



Zaaknummer :
Docmannummer : 14/5678

Agenda vergadering van Burgemeester en Wethouders

Datum: 17 JUNI 2014

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Camping De Duinpan

Ter bespreking **Urgentie van de te nemen beslissing: Normaal**

Portefeuillehouder:	Wethouder Van Ast Wethouder Brekelmans	Agendapunt: 9 Burg. & Weth.
Openbaar	Wethouder H. Bakker	17 JUNI 2014 zie bylage
Afdeling:	Naam steller:	Teamleider:
Dienstverlening	Y. Schat - van der Luijt	O.W. van Helden
		Controller:
		G. Oostermeijer
Afdelingsmanager:	Akkoord:	Gemeentesecretaris:
A.J.C. van der Pol - van Berkel	J. Aardoom	J.W. de Vos
9/5/14	8.12/5-14.	14/6/14

Gevraagde beslissing:

1. de ingediende zienswijze tegen het ontwerp-wijzigingsplan geeft geen aanleiding het ontwerp-wijzigingsplan aan te passen;
2. te besluiten dat de kosten anderszins zijn verzekerd doordat met de aanvrager een planschade-overeenkomst wordt aangegaan;
3. tot vaststelling van het wijzigingsplan Camping De Duinpan over te gaan.

Beslissing B&W inclusief eventueel handhaven vertrouwelijkheid:

Korte toelichting (bestuurlijke context):

- bij besluit van 28 januari 2014 heeft uw college besloten om toepassing te geven aan de in het bestemmingsplan Duinrand opgenomen bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming "Recreatie-Kampeertterrein" ten behoeve van verblijfsrecreatie om het bouwen van recreatiewoningen mogelijk te maken;
- op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening alsmede afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp-besluit tot wijziging gedurende 6 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen;

Onderbouwing gevraagde beslissingen:

1. de ingediende zienswijze tegen het ontwerp-wijzigingsplan geeft geen aanleiding het ontwerp-wijzigingsplan aan te passen



Besluitvorming uit openbare collegevergadering 17 juni 2014

9.	DV	Vaststelling wijzigingsplan Camping De Duinpan	1. de ingediende zienswijze tegen het ontwerp-wijzigingsplan geeft geen aanleiding het ontwerp-wijzigingsplan aan te passen; 2. te besluiten dat de kosten anderszins zijn verzekerd doordat met de aanvrager een planschade-overeenkomst wordt aangegaan; 3. tot vaststelling van het wijzigingsplan Camping De Duinpan over te gaan.	Conform advies.
----	----	--	--	-----------------

Onderwerp:

Argumenten:

- er is 1 zienswijze ingediend, door de eigenaar van een perceel grond op het naastgelegen park Zonneweelde;
- de aanvrager heeft gereageerd op de ingediende zienswijze;
- de zienswijze alsmede de reactie van de aanvrager zijn in samenspraak met de afdeling Ruimte beoordeeld. Deze beoordeling is opgenomen in de bijgevoegde nota behandeling zienswijzen;
- geconcludeerd moet worden dat de beoordeling van de zienswijze geen aanleiding geeft om af te zien van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid danwel het aanpassen van het ontwerp-wijzigingsplan;
- wellicht dat er als burens onderling nog wat zaken kunnen worden afgesproken, maar daarin kan de gemeente geen rol spelen;
- met de aanvrager wordt een planschade-verhaalsovereenkomst aangegaan.

Kanttekeningen (risicofactoren):

- tegen het definitieve besluit tot vaststelling kan beroep worden ingediend.

Gevraagde beslissing:

2. te besluiten dat de kosten anderszins zijn verzekerd doordat met de aanvrager een planschade-overeenkomst wordt aangegaan;

Argumenten:

- op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient in het geval van een wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd;
- met de aanvrager wordt overeengekomen, dat de gemeentelijke kosten inzake planschade via een anterieure overeenkomst worden verhaald.

Kanttekeningen (risicofactoren):

n.v.t.

Gevraagde beslissing:

3. tot vaststelling van het wijzigingsplan Camping De Duinpan over te gaan

Argumenten:

- gelet op de eerdere gevraagde beslissingen wordt voorgesteld tot vaststelling van het wijzigingsplan aan te gaan;
- na het onherroepelijk worden daarvan kunnen de recreatiewoningen worden opgericht. Dit kan onder voorwaarden vergunningvrij, voor het overige dienen aanvragen om omgevingsvergunningen te worden ingediend.

Kanttekeningen (risicofactoren):

- zoals eerder opgemerkt kan er beroep worden ingediend.

Meegezonden stukken:

- n.v.t.

Ter inzage gelegde stukken:

- zienswijze
- nota behandeling zienswijzen
- wijzigingsbestemmingsplan

Behandeling in Raadscommissie:

n.v.t.

Voorgestelde behandeling in Gemeenteraad:

n.v.t.



Onderwerp:

Wijze van voorbereiding:

Intern overleg:

Overleg heeft plaatsgevonden met afdeling Ruimte

Extern overleg:

n.v.t.

Overige bestuurlijke adviezen:

n.v.t.

Urgentie van de te nemen beslissing:

Normaal

Toelichting:

n.v.t.

Financiële consequenties: Nee

(Nb. De relevante onderdelen invullen en toelichten)

Opmerkingen bij de financiële consequenties:

"<Opmerkingen bij financiële consequenties>"

Inspraak:

Wettelijke inspraak:

het definitieve besluit wordt gepubliceerd en is vatbaar voor beroep.

Gemeentelijke inspraak:

Personeel:

N.v.t.

Voorlichting:

besluitenlijst



Nota behandeling zienswijzen

verzoek om toepassing wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Duinrand

De tervisielegging op grond van artikel 3.9a Wro (wijziging bestemmingsplan) heeft plaatsgevonden van 13 februari 2014 tot en met 26 maart 2014. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt. Er is 1 schriftelijke zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ingediend en kan in behandeling worden genomen.

De zienswijze is afkomstig van:

- eigenaar recreatiewoning op park Zonneweelde.

Overigens zijn er op 20 april 2014 per e-mail nog enkele vragen door degene die de zienswijze heeft ingediend, aan de behandelend ambtenaar gesteld, waar ook per e-mail op is geantwoord.

Locatie: Duindamseweg

De reactie wordt hieronder van commentaar voorzien, daarbij voor zover relevant gebruik makend van de reactie van de aanvrager op de zienswijze:

Reclamant

- a. Als goede buur is het een normale verstandhouding om inlichtingen te verschaffen als er een wijziging in een huidige situatie wordt aangebracht en eventueel schriftelijk de nieuwbouwplannen aan ons kenbaar te maken

Reactie

Het college kan de reactie van reclamant volgen, echter de communicatie in het voortraject met betrekking tot de inhoud van de planvorming is een verantwoordelijkheid van de aanvrager van het wijzigingsplan. Deze zienswijze wordt dan ook door het college als kennisgeving aangenomen.

- b. De meeste recreatiewoningen hebben de terrassen aan de zijde van de huidige camping gemaakt. Deze zijn dan bewust vrij van bebouwing en eventuele inkijk. Dit is bij een recreatiewoning van essentieel belang. De voorgestelde tekening van de nieuwe recreatiewoningen op camping De Duinpan zijn zo getekend dat deze bewoners vrij en "zonnig" kunnen recreëren. Dit in tegenstelling tot wat ons te wachten staat. Deze visie wordt thans ook stedenbouwkundig zover mogelijk aangepast.

Reactie

In het op 21 december 2012 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Duinrand" is op de verbeelding voor wat betreft de gronden van Camping de Duinpan reeds een wro-zone – wijzigingsgebied – 3 opgenomen. Het vorenstaande houdt in dat door middel van het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming van de betreffende gronden kan worden gewijzigd van 'Recreatie - Kampeerterrein' naar de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Op die wijze kan de bestemming 'Kampeerterrein' worden omgezet naar een bestemming die recreatiewoningen mogelijk maakt. Dat de realisatie van recreatiewoningen door middel van het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, was op dat moment van de vaststelling van het bestemmingsplan Duinrand reeds duidelijk. Daartegen is geen zienswijze en/of beroep tegen ingediend. In dat kader dient te worden

opgemerkt dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid echter slechts ziet op het wijzigen van de bestemming van de betreffende gronden.

In dit kader dient verder nog te worden opgemerkt dat het wijzigingsplan zoals dat nu is ingediend, de basis gaat vormen voor bouwactiviteiten zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vergunningvrij bouwen van recreatiewoningen) danwel het indienen van aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van recreatiewoningen die, op hun beurt, vatbaar zijn voor bezwaar/beroep.

Gelet op het vorenstaande wordt op het moment dat de (wellicht noodzakelijke) aanvragen om omgevingsvergunning worden ingediend dan wel indien vergunningsvrij kan worden gebouwd, duidelijk op welke wijze de te realiseren recreatiewoningen op de gronden van De Duinpan worden gepositioneerd.

In het bestemmingsplan "Duinrand" is een aantal maatvoeringsvoorschriften opgenomen waarvan er enkele specifiek zijn gericht op de in acht te nemen afstanden tot recreatiewoningen onderling alsmede perceelsgrenzen en een daarbij opgenomen hoog opgaande beplantingsstrook vanwege de bescherming van privacy.

Wellicht dat er in onderling overleg met de aanvrager van het wijzigingsplan nog verdere afspraken kunnen worden gemaakt.

- c. Bij de bouw van de recreatiewoningen bij Club Soleil heeft men terdege rekening gehouden met de bezwaren en zijn recreatiewoningen gebouwd zonder verdieping. Met deze bouw zou ons bezwaar niet nodig zijn geweest.

Reactie

Ook in het kader van dit aspect van de zienswijze dient te worden geantwoord dat de maatvoeringsvoorschriften uit het vastgestelde moederplan Duinrand reeds een maximale goot- en nokhoogte is aangegeven. Op die wijze is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Duinrand reeds in de planregels, die op recreatiewoningen van toepassing zijn, geregeld dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid recreatiewoningen met een kap kunnen ontstaan, zoals overigens ook bij park Zonneweelde tot de planologische mogelijkheden behoort. Ten aanzien van Club Soleil ging het om een afzonderlijke planologische procedure die heeft plaatsgevonden vóór het in procedure brengen van dit bestemmingsplan Duinrand, zodat de daarbij feitelijk ontstane en planologisch vergunde situatie één op één in het bestemmingsplan Duinrand is overgenomen.

Met inachtneming van de becommentariëring van de argumenten van reclamant komen wij tot de conclusie dat de zienswijze ons geen aanleiding geven om van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan af te zien.

Noordwijk,

17 JUNI 2014