

## **NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP WIJZIGINGSPLAN CAMPING KLEIN BEGIN**

Het ontwerp wijzigingsplan Camping Klein Begin heeft met ingang van 3 september 2020 zes weken ter inzage gelegen. In die periode konden door een ieder zienswijzen worden ingediend. Er is op 6 oktober 2020 één zienswijze ingediend.

In deze nota is de ingediende zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan verkort weergegeven en voorzien van een reactie.

### **Zienswijze**

#### **1. Algemeen**

Reclamant geeft aan dat de gemeente steeds heeft uitgedragen dat voor het gehele plan een vergunningaanvraag te ambiëren. Dit omdat alle te vergunnen activiteiten een grote binding met elkaar hebben. Dit zijn vervolgens:

1. Omzetten van camping 'Klein Begin' naar Qurios park;
2. De nieuwbouw van een maintenance gebouw;
3. De vestiging van een receptie, supermarkt, restaurant, speelhol en speeltuin,
4. De vestiging van 22 chalets op de agrarische overloop van de voormalige camping
5. De aanleg van wegen en parkeerplaatsen op Qurios park en de agrarische bestemming;
6. De aanleg van een nieuwe woonwijk op de uitloop van de voormalige camping.

#### **Reactie gemeente**

Er is met de initiatiefnemer, Qurios Callantsoog OG BV een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over veel zaken. Een van de onderdelen van de overeenkomst is een fasering van de plannen van Qurios Callantsoog BV. Deze fasering is afhankelijk van de aanwezige ruimtelijke kaders. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' geeft bepaalde rechten waar de initiatiefnemer op dit moment gebruik van kan maken. Hiernaast geeft het geldende bestemmingsplan mogelijkheden om bepaalde bestemmingen op een voorgeschreven manier te wijzigen. Als laatste heeft de initiatiefnemer wensen waarvoor een nieuw ruimtelijk kader noodzakelijk is. In de afgesloten overeenkomst zijn in de fasering afspraken gemaakt. Dit geeft alleen de volgorde aan. Deze is afhankelijk van de ruimtelijk mogelijkheden en onmogelijkheden. De gemeente geeft in de afgesloten overeenkomst niet aan op voorhand medewerking te zullen verlenen aan bepaalde initiatieven.

Zo geeft fase 1 uit de overeenkomst de plaatsing van 90 vaste kampeermiddelen op 90 niet permanente kampeerplaatsen. Deze fase past binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'. De uitvoering van deze fase is zelfs voor wat betreft de activiteit bouwen vergunningvrij.

Fase 2 is het wijzigen van de niet permanente kampeerplaatsen naar permanente kampeerplaatsen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' is een mogelijkheid openomen in artikel 21 lid 6 onder 3

om het aantal permante kampeerplaatsen te vergroten. Voor elke permanente kampeerplaats moeten er twee niet permanente kampeerplaatsen vervallen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' maakt voor camping Klein Begin maximaal 180 niet permanente kampeerplaatsen mogelijk. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 90 vaste kampeermiddelen op 90 permanente kampeerplaatsen.

Fase 3 geeft aan dat er een stedenbouwkundig plan moet worden ingediend door de initiatiefnemer voor eventuele woningbouw op de uitloop van de camping op de agrarische bestemming. Hiernaast zit hieraan gekoppeld de eventuele vergroting van de camping met 22 permanente kampeerplaatsen. Voor deze fase is nog geen plan ingediend en moeten alle onderzoeken nog worden uitgevoerd. Na indiening van de plannen zullen deze worden beoordeeld door de gemeente.

Voor de toegangsweg en het receptiegebouw zijn separate aanvragen om een omgevingsvergunning gedaan en loopt een bezwaarprocedure.

Resumerend kan worden aangegeven dat de plaatsing van 90 vaste kampeermiddelen op 90 niet permanente kampeerplaatsen vergunningvrij is voor wat betreft de bouwactiviteit. Dit zijn de werkzaamheden die nu plaatsvinden. Het wijzigingsplan waartegen de zienswijze is ingediend gaat over de wijziging 180 niet permante kampeerplaatsen naar 90 permanente kampeerplaatsen. Dit is een mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt en daarom is in dit soort wijzigingen het college van Burgemeester en Wethouders het bevoegde gezag en niet zoals bij de vaststelling van bestemmingsplannen de raad.

De initiatiefnemer bepaalt op welke wijze en volgorde er aanvragen worden ingediend en niet de gemeente.

2. Indiener van de zienswijze geeft aan dat door de wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' er schade wordt geleden in de verhuuropbrengsten van de twee verhuurobjecten.

#### Reactie gemeente

De wijziging die het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' mogelijk maakt, mits voldaan wordt aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, moet er juist voor zorgen dat de totale overlast niet onevenredig toeneemt. Daarom moet ook het aantal niet permanente kampeerplaatsen met de helft verminderen. Wanneer men denkt dat men schade leidt door deze planologische maatregel is daar het wettelijke stelsel van planschade op van toepassing. Eventuele planschade is via een overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.