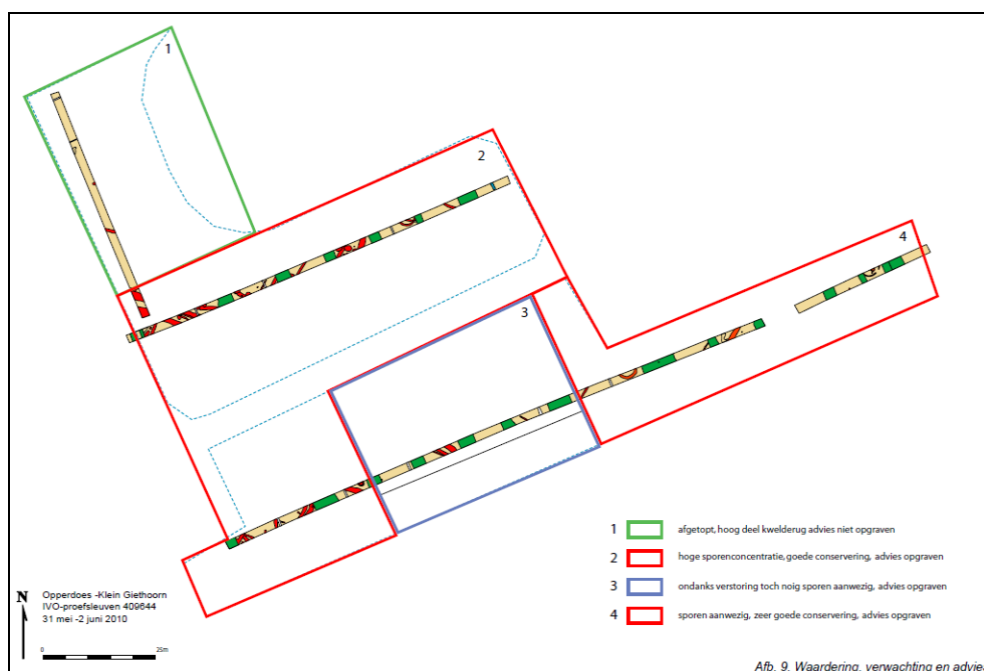
Het plangebied is in 4 zones onderscheiden:

- zone 1 is het noordwestelijke gedeelte dat een oorspronkelijk hoger gelegen deel van de kwelderrug beslaat (zeer zandig). Dit gedeelte is in het verleden al afgetopt, waardoor zowel de cultuurlaag als de meeste sporen verdwenen zijn;
- zone 2 is gebaseerd op de relatief grote hoeveelheid sporen die in proefsleuf 1 en 3 zijn aangetroffen;
- zone 3 is gebaseerd op het profiel in werkput 1. Dit gedeelte is grotendeels omgezet voor de aardappelteelt. De aardappelbedden hebben het grootste deel van de cultuurlaag verstoord, maar diepere sporen zoals

greppels en kuilen zullen nog bewaard zijn gebleven. Deze zone kan worden vrijgegeven;

- zone 4 heeft een minder grote sporendichtheid, maar de sporen, met name aan de zuidoostzijde, zijn beter geconserveerd door de diepere ligging.

De prehistorische sporen bevinden zich met name in zone 2 en 4. In de proefsleuven zijn vooral de sloten en greppels aangesneden, maar zeker ook nederzettingssporen op verschillende plaatsen. Deze nederzettingssporen komen in smalle proefsleuven niet tot hun recht aangezien een enkele paalkuil nog geen boerderijplattegrond maakt. Op grond van sporendichtheid en conservering zijn er verschillende zones aangewezen.



Figuur 3. Afbeelding behorend bij het Inventariserend veldonderzoek

Geadviseerd wordt zone 2, 3 en 4 op te graven (zie figuur 2). Hoewel de sporen in zone 3 door aardappelbedden grotendeels is verstoord, is het zinvol dit gedeelte op te graven, alleen al om zone 2 en 4 aan te laten sluiten.

Advies Archeologie West-Friesland

Archeologie West-Friesland adviseert alleen zone 2 en 4 als behoudenswaardig te bestempelen. Aangezien in een deel van het plangebied geen grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden, kunnen zone 2 en 4 behouden worden door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Voor wat betreft de aan te leggen waterpartijen binnen de te behouden zones 2 en 4 geldt dat de archeologische resten dienen te worden opgegraven. Voor een opgraving is een Programma van Eisen (PvE) vereist. Voor de aanleg van de overi-

ge waterpartijen wordt een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden aanbevolen.

Hiervoor is eveneens een Programma van Eisen vereist. Tijdens de begeleiding van de graafwerkzaamheden dienen archeologische waarnemingen te worden gedaan zonder dat deze de werkzaamheden ernstig belemmeren. Omdat het archeologisch onderzoek gecombineerd wordt met het civiele graafwerk, is het noodzakelijk dat de archeologische bepalingen uit het PvE in het benodigde bestek c.q. de werkopdracht van de aannemer wordt opgenomen. Voor de aan te leggen overige waterpartijen is daarom ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Advies naar aanleiding van nieuwe plannen

Nadat er een nieuwe inrichtingstekening is opgesteld zijn begin 2013 nieuwe afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en Archeologie West-Friesland (zie bijlage 9). Op basis van dat advies worden twee archeologisch dubbelbestemmingen op het terrein gelegd; één in het gebied waar vanaf 100 m² onderzoek moet worden verricht en één in het gebied waar vanaf 500 m² onderzoek moet worden verricht.

Voor het aanvullende archeologie-onderzoek is ondertussen een Programma van Eisen opgesteld en goedgekeurd. Daarmee is voldoende gewaarborgd dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening wordt gehouden met archeologische waarden ter plaatse.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3. 9. Paragraaf duurzaamheid

Normstelling en beleid

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen (zie hieronder) zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen gebeurt voornamelijk op gebouwniveau. Een bestemmingsplan is in beginsel niet geschikt om de duurzaamheid van bebouwing af te dwingen, maar kan duurzaam bouwen wel faciliteren, bijvoorbeeld door de oriëntatie van woningen vast te leggen. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de EPC-norm die op dat moment van toepassing is.

Energieprestatie

Een goede energieprestatie kan worden bereikt door te bouwen volgens de drie stappen van de Trias Energetica:

- allereerst wordt ingezet op het terugdringen van onnodig energieverbruik door de meeste ramen te oriënteren op de zonzijde en gebruik te maken van hoogwaardig isolatiemateriaal;
- voor de resterende energiebehoefte zoveel mogelijk op duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen of aardwarmte;
- voor zover duurzame energie niet volstaan wordt zo zuinig mogelijk gebruik gemaakt van fossiele energiebronnen, bijvoorbeeld door de toepassing van restwarmte.

Overige maatregelen

Naast de energieprestatie van gebouwen kunnen bij de realisatie van gebouwen andere maatregelen worden getroffen waardoor de impact voor het milieu tot een minimum wordt beperkt. Daarbij kan worden gedacht aan:

- het scheiden van (schoon) hemelwater en afvalwater door afkoppeling van het dakoppervlak. Daarmee wordt de riolering ontlast en verdroging van gebieden tegen gegaan. Bij het voorliggende plan wordt er voor gekozen om het dakoppervlak af te koppelen op de omliggende sloten;
- de keuze voor duurzame bouwmaterialen. Dit zijn materialen die langer mee gaan of op een natuurlijke manier weer worden aangevuld, zoals (gecertificeerd) hout. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal hierin een keuze worden gemaakt.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Duurzaamheidsmaatregelen worden verder uitgewerkt bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

3. 10. Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

De realisatie van een recreatiepark is mer-beoordelingsplichtig bij een oppervlakte van 25 hectare of 10 hectare in een gevoelig gebied. Het recreatiepark ligt niet in een gevoelig gebied zoals de ecologische hoofdstructuur, een grondwaterbeschermingsgebied of een Nationaal Landschap (categorie D10 *Besluit mer*). Omdat de omvang van het plangebied ruim onder de 25 hectare blijft, is geen sprake van het overschrijden van de mer-beoordelingsdrempel.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit mer), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieu-gevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieu-aspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure conform het Besluit mer aan de orde.

4. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

4. 1. Voorgeschiedenis

Het voornemen om het recreatiepark in zuidelijke richting uit te breiden, is gebaseerd op een initiatief van de exploitanten van camping Klein Giethoorn en recreatiepark De Brug uit 2005. In dat jaar is een advies uitgebracht met betrekking tot de beoogde uitbreiding ⁵. Bij dit advies is gekeken naar de ruimtelijk-functionele situatie (contouren van het dorp), de marktsituatie, (landschappelijke) inpasbaarheid van de uitbreiding en naar de mogelijkheid om bij de uitbreiding dagrecreatieve uitlooptmogelijkheden voor het dorp te creëren. Hieronder volgt een samenvatting van dit advies:

- De ligging van het gebied in de 'oksel' van de reeds aanwezige dorpsbebouwing, maakt het geschikt voor (een recreatieve) invulling. Mits goed vormgegeven en ingepast ontstaat hierdoor een fraaie nieuwe dorpscontour;
- Aan de hand van algemene landelijke trends en een analyse van de recreatieve potenties van de omgeving, is destijds duidelijk geworden dat een invulling met recreatiewoningen een prima vorm is, mede omdat de vraag naar kwalitatief hoogwaardige vormen van verblijf blijft groeien (zie ook bijlage 11). Ten opzichte van andere verblijfsrecreatievormen zijn recreatiewoningen ruimtelijk beter inpasbaar (afronden dorpscontour). Een hoogwaardige invulling van het terrein vraagt wel een extensieve bebouwing;
- Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid geldt als randvoorwaarde dat permanente bewoning niet is toegestaan. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan voor het recreatiepark;
- Doordat het recreatiepark dicht bij het dorp ligt, is het van belang dat de dorpsbewoners gebruik kunnen maken van de voorzieningen op het recreatiepark. Hier is invulling aan gegeven door in de regels van het bestemmingsplan niet de beperking op te nemen dat de horecavoorzieningen alleen gebruikt mogen worden door gasten van het park. Verder is het van belang dat de uitbreiding aansluit op (wandel)routes vanuit het dorp.

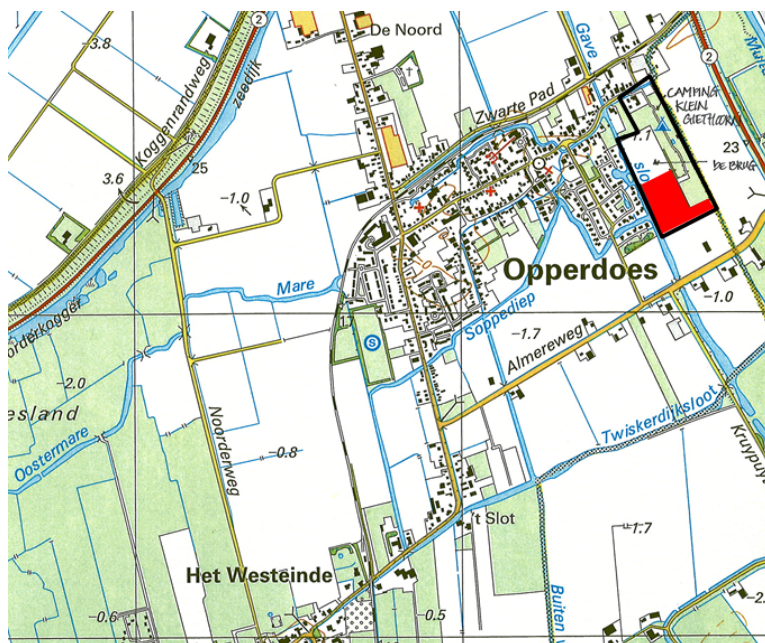
4. 2. Ruimtelijke en functionele aspecten

Beschrijving op hoofdlijnen

Camping Klein Giethoorn en recreatiepark De Brug worden samengevoegd en uitgebreid. De uitbreiding is circa twee hectare groot en beslaat het gebied direct ten zuiden van de recreatiewoningen. In figuur 3 is dit gebied aangeduid (als rood vlak), in relatie tot het gehele plangebied (als zwarte lijn).

De ligging van het recreatiepark nabij de dorpsbebouwing, maakt dat er sprake kan zijn van functiemenging. Er liggen hiervoor met name kansen in de dagrecreatieve voorzieningen. Zo wordt er rondom het terrein een doorvaarbare watergang gegraven. Deze sluit aan op de Gravesloot en de Melksloot, die momenteel al bevaarbaar zijn. Hierdoor worden de gemeentelijke vaarroutes uitgebreid.

⁵⁾ Buro Vijn, Ruimtelijk advies m.b.t. de uitbreiding van Klein Giethoorn / De Brug te Opperdoes, 10 november 2005.



Figuur 4. De zuidelijke uitbreiding bij het recreatiepark in relatie tot het totale plangebied

Recreatieverblijven

In de nieuwe situatie biedt het recreatiepark plaats aan maximaal 130 eenheden; chalets en recreatiewoningen. De meeste recreatiewoningen en chalets worden vrijstaand gebouwd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om 6 aaneengebouwde recreatiewoningen te realiseren.



Figuur 5. Overzicht van de toekomstige opzet

Naast de reactiewoningen en chalets is het planologisch ook mogelijk om vier groepsverblijven te realiseren. Twee groepsverblijven worden aan de noordzijde van het terrein, aan het Oosteinde, gerealiseerd en twee meer naar het midden van het terrein. De groepsverblijven aan het Oosteinde krijgen de vorm van een stolp en schuur. Hierdoor wordt het bebouwingslint van het Oosteinde versterkt. De groepsverblijven op het midden van het terrein, krijgen ook de vorm van een stolp.

De recreatieverblijven mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning. Hierdoor behoort alleen een gebruik als recreatief onderkomen tot de mogelijkheden.

Voorzieningen

Bij de entree, aan de zuidzijde van het park komen diverse voorzieningen voor het park. Het gaat om een horecavoorziening, een receptie en een kleine detailhandelsvoorziening (maximaal 50 m²). De horecavoorziening is openbaar en kan ook door de bewoners van het dorp of andere niet-parkgasten worden gebruikt. Het gaat hier om een horecavoorziening in de vorm van een bar/restaurant. Het gebruik als discotheek of als partycentrum is expliciet uitgesloten.

Ook wordt bij de entree van het park een speelplaats gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Het opgestelde beeldkwaliteitsplan is op 17 december 2013 besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de Provincie. Op verzoek van de ARO heeft de initiatiefnemer de plannen nader uitgewerkt en een presentatie gegeven van de toekomstige inrichting van het recreatiepark (juli 2014). Op de volgende wijze is rekening gehouden met de beeldkwaliteit en de inpassing in het landschap:

- De bestaande groen- en waterstructuur in en rondom het park wordt versterkt;
- De bebouwing krijgt een eigentijds architectuurbeeld, dat is gebaseerd op regionale kenmerken. In het beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor verschillende inspiratiebeelden opgenomen;
- Belangrijke zichtlijnen van het Oosteinde naar het achterliggende landschap blijven behouden;
- Een goede verhouding tussen groen en verhard oppervlak wordt gerealiseerd, door het aantal recreatieobjecten in het plangebied te beperken;
- De oost- en zuidzijde wordt landschappelijk ingepast met knotwilgen. Dit is een boomsoort met weinig bladverlies en daarom praktisch uit het oogpunt van waterbeheer (wens van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier).



Figuur 6. Beeldkwaliteitsplan

Verkeer en parkeren

De entree van het park wordt verplaatst naar het zuiden. Het park wordt ontsloten op de Almereweg. De bestaande entree aan de noordzijde wordt gesloten. Alleen in het geval van calamiteiten kan van deze entree gebruik worden gemaakt door de hulpdiensten. Ook voetgangers en fietsers (langzaam verkeer) kunnen gebruik maken van deze ontsluiting.

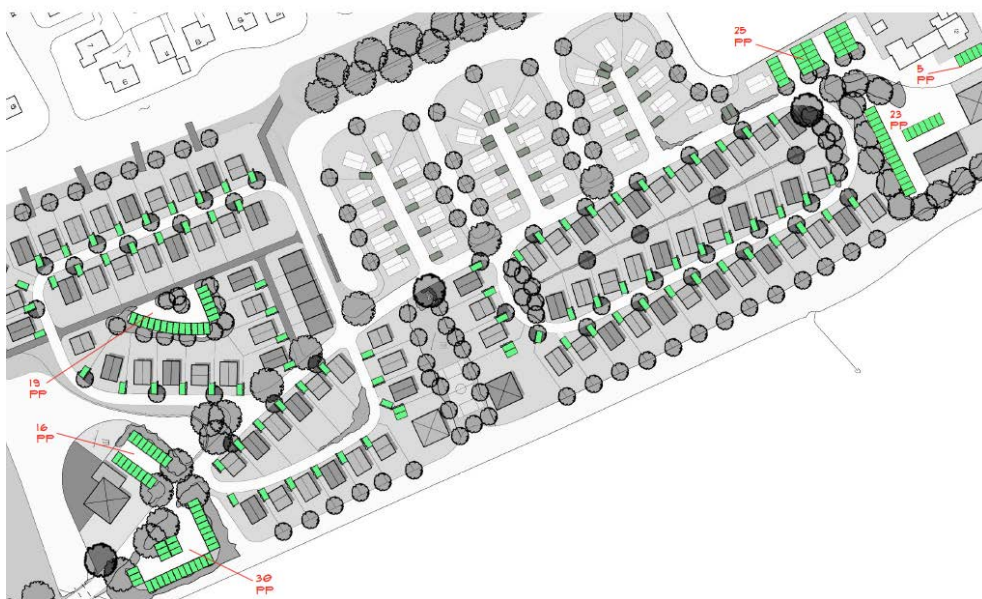
In het plangebied moeten voldoende parkeerplaatsen zijn om de eigen parkeerbehoefte op te vangen. In dit kader wordt aangesloten bij de gemeentelijke normen die bij soortgelijke projecten worden gehanteerd. Bij de ontwikkeling van het

bestaande recreatiepark De Brug (30 recreatiewoningen en verblijven) is uitgegaan van een norm van 1,5 parkeerplek per woning. De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is weergegeven in de onderstaande tabel

Planonderdeel	Aantal	Parkeernorm	Benodigd
Bestaande recreatiewoningen	30	1,5	45
Nieuwe recreatiewoningen	88	1,7	150
Restaurant/receptie	260 m ²	15/100 m ²	38
Winkel	50 m ²	4,1/100 m ²	2
		Totaal	235 plaatsen

Tabel 2 Parkeerbehoefte toekomstige situatie

In het plan zijn 235 parkeerplaatsen opgenomen. Daarbij heeft elke recreatiewoning een eigen parkeerplaats. Bij het restaurant en verspreid op een aantal velden zijn extra parkeerplaatsen opgenomen. De parkeerplaatsen worden weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 7. Spreiding van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied

Bedrijfswoning

Op het noorden van het park is een bedrijfswoning aanwezig (Oosteinde 12). Deze bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan positief bestemd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Groen

Het eiland ten westen van het park heeft de bestemming 'Groen'. Dit eiland is van belang als groene bufferzone tussen het park en de woningen ten oosten van het park. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.

Recreatie - Verblifsrecreatie

Recreatiewoningen en chalets

Voor alle recreatieverblijven is deze bestemming opgenomen. Hierdoor is tussen de verschillende recreatieverblijven een zekere mate van uitwisselbaarheid mogelijk. Het gaat hierbij om een uitwisselbaarheid tussen recreatiewoningen en chalets. De locaties waar recreatiewoningen en chalets worden geplaatst zijn vrij.

Voor de maatvoering van de chalets en recreatiewoningen is aansluiting gezocht bij soortgelijke parken in Medemblik. De oppervlakte van een recreatiewoning en een chalet mag maximaal 70 m² zijn. Voor de onderlinge afstand geldt een minimum van 5 meter. De dakoversteken en overkappingen zijn hiervan uitgezonderd. Deze moeten minimaal 3 meter uit elkaar liggen.

Permanente bewoning van de chalets en recreatiewoningen is niet toegestaan.

Groepsverblijven

In deze bestemming zijn ook vier groepsverblijven toegestaan. De locaties waar deze groepsverblijven zijn toegestaan is niet vrij. De groepsverblijven aan het Oosteinde versterken het bebouwingslint van het Oosteinde en dienen daarom ook daar gerealiseerd te worden. Voor de groepsverblijven zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarmee de ligging is vastgelegd. De groepsverblijven staan in groepen van 2. De maatvoering van beide groepsverblijven en het aantal te realiseren slaapplekken is verschillend. Daarom zijn voor beide locaties twee verschillende aanduidingen opgenomen. De groepsverblijven dienen beide uitgevoerd te worden in een karakteristieke West-Friese of Noord-Hollandse stolp.

Openbare ruimte

In de bestemming is het ook toegestaan wegen, paden, parkeerplaatsen en groen op te richten. In verband met de landschappelijke inpassing is het van belang dat er langs de oostzijde en zuidwestzijde van het park een rietoevers met plaatselijk wilgen en knotwilgen worden gerealiseerd. Dit komt naar voren uit het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1). De realisatie van de landschappelijke inpassing wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting afgedwongen. Dit is opgenomen in de algemene gebruiksregels (artikel 11 van de regels).

Recreatie - Voorzieningen

Aan de noord- en zuidzijde van het terrein zijn de voorzieningen van het recreatiepark gesitueerd. Dit deel van het terrein is bestemd als 'Recreatie - Voorzieningen'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het park toegestaan. Om de ondernemer enige vrijheid te bieden mag bebouwing vrij binnen deze bestemming gesitueerd worden. Er geldt een aantal beperkingen voor wat betreft de situering van de gebouwen, zie hieronder.

Bedrijfswoning en gebouwen voor beheer en opslag

Aan de noordkant van het park is een bedrijfswoning aanwezig (Oosteinde 12). Deze is op de verbeelding aangeduid. Aan deze zijde zijn ook de voormalige gebouwen van de kantine en receptie aanwezig. De ontwikkelaar heeft aangegeven deze te willen gebruiken voor opslag en beheer. Het horecagebruik is hier niet (meer) toegestaan. In de planregels is dit geregeld door in de bouwregels aan te geven dat in het bestemmingsvlak alleen een bedrijfswoning, de bijbehorende bijgebouwen en gebouwen ten behoeve van beheer en opslag zijn toegestaan.

Horeca en receptie

Horeca is alleen toegestaan in de vorm van een bar/restaurant. Dit kan alleen in het zuidelijke deel van het plangebied. In de begripsbepaling is aangegeven dat het gebruik als discotheek of partycentrum niet is toegestaan. In dit bestemmingsvlak zijn ook mogelijkheden opgenomen voor receptievoorzieningen, beperkte detailhandel (50 m²) en dienstverlening ten behoeve van het park.

Verkeer

De toegangsweg wordt bestemd als 'Verkeer'. Ter bescherming van de verkeersfunctie van de weg mogen hier geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Het water rondom het park is bestemd als 'Water'. Hiermee is de waterstructuur en het nog aan te leggen (open) water vastgelegd. Binnen deze bestemming mogen steigers worden gebouwd. Zo kunnen alle staanplaatsen een steiger voor de deur krijgen. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan. Tevens mogen duikers aangelegd worden zodat de sloten met elkaar verbonden worden en er geen doodlopende sloten ontstaan.

Waarde - Archeologie 1 en 2

In het plangebied kunnen archeologische resten in de bodem voorkomen. Van een deel van de gronden is dit ook al aangetoond. Door het graven van nieuwe watergangen en de aanleg van recreatiewoningen kunnen deze archeologische resten worden geschaad. Daarom is het plangebied voorzien van dubbelbestemmingen waarbinnen de archeologische resten worden beschermd.

Deze dubbelbestemmingen regelen dat voor ingrepen groter dan 100 m² (voor Waarde - Archeologie 1) en 500 m² (voor Waarde - Archeologie 2) een omgevingsvergunning nodig is. Aan de omgevingsvergunning wordt de verplichting gekoppeld om de graafwerkzaamheden onder begeleiding van een archeoloog uit te voeren.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan, kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Voorafgaand aan de wettelijke procedure wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar de overlegpartners. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De ingediende overleg- en inspraakreacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beantwoord (zie hoofdstuk 7).

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft onderzoek (laten) doen naar de hoeveelheid recreatiewoningen en verblijven die nodig zijn voor een rendabele exploitatie. Uit dit onderzoek blijkt dat met de huidige opzet van het bestemmingsplan het recreatiepark exploitabel is. Oftewel: de kosten voor de uitbreiding en herontwikkeling van het recreatiepark worden terugverdiend door de verhuur van de recreatiewoningen, chalets en groepsaccommodatie. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende aangetoond.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het bestemmingsplan voorziet onder andere in de bouw van recreatiewoningen en chalets. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in principe een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over onder andere het verhaal van kosten en eisen aan de opzet van het project. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan ter advisering toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. Door 7 overlegpartners is op het bestemmingsplan gereageerd. De overlegreacties zijn samengevat en door het college van burgemeester en wethouders voorzien van een reactie in een reactienota (zie bijlage 10).

7. 2. Inspraak

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. Gedurende de inspraaktermijn zijn 12 inspraakreacties ingediend, waarvan één inspraakreactie is ingetrokken. Ook de inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een reactie van het college (zie bijlage 10).

7. 3. 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;
- In de planregels wordt het horecagebruik van het café/restaurant afgebakend;

- De mogelijkheid om binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' een bedrijfswoning te realiseren komt te vervallen;
- De namen van aanduidingen wordt afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

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.

8. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING

8. 1. Zienswijzenperiode

Overeenkomstig de verplichting uit artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 23 januari 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn van zes weken zijn 12 zienswijzen ingediend.

In een reactienota (bijlage 12) zijn de ingediende zienswijzen samengevat en door het college van burgemeester en wethouders van een reactie voorzien. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. 2. Gewijzigde vaststelling

Op 30 april 2015 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Medemblik. Daarbij zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Opnemen in toelichting het geactualiseerde ecologisch onderzoek en het aangevulde akoestisch onderzoek;
- Toelichting aanpassen naar aanleiding van het geactualiseerde ecologisch onderzoek en het aanvullende geluidsonderzoek;
- Toevoegen aan artikel 11:
d. 'Het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van de gronden als ontsluiting voor autoverkeer van bezoekers en/of recreanten van het park voor zover het de bestaande ontsluiting aan het Oosteinde betreft met uitzondering van situaties dat er sprake is van een calamiteit.'
- De aanduiding op de verbeelding van het gebied waarbinnen de groepsverblijven aan het Oosteinde kunnen worden gebouwd ('specifieke vorm van recreatie - groepsverblijf 1') wordt op minimaal 30 meter van de woningen van het Oosteinde gesitueerd.
- Toevoegen aan artikel 4.4
d. 'het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van de gronden voor de aanleg van een terras aan de west- en noordkant van de groepsverblijven binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepsverblijf 1''
- Aanpassing inrichtingsschets door perceel Oosteinde 14 eruit te halen;
- Aan de zuid en westkant is de verbeelding aangepast, zodat deze beter aansluit bij de inrichtingsschets. Een strook grond krijgt daar de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en de bestemming 'Groen'.

