

De heer C.J.M. Vriend
Overstek 2
1718 ED Hoogwoud

Ons kenmerk 
21.0009042
Datum 25 augustus 2021
Afdeling RO/2021-0034

Onderwerp: Brief eindadvies conceptaanvraag

Beste meneer Vriend,

Op 13 januari 2021 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van permanente toeristische verblijfsaccommodaties op aanwezige kampeerplaatsen, het plaatsen van privé sanitair en het toestaan van horeca. De conceptaanvraag gaat over de locatie Ooster Boekelweg 4 te Hoogwoud.

In uw conceptaanvraag vraagt u of u de volgende activiteiten mag uitvoeren

- Het houden van 40 kampeerplaatsen.
- Het plaatsen van 10 Tiny houses voor recreatief nachtverblijf.
- Het houden van ondergeschikte horeca ten diensten van de camping.
- Het bouwen van 10 losse sanitair voorzieningen (betreft kleine units die op de lange termijn worden ontwikkeld).

Uw conceptaanvraag is geregistreerd onder nummer RO/2021-0034. Over de voortgang van de behandeling van uw conceptaanvraag delen wij u het volgende mede.

Ons standpunt

Op basis van het beoordeelde principeverzoek heeft het college van burgemeester en Wethouders op 22 juni 2021 besloten in principe bereid te zijn om tijdelijk een vergunning te verlenen, om meer kampeerplaatsen toe te staan. Om het toekomstig beoogd gebruik (conform uw concept aanvraag) van de gronden vast te leggen, zijn wij onder voorwaarden bereid een ruimtelijke procedure te starten om het bestemmingplan te wijzigen. Onderstaand lichten wij dit nader toe en geven wij aan welke vervolgstappen er door u genomen moeten worden voor de vergunning aanvraag en het wijzigen van het bestemmingsplan.

Beoordeling conceptaanvraag

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld op de volgende toetsingskaders:

1. Regels vergunningvrij bouwen
2. Het bestemmingsplan
3. Handelen in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening

Per toetsingskader worden de resultaten van de beoordeling beschreven:

Regels vergunningvrij bouwen

Voor bouwen is de hoofdregel in Nederland dat er voor alle bouwwerken een vergunning moet worden aangevraagd (artikel 2.1 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)). Echter zijn er in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) uitzonderingen opgenomen voor bouwwerken waar geen vergunning voor nodig is.

Artikel 3, lid 2 van Bijlage II Bor geeft aan dat, indien het plan past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, er een recreatiewoning van maximaal 70m² zonder vergunning mag worden gebouwd. Het plaatsen van recreatiewoningen is echter in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat het bebouwd oppervlakte van het hele perceel wordt overschreden. Er kan alleen medewerking worden verleend indien er een vergunning wordt verleend die deze strijdigheid wegneemt door af te wijken van de bebouwingsoppervlakte uit het bestemmingsplan. Het "bouwen" van de bouwwerken kan dan vervolgens zonder vergunning worden uitgevoerd.

Het gebruiken van de gronden om meer kampeerplaatsen toe te staan en bedrijfsmatige horeca uit te voeren is niet opgenomen in de bovengenoemde artikelen en zijn dus niet vergunningvrij.

Tevens wordt er verharding aangelegd op het terrein. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen vergunningplicht opgenomen en kan dus tevens zonder vergunning worden aangelegd.

Conclusie vergunningvrij bouwen

Er dient een vergunning te worden aangevraagd voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan voor het aantal kampeerplaatsen en de bebouwingsoppervlakte op het terrein. Indien die vergunning wordt verleend, is er op basis van artikel 3 lid 2 van het besluit omgevingsrecht, geen vergunning voor de activiteit "Bouwen" nodig voor het plaatsen van de recreatiewoningen.

Bestemmingsplan

Uw plan en de daarbij behorende gronden liggen in de bestemmingsplannen "Landelijk gebied Opmeer 2014 " en "Paraplubestemmingsplan Parkeren". De gronden hebben de bestemming "Recreatie" met de dubbelbestemming "waarde- Archeologie 3". De bestaande bedrijfswoning heeft een "specifieke bouwaanduiding- Stolp".

Gebruik gronden voor extra kampeerplaatsen

Het houden van meer dan 22 kampeerplaatsen is in strijd met artikel 20.1 lid a onder 1. Het bestemmingsplan geeft aan dat er een maximum aantal kampeerplaatsen op dit adres is toegestaan.

Bouwen van kampeerhuisjes en sanitaire voorzieningen

Zoals hierboven aangegeven, en hierna wordt toegelicht wordt op dit moment al het bebouwd oppervlakte van het hele perceel overschreden. Extra bebouwing op het perceel is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Gevraagd wordt om 265m² te slopen, om vervolgens c.a. 250m² terug te bouwen met recreatiewoningen (Tiny houses). De gebouwen zullen permanent blijven staan. De gebouwen voldoen aan de goot-en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen uit het bestemmingsplan.

Het terrein is c.a. 19.700m² groot en mag op basis van artikel 20.2.2 onder a van het bestemmingsplan voor 5% c.a. 990m² worden bebouwd.

Momenteel is het terrein bebouwd met de bedrijfswoning (334m²), de bestaande kassen (1134m²), De werkschuur (die is gesloopt) van 245m² en het sanitair gebouw (59m²).

In totaal is er in de huidige situatie 1772m² (8.96%) bebouwd op het terrein. Deze oppervlakte is dus in strijd met de bestemmingsplanregels. Dit is echter toegestaan in de huidige situatie op basis van het overgangsrecht. Nieuw te bouwen bouwwerk zijn echter niet toegestaan.

Het centrale sanitair gebouw wordt c.a. 60m². Ook hier wordt de maximale oppervlakte uit het bestemmingsplan overschreden.

Het gebruik van de recreatiewoningen is in strijd met artikel 20.4.2 omdat de tijdelijke recreatiewoningen niet voor tijdelijke of permanente bewoning mogen worden gebruikt.

Horeca uitbreiding

Het bestemmingsplan geeft aan dat de gronden bedoeld zijn voor een en ander behorende groen-, parkeer-, en andere voorzieningen. Ondersteunende bedrijfshoreca wordt niet genoemd in deze omschrijving en is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Parkeren

Er is een parkeerplaats aanwezig op het terrein voor de kampeerders en een aparte plaats voor bezoekers. Op tekening en met een locatiebezoek is aangegeven dat er minimaal 60 plekken worden aangelegd. Dit voldoet aan de parkeernormen die zijn gesteld in het paraplubestemmingsplan voor parkeren. Met betrekking tot brandveiligheid en bereikbaarheid hebben wij een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Noord- Holland Noord. Hierin staan enkele voorwaarden waar u rekening mee kunt houden in de ontwikkeling van uw voornemen.

Conclusie bestemmingsplantoets

Geoordeeld is dat het plan in strijd is met artikel 20 van het bestemmingsplan. Het plan is niet overeenkomstig met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het gebruik van de camping voor meer dan 22 kampeerplaatsen, horeca doeleinden en het bouwen van bijgebouwen door de tiny-houses en sanitaire voorzieningen zijn strijdig met de bestemmingsplanregels.

Handelen in strijd met de regels RO

Procedure

Op basis van Artikel 4, lid 11 van Bijlage II Bor, kan de gemeente tijdelijk met een reguliere vergunning afwijken van het bestemmingsplan om "ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar" toe te staan.

In het kruimelgevallenbeleid Opmeer 2019 staat opgenomen in welke gevallen de gemeente meewerkt aan het verlenen van een vergunning. Het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden van de gronden is niet opgenomen in het beleid. Er zal dus een aparte afweging moeten worden gemaakt om te bepalen of de gemeente wil meewerken aan een vergunning.

Hoewel tijdelijk, kan met toepassing van deze afwijkmogelijkheid medewerking worden verleend om het huidige gebruik van de camping toe te staan.

Om de activiteiten uit dit principeverzoek mogelijk te maken, dient er met een bestemmingplanwijziging te worden vastgesteld dat de gronden volgens de gewenste doeleinden worden gebruikt en bebouwd. Onderstaand gaan wij hier nader op in.

Afwegingen voor medewerking bestemmingsplanwijziging

Toestaan van 50 kampeerplaatsen

In 2000 is met toepassing van de "Wet openluchtrecreatie" een vergunning afgegeven waarbij 54 kampeermiddelen zijn toegestaan op de gronden. Dit aantal is echter niet overgenomen in het huidige bestemmingsplan waardoor een omgevingsvergunning moet worden verleend om hier van af te wijken. Inmiddels is de WABO in werking getreden waardoor de eerder verleende vergunning niet kan worden overgenomen. En zal dus een aparte afweging moeten worden gemaakt om het aantal kampeerplaatsen mogelijk te maken.

afweging

In de structuurvisie Opmeer 2025 is opgenomen dat de gemeente mogelijkheden ziet om de recreatieve waarde van de kernen en het landelijk gebied te versterken wanneer nieuwe verblijfsaccommodaties worden toegevoegd aan het bestaande aanbod. Dit zou kunnen in de vorm van kleinschalige seizoensgebonden kampeervoorzieningen (recreatieverblijven).

Kamperen in het binnenland is steeds populairder aan het worden. De gronden hebben, in tegenstelling tot andere campings in de gemeente, een recreatie bestemming. Gebruik van de gronden zoals bestemd is dan ook gewenst. Ruimtelijk zal het terrein niet worden uitgebreid, de bestaande ruimte op de gronden voorziet al in een maximale capaciteit van 50 kampeerplaatsen.

In een regionaal vitaliteitsonderzoek voor recreatieparken, wat in 2019 is uitgevoerd, is aangegeven dat de camping als "niet vitaal" is aangemerkt maar wel vitaal te maken is. Het mogelijk maken van het gewenste gebruik en aantallen is een gewenste uitwerking van het onderzoek om de vitaliteit van de camping te vergroten. Daarom is het plan voorgedragen in een regionaal overleg ter voorbereiding op de bereidwilligheid van een bestemmingsplanwijziging. In dit overleg is er door de provincie uitgesproken dat het plan gemeentelijk kan worden afgedaan en er geen bezwaren zijn op het plan.

Gezien de huidige ruimte, de bestemming en de revitalisatie van de gronden wil de gemeente meewerken om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om tijdelijk

50 kampeerplaatsen toe te staan op het terrein, onder de voorwaarde dat deze situatie planologisch wordt vast gelegd in een nieuwe partiele herziening/wijziging van het bestemmingsplan voor dit perceel.

Bouwen van Tiny Houses

De vakantiehuisjes dragen bij aan het concept van de camping om modern, maar outdoor te recreëren. U heeft specifiek aangegeven dat er geen sprake zal zijn van permanente bewoning omdat het ook ten koste gaat van de aantrekkelijkheid van de overige kampeergelegenheden. Echter moet worden voorkomen dat er in een toekomstige situatie sprake kan zijn van permanente bewoning van de vakantiehuisjes.

Daarom zal er in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor uw perceel moeten worden vastgesteld dat de tiny houses alleen voor bedrijfsmatige exploitatie mogen worden verhuurd en dat de camping twee maanden per jaar gesloten moet zijn voor gasten. Normaal zijn kampeergelegenheden gesloten van november tot en met maart. Echter, om winterkamperen te faciliteren kan van dit beleid afgeweken worden.

De plaatsing, afmetingen en aantallen van de te bouwen huisjes dienen ook in het nieuw op te stellen bestemmingsplan opgenomen te worden waarna deze zonder vergunning kunnen worden gebouwd. De 10 tiny houses zullen onderdeel uit moeten maken van het maximaal aantal kampeervoorzieningen/overnachtingsplaatsen.

Toestaan van ondergeschikte horeca

Overlegt is dat de geplande horeca van ondergeschikte aard zal zijn ten behoeven van de camping. Een deel van de kas wordt omgebouwd tot binnenruimte waar mensen op afstand kunnen zitten en recreëren. Er zal enkel een kleine bar aanwezig zijn waar drinken geschonken kan worden of een automaat voor zelfbediening. Verder wordt de buitenruimte opnieuw ingedeeld rondom de kas en gebruikt als open terras waar gasten verspreid kunnen zitten.

Ondergeschikte horeca bij recreatieterreinen draagt bij aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van een camping. Het gebruik van de gronden voor horeca is vanuit het huidige bestemmingsplan niet mogelijk en zal dus eveneens in de bestemmingsplanwijziging moeten worden meegenomen in de planregels.

Zoals bekend dient er een drank en horecaverunning én exploitatievergunning verleend te worden voor het houden van de terrasfunctie en het schenken van alcohol. Hiervoor is er een aanvraag ontvangen op 8 juni 2021.

Plaatsen van extra Sanitaire voorzieningen

Het nieuwbouwen van het sanitair op het park is noodzakelijk om het verwachte aantal bezoekers te kunnen faciliteren. Als extra service is het voornemen om privé sanitair aan te bieden. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van de camping omdat er een grotere vraag is voor deze voorzieningen. Deze voorzieningen dienen ook in het nieuw op te stellen bestemmingsplan opgenomen te worden.

Procedures en vaststelling gebruik

Omgevingsvergunning

Op korte termijn is het niet mogelijk om medewerking te verlenen aan uw principe verzoek. Wij zijn bereid om met een omgevingsvergunning het gebruik van de gronden voor 54 kampeermiddelen (geen tiny houses) en ondergeschikte horeca voor het seizoen van 2021 en 2022 te vergunnen.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw conceptaanvraag kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor het houden van 50 kampeerplaatsen en ondergeschikte horeca. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening.

U heeft meerdere opties voor het indienen van de officiële aanvraag. Hierover leest u meer in bijgevoegde brochure.

Bij het indienen van de aanvraag moet u verder rekening houden met de volgende aspecten:

Op basis van de conceptaanvraag zal waarschijnlijk sprake zijn van een reguliere procedure met een minimale wettelijke doorlooptijd van 8 weken.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan het conceptadvies. Het advies op de conceptaanvraag is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project in huidige vorm heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig, namelijk:

1. Een Drank en Horecavergunning
2. Een exploitatievergunning voor het gebruik van de horeca functie
3. Een melding Brandveilig gebruik omdat er meer dan 50 personen op uw erf tegelijk aanwezig kunnen zijn.
4. Een melding activiteitenbesluit (in te dienen bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord)

Wijzigen bestemmingsplan

Het bouwen van de tiny houses zal in een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Om te kunnen garanderen dat bewoning van de huisjes niet mogelijk is, dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden dat het gebruik alleen voor bedrijfsmatige exploitatie mogelijk is en dat er gedurende 2 maanden per jaar geen gasten ontvangen mogen worden.

Voor de horecafunctie mag er alleen sprake zijn van ondergeschikte horeca ter behoeven van de camping en er zullen ook regels omtrent de gebruiksoppervlakte en gebruik moeten worden vastgelegd.

Verwacht wordt dat per 1 juli 2022 de "Omgevingswet" in werking zal treden. In verband met veranderingen in procedures en beleid kunt u het beste op een zo kort mogelijke termijn een

bestemmingsplanwijziging aanvragen. Hiervoor moet u stukken toesturen die verder in deze brief worden besproken.

Indienen wijziging bestemmingsplan

Om uw plan voor de toekomst vast te kunnen leggen, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd waarin de opmerkingen in de bovenstaande beoordeling zijn verwerkt. U kunt een stedenbouwkundig adviesbureau inschakelen die de documenten voor de bestemmingswijziging kan opstellen.

Voor een bestemmingsplanwijziging moeten in ieder geval de volgende documenten worden aangeleverd:

- Een plankaart
- Een toelichting op het bestemmingsplan met daarin de benodigde onderzoeken uitgewerkt en motivatie dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- De planregels
- Een GML bestand om het bestemmingsplan te kunnen publiceren.

Anterieure overeenkomst

Alvorens wij definitief de planologische procedure starten, zal er tevens een planschade/anterieure overeenkomst met u moeten worden afgesloten, ten einde de gemeente te vrijwaren van betaling van een tegemoetkoming in de planschade. Daarnaast zullen er nadere afspraken moeten worden gemaakt over onder andere, de aansluitingen op riolering en nutsvoorzieningen om ons te vrijwaren van eventuele kosten.

Uitgangspunt is dat er eerst een anterieure overeenkomst wordt afgesloten, alvorens wij de ruimtelijke procedure starten.

Voorbehoud

Deze brief moet worden opgevat als een vooroverleg standpunt. Dit betekent dat wij op basis van de beoordeelde stukken in principe bereid zijn toepassing te verlenen aan een ruimtelijke procedure in het geval door u een aanvraag wordt ingediend. Voor het verlenen van de beschikking en het wijzigen van het bestemmingsplan moeten de juiste en volledige stukken worden aangeleverd.

Ons vooroverleg standpunt is gebaseerd op de huidige bestuurlijke inzichten en beleidskaders. Houdt u er rekening mee dat deze inzichten en beleidskaders na verloop van tijd kunnen wijzigen. Wacht u daarom niet te lang met het indienen van een formele aanvraag of bouwplan. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de haalbaarheid van uw plan.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan het vooroverleg.

Het instellen van bezwaar en beroep is op dit moment niet mogelijk.

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? Neem dan gerust contact op met de heer B. Dekker van de afdeling Ruimte en Ondernemen. U kunt hem bereiken via telefoonnummer 0226 - 363 333 of email bouwtoezicht@opmeer.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer,

W. Brander

Afdelingshoofd Ruimte en Ondernemen (a.i)

Bijlage

- advies veiligheidsregio
- Brochure 'Aanvraag omgevingsvergunning'
- Checklist Bodemonderzoek