

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Camperplaatsen Dr. H.G. Scholtenstraat Zaandam

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Camperplaatsen Dr. H.G. Scholtenstraat, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479.STED3932BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, onder voorbehoud dat de financiële haalbaarheid is geborgd door een besluit over een investeringskrediet van de raad voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum bij raadsbesluiten

Dit besluit is wel spoedeisend referendabel (zie [referendumverordening](#)) en daarmee treedt dit besluit direct in werking. Het betekent niet dat er geen referendum over dit besluit mogelijk is. Kiesgerechtigden kunnen over dit besluit wel een referenduminitiatief starten.

Kernverhaal

Het bestemmingsplan Camperplaatsen Dr. H.G. Scholtenstraat zorgt ervoor dat er een terrein komt met maximaal 60 camperplaatsen aan de Dr. H.G. Scholtenstraat. Dit terrein is bedoeld voor bezoekers van bijvoorbeeld de Zaanse Schans die met een camper komen. Nu parkeren veel campers in Oud Zaandijk en de directe omgeving, wat voor overlast zorgt bij de bewoners. Er zijn geen voorzieningen voor deze campers, wat het probleem verergert. De bestemming 'Sport' blijft behouden op deze plek, zodat er in de toekomst sportvelden kunnen worden uitgebreid. Het terrein wordt voor 20 jaar verhuurd aan een exploitant.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toegang tot de camperplaats veranderd. De toegang gaat nu via het Kuilpad en een waterkruising vanaf het Willem Prinsplein, in plaats van via de Dr. H.G. Scholtenstraat. Hierdoor is de grens van het bestemmingsplan aangepast. Het deel van het water waar de waterkruising komt, hoort nu ook bij het bestemmingsplan.

De gemeente maakt de locatie klaar voor bouw. De speeltoestellen die er nu staan, worden door de gemeente verplaatst naar een plek in de buurt. De toekomstige exploitant zorgt voor de inrichting van het camperterrein. Deze exploitant zal het plan voor de inrichting bespreken met de gebruikers, eigenaren, bewoners en andere betrokkenen uit de omgeving. Ook de belanghebbenden die eerder betrokken waren, worden uitgenodigd.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Camperplaatsen Dr. H.G. Scholtenstraat heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 2 zienswijzen naar voren gebracht. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Camperplaatsen Dr. H.G. Scholtenstraat, ten behoeve van de aanleg van een terrein voor maximaal 60 standplaatsen voor campers.

Kader

In chronologische volgorde:

- Toezegging wethouder Slegers in reactie op de VVD-motie van 3 september 2020
- Raadsvoorstel en besluitnota 2020/14533
- Raadsinformatiebrief 2022/136
- Raadsinformatiebrief 2022/16158
- Raadsinformatiebrief 2022/20350 d.d. 22 november 2022, waarin de raad wordt gevraagd om een zienswijze op de afwegingsnotitie voorkeurslocatie camperplaatsen
- Raadsinformatiebrief van 29 augustus 2023 over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek voor de camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat, Mozard zaaknummer 7697487
- APV: artikel 4.18, eerste lid. Dit betreft een verbod op recreatief nachtverblijf buiten een kampeerterrein. In artikel 4.19, eerste lid staat aangegeven dat het bovenstaande verbod niet van toepassing is op de door het college aangewezen plaatsen;
- Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad 2022-2025;

Ook relevant:

- Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad 2022-2025;
- Coalitieakkoord Slagen maken! 2022-2026;

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, maar omdat het ontwerp vóór die datum ter inzage is gelegd, is op dit bestemmingsplan de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing.

In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zover relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Argumenten en afwegingen

Inleiding

Met het maken van deze camperplaatsen worden bezoekers van onder meer de Zaanse Schans, die met een camper komen, een plaats geboden. Door het ontbreken van een dergelijk terrein wordt nu in een toenemende mate met campers geparkeerd in Oud Zaandijk en directe omgeving. Dit zorgt voor parkeerhinder en overlast bij bewoners, door geluidsoverlast, stankoverlast en vuilnis dat in de wijk wordt verspreid. Naar verwachting zal deze problematiek alleen maar toenemen als gevolg van een verdubbeling van het camperbezit in Nederland in de komende 10 jaar.

Ligging plangebied

De locatie voor de camperplaats bevindt zich aan het einde van Doctor H.G. Scholtenstraat te Zaandam. Ten zuiden van het gebied ligt een ruimtelijke barrière van de verhoogde snelweg A8. De locatie grenst aan de westzijde aan een hondenvereniging met 2 hondensportvelden en aan de oostzijde aan het Kalverpad en recreatiegebied Jagersveld. Het Kalverpad is een route voor langzaam verkeer die met een fietstunnel onder de A8 de woonwijken Kogerveld en het Kalf met elkaar verbindt.



Cultuurhistorische waarden

De locatie vormt een onderdeel van het Jagersveld. Om deze reden wordt de nadruk erop gelegd om de toekomstige inrichting zo groen mogelijk te houden. Daarnaast hoort bij de typering van het Jagersveld dat het zicht vanaf het Kalverpad op het terrein open moet blijven. Met een goede inrichting kan het zelfs bijdragen aan de groene, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van het Jagersveld. De aanbevelingen zijn als randvoorwaarden meegenomen in de selectieleidraad voor de realisatie en exploitatie van het camperterrein.

Verkeer

In verband met de aanleg van de camperplaatsen heeft er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een wijziging plaatsgevonden. De verkeersontsluiting zal nu via het Kuilpad verlopen. Aanvankelijk was het de bedoeling om de verkeersontsluiting via de Dr. H.G. Scholtenstraat te laten lopen, langs het bedrijf en de dierenopvang bij de waterkruising. Met name het bedrijf had moeite met deze oplossing, omdat zij aan weerszijden van de weg bedrijfsactiviteiten hebben en meer hinder bij hun bedrijfsvoering zouden ondervinden bij een verdere toename van verkeer op deze weg.

Het Kuilpad zal in de loop van 2025 opnieuw ingericht worden, waarbij ook een voetpad wordt aangelegd naast de weg. De verkeersontsluiting zal op het Willem Prinsplein naar het zuiden afbuigen naar een waterkruising over de bestaande watergang.

Duurzaamheid

De faciliteiten op het terrein zullen minimaal moeten voldoen aan de BENG-voorwaarden, waarbij wordt gelet op de toepassing van zonnepanelen en de aanleg laadmogelijkheden voor elektrische voertuigen. Daarnaast zal de verharding bestaan uit halfverharding en zal de verlichting op het terrein vleermuisvriendelijk zijn. Dit wordt geborgd in de bepalingen voor het inrichtingsplan, die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, die als concept bij de selectie leidraad heeft gezeten. De concrete maatregelen zullen blijken uit het door de toekomstige exploitant op te stellen inrichtingsplan.

Natuur

Gebiedsbescherming

Voor het project zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd (zie bijlage 8 in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan) voor zowel de gebruiksfase als aanlegfase. In de aanlegfase vindt er in drie Natura 2000-gebieden depositie plaats. Deze depositie betreft 0,03 mol/ha/jr op "Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder", 0,01 mol/ha/jr op "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske" en 0,01 mol/ha/jr op "Polder Westzaan". In de beoogde gebruiksfase bedragen de uitkomsten op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr. Omdat de bijdrage kleiner is dan 0,05 mol/ha/jr zijn er vanwege deze beperkte bijdrage geen nadelige gevolgen te verwachten.

Soortenbescherming

Vanwege de aanwezigheid in de directe omgeving van broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten in de naaste omgeving van plangebied, zal bij de uit te voeren werkzaamheden hiermee rekening te worden gehouden.

Inrichting van het terrein

De inrichting van het camperterrein wordt aan de toekomstige exploitant overgelaten. De voorwaarden worden vastgelegd in de huurovereenkomst. Zo zal deze een toegangssysteem gaan realiseren, en ook zorgdragen voor de inrichting van de standplaatsen voor de campers. Van de zijde van de gemeente wordt vanuit ecologische overweging meegegeven dat de standplaatsen worden voorzien van hoogstens een halfverharding. Daarnaast dient er een groenplan te worden opgesteld dat zoveel mogelijk rekening houdt met de resultaten uit het Flora en Fauna onderzoek. Er moet daarom vleermuisvriendelijke verlichting te komen. Voor de individuele standplaatsen voor de campers zullen er nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Bovendien zullen er als afscheiding tussen de camperplaatsen heggen worden aangelegd. De bomen langs de randen van het terrein blijven staan. Het wordt de exploitant toegestaan om een hek te plaatsen op de grens van het camperterrein en de openbare ruimte. Deze moet wel van groen worden voorzien. De toekomstig exploitant zal het inrichtingsplan van het Camperterrein bespreken met de gebruikers, eigenaren en bewoners en overige betrokkenen van de directe omgeving. De belanghebbenden die in de eerdere onderzoeksfase betrokken zijn, worden daarbij ook uitgenodigd.

Draagvlak

Participatie

Bij de participatiebijeenkomst op 27 september 2022 in Buurtcentrum De Bovenkruier waren circa 60 belanghebbenden aanwezig. Het doel was om kansen en aandachtspunten op te halen voor elk van de potentiële locaties. Met de inbreng van deze participatiebijeenkomst is gekozen voor de voorkeurslocatie van de Doctor H.G. Scholtenstraat. Op donderdag 16 maart 2023 is een marktdialoog georganiseerd op de locatie. Via de belanghebbenden en betrokkenen bij het onderzoek naar de voorkeurslocatie en via de Nederlandse kampeerauto club (NKC) zijn geïnteresseerde exploitanten uitgenodigd. In totaal hebben zich 9 partijen aangemeld waarvan er 5 aanwezig waren. De aanwezige partijen bestonden uit enkele lokale partijen en enkele grote exploitanten met ruime ervaring. Middels een selectieprocedure is er een partij gekozen.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 2 zienswijzen ingediend. De onderwerpen die bij deze zienswijzen naar voren komen zijn:

- De ontsluitingsroute van de camperplaats over de Dr. H.G. Scholtenstraat wordt als onwenselijk gezien;
- Mogelijk lawaai van de camperplaatsen kan negatieve gevolgen hebben voor de honden die worden opgevangen in het dienrenasiel;
- Lawaai van honden kan leiden tot klachten van de exploitant van de camperplaats.

Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat een ontsluitingsroute via het Kuilpad en een waterkruising vanaf het Willem Prinsplein mogelijk wordt gemaakt.

Voor een uitgebreide behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage is toegevoegd aan het raadsvoorstel en aan het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Onderstaande wijzigingen zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Verbeelding

- de plangrens is aangepast ten behoeve van de ontsluiting van de locatie. Hierbij is de bestemming 'Water' toegevoegd zodat de waterkruising onderdeel vormt van het bestemmingsplan. Binnen het zoekgebied waar de ontsluiting richting het noorden is voorzien, is de bestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

Regels

- de bestemming Water is toegevoegd;
- binnen de bestemming 'Sport' is in de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat een verkeersontsluiting van de camperplaatsen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

Toelichting en bijlagen

- De plangrens op afbeelding 1 en 2 is gewijzigd;
- In de planbeschrijving (hoofdstuk 2) en de verkeersparagraaf (paragraaf 3.4) is de ontsluitingsroute met waterkruising via het Willem Prinsplein beschreven;

De waterparagraaf (paragraaf 3.5) is aangepast naar aanleiding van het advies van het Hoogheemraadschap. Hierbij is aangegeven dat binnen het plangebied wadi's zullen worden toegepast ten behoeve van de compensatie van de verhardingstoename.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

De gemeente doet een investering die, grotendeels via toekomstige huuropbrengsten wordt terugverdiend. Het kostenverhaal wordt verzekerd door middel van een voor de vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad te nemen besluit over een investeringskrediet. Dit investeringskrediet wordt voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan in de raad geagendeerd in dezelfde raadsvergadering.

De investering van de gemeente bestaat onder andere uit plankosten, het bouwrijp maken en de aanleg van de ontsluiting via het Kuilpad. De aanleg en inrichting van de camperplaats zelf komen voor rekening van de exploitant. Er is bij dit plan geen planschaderisico.

Juridische consequenties

Invoeringswet Omgevingswet

Op grond van de Invoeringswet Omgevingswet geldt als overgangsrecht dat ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet nog worden

afgehandeld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd, zodat de procedure conform de Wro wordt afgerond.

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Het kostenverhaal is verzekerd door middel van het besluit over het investeringskrediet dat voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan in de raad geagendeerd wordt in dezelfde raadsvergadering.

Bevoegdheid

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan komt ex artikel 3.1 Wro exclusief toe aan de gemeenteraad.

Mandatering portefeuillehouder

De portefeuillehouder Economie wordt gemandateerd om tot aan de terinzagelegging wijzigingen van ondergeschikte aard in het bestemmingsplan aan te brengen. De portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Hiermee wordt voorkomen dat het plan vanwege kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming aan het college moet worden voorgelegd. Dit heeft geen juridische consequentie.

Communicatie/vervolgtraject

- Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd.
- De terinzagelegging van de stukken wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het Zaans Stadsblad.
- De digitale versie van het bestemmingsplan is daarna beschikbaar via de website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Op de gemeentelijke website www.zaanstad.nl zal hiernaar worden verwezen. De papieren versie kan op afspraak worden ingezien op het stadhuis;
- Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Camperplaatsen Dr. H.G. Scholtenstraat, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479.STED3932BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, onder voorbehoud dat de financiële haalbaarheid is geborgd door een besluit over het investeringskrediet van de raad voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.



In de vergadering van27.....-februari.....- 2025

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.

