

Nota van zienswijzen d.d. 13 februari 2020

bestemmingsplan Camping Waddenzee



1 Aanleiding

Het college heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Camping Waddenzee gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Het plan betreft een initiatief om de camping qua grondoppervlakte uit te breiden en te revitaliseren. Tevens wordt een horecafunctie categorie 2 mogelijk gemaakt.

Er zijn 17 zienswijzen ontvangen.

In deze reactienota geeft het college haar reactie.

2 Reacties

De volgende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen:

1. Diverse bewoners Westerlanderweg te Westerland
2. Bewoners Westerlanderweg 27 te Westerland
3. Exploitant snackbar Westerlanderweg 25a te Westerland
4. Bewoners Westerlanderweg 36 te Westerland
5. Stichting Landschapszorg Wieringen

Zienswijzen

1. Indiener: Bewoners Westerlanderweg			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.1.	Cultuurhistorie Door de uitbreiding van de camping in westelijke richting gaan belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden verloren.	De werkzaamheden nodig voor de uitbreiding van de camping komen neer op een minimale aantasting van de cultuurhistorische waarden. Daarbij gaat de uitbreiding van de camping vergezeld van een landschappelijke inpassing. Bij Gedeputeerde Staten zal een ontheffing worden aangevraagd van de Provinciale Milieu Verordening (deze ligt vanaf begin februari ter inzage). Gelet op de minimale aantasting van de waarden is de verwachting gerechtvaardigd dat de ontheffingsaanvraag voldoet aan de toetsingsregels en dat Gedeputeerde Staten de ontheffing zullen verlenen. Verder is er zeer veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de camping. Verwezen wordt naar het landschapsinrichtingsadvies (bijlage 4 bij de toelichting) en het rapport Landschappelijke inpassing uitbreiding (bijlage 6 bij de toelichting). Dat komt tot uiting in de reactie de Stichting Landschapszorg Wieringen geeft: <i>Het bestuderen van de ingediende plannen van de Camping Waddenzee hebben zeker onze instemming wat betreft de wijze waarop is rekening gehouden met onze bezwaren, zoals we die destijds hebben doorgegeven en besproken met de eigenaar.</i>	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2.	Verlies van uitzicht Een aantal bewoners worden geconfronteerd met het verlies van uitzicht. Dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot.	Hoewel er geen recht op uitzicht bestaat en aan bestaande planologische rechten geen blijvende rechten kunnen worden ontleend, zal in het kader van de beoordeling van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moeten worden beoordeeld of er sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Het uitzicht van de bewoners van met name de percelen Westerlanderweg 27 en 29 zal als gevolg van hetgeen het bestemmingsplan qua bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel 304 toestaat verminderen. Er is echter geen sprake van een	In de regels is de maximum bouwhoogte van vaste kampeermiddelen en recreatiewoningen verlaagd (artikel 6.2.1 en 6.22).

		onevenredige aantasting van het uitzicht. Zo wordt met de maximering en situering van de toegestane bebouwing rekening het verlies van uitzicht aanzienlijk beperkt. Zo neemt de toegestane hoogte van de bebouwing af naarmate de bebouwing dichterbij de woningen gesitueerd worden. Ook is op het eerste deel van het perceel dat aan de woonpercelen grenst, geen bebouwing toegestaan. Verder is ook het aantal kampeermiddelen/recreatiewoning gelimiteerd en hetzelfde geldt voor de toegestane oppervlakte van de kampeermiddelen/recreatiewoningen.	
1.3	Uitbreiding horecafunctie Men verwacht overlast van de uitbreiding van de horecafunctie. Er wordt niet voldaan aan de afstandseis die op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt.	Het huidige restaurant heeft al een horecafunctie, zij het dat die horecafunctie gekoppeld is aan de camping. In dit bestemmingsplan wordt een horecafunctie 2 toegestaan. Gezien de al bestaande horecafunctie, het feit dat voldaan kan worden aan de geldende richtafstanden (hetgeen hieronder wordt uitgewerkt) en er ook in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, is het college van oordeel dat deze horecafunctie geen onevenredige overlast voor de omgeving zal opleveren. Een partycentrum is uitdrukkelijk uitgesloten. Ook wordt in het bestemmingsplan geborgd dat de terrasfunctie alleen op het reeds bestaande terras aan de achterzijde van het restaurant is toegestaan. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt voor de afstand tussen een horecafunctie en een woonfunctie een richtafstand van 10 meter gehanteerd. De horecafunctie die het bestemmingsplan toestaat, mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak 'Gemengde doeleinden' worden uitgeoefend. De afstand tussen de bestemmingsvlak en omliggende woonfuncties (van derden) bedraagt in alle gevallen meer dan 10 meter.	Aanpassen regels (artikel 4.3 onderdeel b)
1.4	Bedrijfseconomische noodzaak	De bedrijfseconomische noodzaak wordt uitvoerig beschreven in bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot hetgeen de indieners van de zienswijzen veronderstellen, betekent het kunnen vragen van een hogere prijs voor luxere recreatieverblijven niet dat het aantal recreatieverblijven omlaag kan worden gebracht. Dit kan als volgt worden toegelicht. In juni 2019 heeft ZKA Consultants, in opdracht van branche	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

		vereniging Recron, een kostenonderzoek laten uitvoeren en daaruit blijkt dat veel lasten waar recreatieondernemers mee te maken hebben, meer dan trendmatig stijgen. Die moeten worden opgevangen door productiviteitsverbetering en/of door capaciteitsuitbreiding ^[1]. Begin 2019 wordt vanuit de Kop Werkt wederom de kwaliteit van de recreatiesector op de agenda gezet. Door de vitaliteit van de vakantieparken in de Noordkop te analyseren wordt getracht het aanbod te optimaliseren door de vitale bedrijven (potentie) te stimuleren. Ook voor Camping Waddenzee is een vitaliteit factsheet opgesteld. De belangrijkste conclusies; Camping Waddenzee valt binnen het cluster vitaal, vooral door de mate van investeringen en de bedrijfsopvolging. Voor een verdere vernieuwing zijn vervolg investeringen noodzakelijk, waarvoor uitbreiding van de gronden vereist zijn.	
1.5	Draagvlak	Het valt uiteraard te betreuren dat hetgeen het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt geen draagvlak heeft onder de indieners van deze zienswijze. Of een bestemmingsplan wel of niet op draagvlak kan rekenen, is echter geen criterium waarop planologische medewerking al dan niet geweigerd kan worden. Met de belangen is voldoende rekening gehouden. Bepalend is uiteindelijk of hetgeen het bestemmingsplan toestaat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1702, r.o. 8.2 en ABRvS 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2789, r.o. 8.1)	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.6	Maatvoering bebouwing	Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de maximale bouwhoogte voor de vaste kampeermiddelen verlaagd van 5 meter naar 4 meter. Ook is de maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen verlaagd van 6,5 meter naar 4,5 meter. Met deze aanpassingen is geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van de nabij gelegen woningen. Ook is de beperking van de landschapsbeleving aanvaardbaar. De visualisaties van de huidige en toekomstige situatie (bijlage 1 bij de toelichting, pagina 15-21) tonen dit aan.	In de regels is de maximum bouwhoogte van vaste kampeermiddelen en recreatiewoningen verlaagd (artikel 6.2.1 en 6.22).
1.7	Verkeer/parkeren	In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is voldoende onderbouwd wat de parkeerbehoefte is ten gevolge van de functiewijziging. Tevens blijkt uit de toelichting dat in die	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

		parkeerbehoefte kan worden voorzien door de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor wat betreft het gebruik van het achter de snackbar liggende perceel als parkeerterrein voor bezoekers van het Lutjestrand kan het volgende worden opgemerkt. De afstand tussen deze locatie en het Lutjestrand bedraagt ruim 500 meter. De ervaring leert dat deze afstand te groot is. Bezoekers van het Lutjestrand zullen doorgaans gebruik maken van de parkeergelegenheden die dicht bij het Lutjestrand gelegen zijn, zoals nabij het Huis van Amstel. Er wordt in de nabijheid van het Lutjestrand voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hoe dan ook ligt het perceel achter de snackbar te ver weg om als parkeerterrein ten behoeve van het bezoeken van het Lutjestrand te dienen. Verder zijn er voor recreanten die in de omgeving willen fietsen voldoende andere alternatieven, waaronder de parkeergelegenheid in de nabijheid van het Lutjestrand. Op het parkeren ten behoeve van de snackbar wordt onder punt 3.1. ingegaan.	
1.8	Water De grens van 800 m2 aan verharding wordt overschreden.	Er wordt potentieel 2000 m² aan bebouwing toegevoegd. Tevens wordt voor schuren en opslag een oppervlakte van 400 m² verharding aangebracht. Dit betekent een verhardingstoename van 2400 m². Voor de verhardingstoename wordt een verhardingspercentage van 10% gehanteerd, zodat een oppervlakte van 200 m² aan waterberging moet worden gerealiseerd of er kan infiltratie in de bodem plaatsvinden. Wanneer bijvoorbeeld het regenwater van de recreatiewoningen via een voorziening in de bodem wordt geïnfiltreerd, is het niet nodig om open water te graven voor de verhardingstoename. De infrastructuur zal ook worden uitgebreid (circa 638 m²) en de aanleg van deze verharding dient gecompenseerd te worden (10%), indien er versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem. Wanneer de verharding afwatert richting een brede berm en niet versneld wordt afgevoerd richting de waterloop door middel van kolken is het niet nodig om voor de aanleg van deze infrastructuur compenserende waterberging te graven. Het is bijvoorbeeld mogelijk om langs de infrastructuur een	Aanpassing: Opnemen voorwaardelijke verplichting in regels (artikel 6.3.2)

		infiltratievoorziening aan te brengen, zodat het water infiltreert in de bodem en niet versneld wordt afgevoerd richting het oppervlaktewater. Voor de zekerheid zal er in de planregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om de waterberging te borgen. Ook zal de toelichting op dit punt worden aangepast.	
1.9	Stikstofdepositie/PAS	Ten behoeve van dit plan zijn AERIUS berekeningen uitgevoerd en voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst ziet geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Beoordeling Omgevingsdienst: <i>Wij hebben de ecologische voortoets beoordeeld. De toets dient om te onderbouwen dat er hoewel er voor de gebruiksfase uit de Aeries-berekening een rekenresultaat volgt van 0,03 mol/ha/jr er toch geen significant negatieve effecten zullen zijn op de Waddenzee. De redenering dat de berekende hoogste achtergronddepositie nog lang niet in de buurt zit van de KDW en er daarom geen significante negatieve effecten te verwachten zijn, is redelijkerwijs aannemelijk. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee positief beoordeeld.</i>	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.10	Ecologie	De ecologische toets is voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De onderbouwing is positief beoordeeld en er is geen natuurtoestemming voor soorten noodzakelijk.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.11	Geologie/aardkunde	Zie de reactie op punt 1.1.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.12	Juridische regeling	De regels bieden inderdaad de nodige flexibiliteit voor wat betreft de situering van de vaste kampeermiddelen en de recreatiewoningen. Daar staat tegenover dat binnen de zone die het meest nabij de woningen gelegen is er geen vaste kampeermiddelen of recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden. Vervolgens is er een zon waarin een lagere maximum bouwhoogte geldt van 3,5 meter. Pas na die beide zones (dus in het meest veraf gelegen gedeelte) mogen de recreatiewoningen met een maximum bouwhoogte van 4,5 meter en vaste kampeermiddelen met een maximum bouwhoogte van 4 meter gerealiseerd worden. Hierbij is voldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Van een onaantastbare aantasting van de woon- en leefomgeving van deze	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

		omwonenden is dan ook geen sprake.	
1.13	Relatie met ontwikkeling Hospice	Om het Hospice aan de Westerlanderweg 11 in Westerland mogelijk te maken, is door de gemeenteraad op 23 mei het bestemmingsplan Erfgoed Mostert Westerland vastgesteld. De kortste afstand tussen het plangebied van de camping en die van het hospice bedraagt ruim 200 meter. Gelet op die afstand is niet aannemelijk dat wat het bestemmingsplan camping Waddenzee mogelijk maakt, voor (onaanvaarde) hinder of overlast voor het hospice zal zorgen of die functie anderszins zal belemmeren. Over het parkeren bepaalt artikel 9.2 van de regels van het bestemmingsplan Erfgoed Mostert Westerland dat de benodigde 13 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Daarvoor is feitelijk ook voldoende ruimte.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

2. Indiener: Westerlanderweg 27			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.1.	Verlies van uitzicht	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.2.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.2.	Vrees voor waardedaling	De aantasting van het uitzicht is niet onevenredig en wordt om die reden aanvaardbaar geacht. Naar verwachting zal er geen sprake zijn van een substantiële waardedaling. Voor zover er sprake is van een waardedaling, kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een aanvraag voor een tegemoetkoming in de planschade worden gedaan.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

3. Indiener: Westerlanderweg 25a			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.1.	Parkeren en verkeer Parkeerprobleem. Gasten kunnen niet meer parkeren.	Het kadastrale perceel 304 was in het bestemmingsplan Lutjestrans 2008 mede bestemd als parkeerterrein. Dat parkeerterrein was met name bedoeld als extra parkeergelegenheid voor bezoekers van het Lutjestrans. Voor bezoekers van het Lutjestrans is voldoende parkeergelegenheid	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

		die dicht bij het Lutjestrand is gelegen. Het feit dat bezoekers van de snackbar ook van het parkeerterrein gebruik maakten, neemt niet weg dat op het perceel van de snackbar voldoende ruimte is om te parkeren. Er geldt voor de snackbar een parkeernorm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (uitgaande van niet stedelijk/ rest bebouwde kom). Het gebouw van de snackbar is ongeveer 80 m². Er moeten dan 5,6 = 6 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Op het eigen terrein van de snackbar is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Men heeft hier de achterliggende ruimte daarvoor niet nodig.	
3.2.	Verlies van uitzicht	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.2 en 1.6.	In de regels is de maximum bouwhoogte van vaste kampeermiddelen en recreatiewoningen verlaagd (artikel 6.2.1 en 6.22).
3.3	Gevolgen voor exploitatie snackbar	Niet valt in te zien, dat een (zij het beperkt) verlies van uitzicht en het verlies aan extra parkeergelegenheid in de directe nabijheid van de snackbar dusdanige nadelige gevolgen voor de exploitatie van de snackbar hebben, dat sprake zou zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor zover indiener meent dat ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan schade wordt geleden, wordt verwezen naar de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.4	Geen overleg	Het vooraf informeren van en het betrekken van omwonenden en omliggende bedrijven over ruimtelijke ontwikkelingen is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft in de zomer van 2018 meerdere informatieavonden gehouden voor omwonenden. Indiener is ook voor die informatieavonden uitgenodigd. Indiener had naar aanleiding van die uitnodiging in contact kunnen treden met initiatiefnemer.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

4. Indiener: Westerlanderweg 36			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
4.1.	Indiener vreest verder uitbreiding van de horecafunctie in de vorm van een discotheek. Ook heeft indiener bezwaar tegen de mogelijke vorming van een terras aan de noordzijde van het perceel (aan de straatkant).	Zoals uit de toelichting blijkt, is slechts beoogd om een horecafunctie in de zogenoemde categorie 2 toe te staan, waarbij het reguliere gebruik gericht is op een restaurantfunctie. Een disco is niet toegestaan buiten wat de huidige exploitatievergunning al toestaat. Reguliere zaalverhuur ten behoeve van bijeenkomsten die doorgaans overdag plaatsvinden (seminars, vergaderingen) is wel toegestaan. Tevens zal de terrasfunctie beperkt worden tot het bestaande terras aan de achterzijde. Op gronden die niet de aanduiding 'terras' hebben, zijn terrassen niet toegestaan.	Regels aanpassen (artikel 4.3 onderdeel b) Regels en verbeelding aanpassen (artikel 6.1 onder h)

5. Indiener: Stichting landschapszorg Wieringen			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
5.1.	De reactie van SLW is positief, zij vindt dat haar eerdere bezwaren goed zijn verwerkt. Wel is zij bezorgd en ziet graag dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, dat van een bestemmingsplanwijzing voor de percelen onder de kadastrale nummer 313, 315, 316, en 353 in geen geval sprake kan zijn.	Wij danken de SLW voor haar reactie. De eerder ingediende opmerkingen zijn ter harte genomen en het plan is daarop aangepast. Het plangebied omvat onder meer de percelen 304 en 315, maar niet de percelen 313, 316 en 353. Het is niet mogelijk om in dit bestemmingsplan voorwaarden op te nemen die de gebruiksmogelijkheden van gronden beperken die buiten het plangebied zijn gelegen. Verder heeft het perceel 315 een agrarische bestemming.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.2.	Indiener wijst voor wat betreft de percelen 304 en 315 op de volgende aandachtspunten: 1. De percelen 304 & 315 vallen onder de categorie weidevogelleefgebied; dit houdt in dat geen beperkende en ingrijpende veranderingen mogen worden aangebracht. Overigens is er geen natuurwaarde inventarisatie uitgevoerd. Duidelijk is wel dat deze percelen bijdragen aan de kwalitatieve landschappelijke kenmerken van Westerland. Indien de kwalificatie weidevogelleefgebied zal worden betwist dan geldt Agrarisch gebied met	1. Op 11 december 2018 heeft het college van gedeputeerde staten besloten om de begrenzing van het weidevogelleefgebied aan te passen. Dit besluit is op 24 december 2018 gepubliceerd. Bij dit besluit is de begrenzing van het weidevogelleefgebied dusdanig aangepast, dat de gronden waarop de (uitbreiding van de) camping is gelegen, niet langer als weidevogelleefgebied worden aangemerkt. Het perceel 304 was in het bestemmingsplan Lutjestrans al mede bestemd als parkeerterrein. Verder is het zo dat op het perceel 315 een agrarische bestemming blijft rusten waarop	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	landschappelijke en cultuurhistorische waarden en moet voldaan worden aan die bepalingen. Dus geen bebouwingen en ontwikkelingen die het agrarisch gebied verstoren. 2. De percelen 304 & 315 maken deel uit van het glooiend aspect van de aardwal Wieringen. Er geldt voor Wieringen de status van een archeologisch monument . Dit geldt ook voor de eindmorenen die duidelijk zichtbaar zijn op dit terrein. 3. De percelen 304 & 315 toont een deel van de oorspronkelijke koogsloot – deel is verhuld in de camping - , maar op zich zijn de waterlopen behorend tot de beschermstatus van een geologisch archeologisch monument. 4. Bij het inkaderen van de percelen 304 & 315 door heggen of begroeiing , waarvan sprak zal zijn bij een uitbreiding van het campingareaal, zullen de doorzichten vanaf het Westerdamsterpad en Zuiddamsterpad verdwijnen. Er is nu een zichtlijn op ruimte, de kogen, de dijk en het water erachter. Een dergelijk miniatuur view op een gebiedje is noodzakelijk, aangezien dergelijke ‘postzegeltjes’ juist de kwaliteiten van het landschap ondersteunen. In het Beeld kwaliteitsplan van Westerland wordt het zoveel mogelijk handhaven van de zichtlijnen bepleit.	bebouwing niet is toegestaan. 2.Verwezen wordt naar paragraaf 4.7 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar de reactie op punt 1.1. 3.Verwezen wordt naar de reactie op 5.2.2. 4. De waardevolle zichtlijnen blijven behouden. Verwezen wordt naar de bijlagen 4 en 6 bij de toelichting en tevens naar de visualisaties zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting (pagina's 15-21).	
5.3	Precedentwerking	Uitbreiding van de camping met andere percelen is niet aan de orde.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Verbeelding

1.Toevoeging aanduiding terras.

2. De zonegrens voor bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 4 meter is komen te vervallen.

Regels

1. Toevoeging van artikel 4.3 onderdeel b. (horecafunctie anders dan categorie 1 en 2 als strijdig gebruik aangemerkt).
2. Toevoeging van artikel 6.1 onder h. (terrasfunctie alleen toegestaan ter plaatse van aanduiding terras)
3. Wijziging artikel 6.2.1 (verlaging maximum bouwhoogte vaste kampeermiddelen)
4. Wijziging artikel 6.2.2 (verlaging maximum bouwhoogte recreatiewoningen).
5. Toevoeging artikel 6.3.2. (voorwaardelijke verplichting watercompensatie).

Toelichting

Strikt genomen maakt de toelichting geen onderdeel uit van het gewijzigde bestemmingplan. De toelichting is wel naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal punten aangepast. Zo is zijn onder meer de paragrafen over het provinciale beleid en regels, de cultuurhistorie en natuur aangepast. Dit laatste onder meer vanwege de stikstofuitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019.

Verder is de Toekomstvisie Camping Waddenzee als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.