

Nota van beantwoording zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan Paadje 12 te Nieuwe Niedorp 2017

1 Aanleiding

Het college heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Paadje 12 te Nieuwe Niedorp 2017 gedurende zes weken (20 juni 2017 tot 31 juli 2017) ter inzage gelegd.

Het plan betreft een initiatief om Camping 'Het Witte Hek' aan het Paadje 12 in Nieuwe Niedorp uit te breiden. Hiervoor is eerder een bestemmingsplan vastgesteld die door de Raad van State is vernietigd omdat het naastgelegen agrarische bedrijf beperkt zou worden in bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Het plan is nu zodanig aangepast dat het aannemelijk is dat de belemmeringen voor het naastgelegen agrarisch bedrijf zijn weggenomen.

In de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een vooroverleg- of zienswijze in te dienen. Er zijn twee vooroverlegreacties en één zienswijze ontvangen.

In de voorliggende reactienota geeft het college zijn reactie.

2 Reacties

De volgende vooroverleg- en inspraakreacties zijn ontvangen:

Vooroverlegpartners			
Provincie Noord-Holland	Houtplein 33	2012 DE	Haarlem
HHNK	Stationsplein 136	1703 WC	Heerhugowaard

Inspraakreacties particulieren			
Paadje 14			

3 Reacties vooroverlegpartners

3.1 Provincie Noord Holland

De Provincie Noord-Holland heeft per email gereageerd op het ontwerp. Deze email is door ons ontvangen op 7 juni 2017.

Opmerking

De Provincie Noord-Holland heeft geen opmerking op het plan en geeft aan in te stemmen met het plan.

Reactie

Wij nemen kennis van deze opmerking.

3.2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft per e-mail gereageerd op het ontwerp. De email is op 11 juni 2017 ontvangen.

Opmerking

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft aan geen op- en/of aanmerkingen te hebben op het plan.

Reactie

Wij nemen kennis van deze opmerking.

4 Zienswijzen particulieren

4.1 Paadje 14, Nieuwe Niedorp

De zienswijze is per post door de gemeente ontvangen op 3 augustus 2017. De indieners hebben 10 zienswijzen op het plan.

1. Indiener: Paadje 14			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.1.	Strijdigheid met PRV Er wordt door de indieners aangegeven dat niet wordt voldaan aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De locatie ligt in het landelijk gebied en dan met name in een gebied waar grootschalige landbouw gewenst is. Er wordt door de indieners aangegeven dat het hun bevreemdt dat het college zonder een ontheffing van de Provincie-NH en met de wetenschap dat niet wordt voldaan aan de PRV het bestemmingsplan toch voorbereidt. Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zodat het plan op dit punt strijdig is met de PRV.	Het plangebied ligt in een gebied dat op grond van de PRV mede is aangeduid als 'grootschalige landbouw'. Deze aanduiding bevat echter uitsluitend regels ten aanzien van de ontwikkeling van agrarische bedrijven en niet ten aanzien van recreatieve (of andere) functies. Sinds 2013 is een ontheffing van de PRV niet meer vereist, het toenmalige ontheffingsstelsel is vervangen door een stelsel met afwijkingsregels. Met ingang van 1 maart 2017 is de PRV ingrijpend gewijzigd met het oog op een betere aansluiting op artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder van duurzame verstedelijking). Op basis van voornoemd artikel uit het Bro dient de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage bij de toelichting. Artikel 5a van de PRV richt zich enkel op de regionale afstemming binnen de regio. Het onderhavige plan heeft gelet op de aard en omvang van legalisering/uitbreiding van de feitelijk bestaande camping geen gemeentegrensoverschrijdend karakter. Er bestaat in dit geval dan ook geen aanleiding om dit plan regionaal af te stemmen. Dit wordt ook ondersteund door de reactie van GS op het ontwerpbestemmingsplan. GS geven immers aan in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft aan de basis gestaan bij de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan voor de Camping (zie hoofdstuk 3 van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting). En in paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting wordt beschreven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. Het plan beschrijft voldoende hoe er voldaan wordt	Geen aanpassing Aanpassing: De regels met betrekking tot de borging van de landschappelijk inpassing worden verplaatst naar artikel 3.5.4. De verplichting is

		aan deze uitgangspunten. In het ontwerp bestemmingsplan was via de bijlage slechts de groenblijvende groenafschieding geborgd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de gehele omzoming van het recreatiepark, conform het 'inrichtingsplan c.q. landschappelijke inpassing' als bijlage gekoppeld aan de regels zodat de 'groene externe uitstraling' te allen tijde is geborgd.	uitgebreid naar de gehele omzoming conform het inrichtingsplan en is in de vorm van een voorwaardelijke verplichting geborgd.
1.2.	Vigerend bestemmingsplan Er wordt door de indieners aangegeven dat de bestaande situatie in strijd is met het thans geldende bestemmingsplan "Buitengebied Niedorp-Zuid" en dat ondanks de ooit ten onrechte verleende vergunning op grond van Wet op de openluchtrecreatie er geen reden kan zijn om mee te werken aan een situatie die altijd strijdig is geweest.	Allereerst wordt nog eens benadrukt dat voor het plangebied twee bestemmingsplannen vigerend zijn, te weten het bestemmingsplan Paadje 12 te Nieuwe Niedorp voor wat betreft het voorste gedeelte van het perceel (bedrijfswoning) en het bestemmingsplan Buitengebied Niedorp-Zuid voor wat betreft het achterliggende gedeelte (kampeerterrein). Verder is de rechtmatigheid van in het verleden verleende vergunningen op basis van de Kampeerwet of de Wet op de Openluchtrecreatie in dit kader niet relevant. Overigens kan worden opgemerkt dat het onherroepelijke vergunningen betrof. Het is vaste jurisprudentie dat een onherroepelijke vergunning voor rechtmatig moet worden gehouden. De gemeente beoogt met dit bestemmingsplan een passend juridisch planologisch kader te bieden voor de uitbreiding van een camping die aantoonbaar 40 jaar in het plangebied is gevestigd. Voor het overige merkt de gemeente op dat mocht al sprake zijn van een illegale camping, met dit bestemmingsplan deze situatie wordt opgeheven.	Geen aanpassing
1.3	Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) Er wordt door de indieners aangegeven dat het plan niet borgt dat er geen sprake is van geurgevoelige objecten in het voorliggende plan, mede omdat niet het aantal dagen dat er bewoond kan worden maar ook door de aard van het kampeermiddel en de eigendomssituatie.	Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en jurisprudentie is bepaald wat wordt beschouwd als een geurgevoelig object. Bepalend is daarbij of sprake is van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf. Anders dan door indieners wordt gesteld, heeft de eigendomssituatie van een recreatieve verblijfseenheid geen invloed op een object al dan niet geurgevoelig is. Uit de uitspraken inzake Giesselanden (ABRVs 16 juni 2014 en 11	Aanpassing regels: In artikel 3.5.1. onder g is opgenomen dat vaste kampeermiddelen recreatiewoningen niet langer dan drie weken aaneengesloten door dezelfde personen gebruikt mogen

	Er is niet aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat	maart 2015, 201308826/4 en 201308826/1), maar ook uit de uitspraak inzake kampeerboerderij Reusel (ABRVs 11 januari 2012, 201104200/1/H1) volgt dat wanneer de verblijfsduur is beperkt tot maximaal enkele achtereenvolgende weken, er van permanent verblijf of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf geen sprake is. Er is in dergelijke gevallen geen sprake van een geurgevoelig object. Om er zeker van te zijn dat het agrarische bedrijf in geen geval wordt belemmerd in de bedrijfsvoering, maar ook in het kader van het borgen van een goed leefklimaat voor de campinggasten, wordt het verblijf op de camping in de regels beperkt tot maximaal 3 weken achtereen. Gelet op de hiervoor aangehaalde jurisprudentie kan er in die situaties namelijk niet gesproken worden van geurgevoelige objecten. Het ontwerp bestemmingsplan bevat een bijlage waarin is gemotiveerd dat sprake is van een goed woon en leefklimaat. Deze bijlage is in paragraaf 5.2 van de toelichting opgenomen.	worden. Tevens is in dat verband een registratieverplichting opgenomen in artikel 3.5.2.
1.4	Geluid Er wordt door de indieners aangegeven dat in het plan niet wordt aangetoond in hoeverre de geluidsemissie kan leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op de betreffende locatie.	De toelichting van het bestemmingsplan bevat een onderbouwing dat ter plaatse van de bedrijfswoning voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden. De recreatieve eenheden betreffen 'niet-geluidsgevoelige objecten' in de zin van de Wet geluidhinder. Desondanks voldoet het plan aan deze grenswaarden. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf milieuzonering de verantwoording opgenomen met betrekking tot geluid afkomstig van de agrarische inrichting. Hiermee is een goed	Geen aanpassing

		‘woon en leefklimaat’ voor wat betreft het aspect geluid voldoende aangetoond.	
1.5	Vliegenoverlast Er wordt door de indieners aangegeven dat vliegenoverlast onherroepelijk zal leiden tot klachten, mede hierom is het van belang dat er geen langdurig verblijf op het kampeerterrein kan worden toegestaan.	De camping bestaat ruim 40 jaar. In deze 40 jaar zijn er geen klachten bekend over vliegen. Van het een ‘onherroepelijke leiden tot klachten’ is dus geen sprake. Campinggasten kiezen voor een landelijke camping. Het in redelijke mate voorkomen van vliegen of andersoortige insecten wordt acceptabel geacht. Daarnaast is voor de volksgezondheid geen landelijk toetsingskader beschikbaar in relatie tot vliegenoverlast. Verder zijn er geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten voor veehouderijen die negatieve gevolgen voor gezondheid als gevolg van ‘vliegen’ hebben aangetoond. Daarnaast wordt gewezen op de algemene zorgplicht voor agrarische inrichtingen. Indien de algemene zorgplicht omtrent hygiëne wordt nageleefd is het niet aannemelijk dat vliegen voor een onacceptabel ‘woon- en leefklimaat’ zullen zorgen.	Geen aanpassing
1.6	Belangen veehouderij Paadje 14 Er wordt door de indieners aangegeven dat via de flexibiliteitsbepaling in het plan reeds een voorschot genomen wordt op een niet bestaande situatie op het bedrijf van de indieners. Dit soort bepalingen zijn in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.	Er wordt vanuit gegaan dat hier mee bedoeld wordt artikel 3.6 Afwijken gebruiksregels, in de planregels: <i>“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub b en toestaan dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van jaarrond openstelling, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten van de naastgelegen intensieve veehouderij vóór toepassing van de afwijkingsmogelijkheid volledig dienen te zijn beëindigd.”</i> In de jurisprudentie van de Raad van State over bestemmingsplannen	Geen aanpassing

		komt in verschillende casussen de relatie tussen planregels en het beginsel van de rechtszekerheid aan de orde. De teneur van deze uitspraken is dat planregels zodanig moeten zijn opgesteld dat op grond daarvan 'met een voldoende mate van nauwkeurigheid' kan worden bepaald welke bouw- en/of gebruiksregeling op de desbetreffende gronden van toepassing is. Een voorbeeld van een dergelijke uitspraak is Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 30 januari 2013, 201205911/1/T1/R4. In de hier bedoelde flexibiliteitsbepaling is met een voldoende mate van nauwkeurigheid te bepalen wat er op deze gronden wanneer van toepassing is.	
1.7	Parkeren Er wordt door de indieners aangegeven dat het plan niet garandeert dat het kampeerterrein beschikt over de vereiste kampeerplaatsen. (vermoedelijk bedoelen indieners parkeerplaatsen i.p.v. kampeerplaatsen)	De totale parkeerbehoefte betreft 62 parkeerplaatsen. Op het recreatieterrein het Witte Hek is rekening gehouden met het parkeren van 1 auto per standplaats. Bij de recreatiehuisjes kunnen 2 auto's parkeren. Hiermee kunnen 48 auto's op het recreatieterrein worden geplaatst. Op het terrein zijn aan de voorzijde 8 parkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast is in de zuidoostelijke hoek van het terrein ruimte voor een extra parkeerterrein op het moment dat gasten met meer dan 1 auto op het terrein aanwezig zijn. Op dit terrein is ruimte voor wel 30 auto's. Er zijn dus meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de behoefte op het eigen terrein op te kunnen lossen. Wel is het van belang om dit ook in de regels te borgen.	Aanpassing regels: Het voorzien in voldoende parkeerruimte is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.5.3 van de planregels.
1.8	Huisvesting seizoenarbeiders Er wordt door de indieners aangegeven dat de gemeente bekend is met het feit dat nu seizoenarbeiders in strijd met het planologisch regime gehuisvest worden. Ondanks dat het voorliggende plan zich verzet tegen seizoenshuisvesting stellen de indieners dat het feit dat nu al de regels aan de laars worden gelapt en het bevoegd gezag weigert om daar tegen op te treden, tekenend is voor zowel de exploitant als de gemeente en zij niet genegen zijn om zich iets aan te trekken van de planvoorschriften.	Deze zienswijze heeft niet betrekking op de planregel zelf, maar op de handhaving van deze planregel en is in zoverre is deze zienswijze in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant. Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan.	Geen aanpassing
1.9a	Bouwvoorschriften: hoogte		Geen aanpassing

	Er wordt door de indieners aangegeven dat het plan voorziet in een te hoge bouwhoogte en dat de goothoogte niet is bepaald, dit is niet in overeenstemming met de karakteristieken in de omgeving, de bestaande situatie en dit doet afbreuk aan het uitzicht vanuit de privé tuin van de indieners.	Tussen het perceel van indieners en de camping ligt een sloot en daarnaast dient een groenstrook van minimaal 1,8 meter hoog worden aangelegd. Daarnaast wordt in de planregels geborgd dat de bebouwing op een afstand van ten minste 2,5 meter van de zijdelingse perceelgrens wordt gesitueerd (zie de reactie op zienswijze 1.9b). Het is tegen deze achtergrond niet duidelijk waarom indieners een bouwhoogte van 3,40 meter wel een bouwhoogte van 4,00 meter niet aanvaardbaar achten. Van een onevenredige aantasting van het woongenot van indieners is immers geen sprake .	
1.9b	Bouwvoorschriften: afstand perceelgrens Er wordt door de indieners aangegeven dat het plan niet voorziet in een bepaalde zijdelingse perceelsafstand van 5 meter voor kampeermiddelen, hoofdgebouwen en bijgebouwen, dit is onwenselijk i.v.m. de bestaande waterloop en talud en de ruimte die nodig is voor een groenblijvende erfafscheiding.	De afstand tot de gemeenschappelijke bouwgrens zal alsnog in de regels worden opgenomen en wordt afgestemd op het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp”.	Aanpassing regels De afstand tot de gemeenschappelijke bouwgrens is toegevoegd in artikel 3.2, onder b, sub 8.
1.9c	Bouwvoorschriften: randvoorwaarden Er wordt door de indieners aangegeven dat de planregels niet voorzien in de randvoorwaarden genoemd op pagina 19 van de plantoelichting en hierdoor is dit dus juridisch ook niet geborgd. Randvoorwaarden genoemd op pagina 19: - De kampeermiddelen situeren achter de rooilijn van het stolpgedeelte. - De kampeermiddelen worden met de nokrichting haaks op de zuidwestelijke sloot geplaatst. - De eenheden kennen een onderlinge verspringende rooilijn. - De eenheden bestaan uit één bouwlaag met zadelpak. - Het toegepaste materiaalgebruik heeft een hout-look en het kleurgebruik is terughoudend. - De kampeermiddelen dienen op ruime kavels gesitueerd te	Het inrichtingsplan van de camping bevat enerzijds streefwaarden voor een aantrekkelijke inrichting van het recreatieterrein en anderzijds een landschappelijke inpassing van het terrein ten behoeve van een ‘groene externe uitstraling’. De randvoorwaarden van het inrichtingsplan voor de interne inrichting van het terrein betreft een bedrijfsmatige interne aangelegenheid. In de regels van het bestemmingsplan worden slechts die voorwaarden van het inrichtingsplan vastgelegd die ruimtelijk relevant zijn voor de externe werking c.q. uitstraling.	Geen aanpassing

	worden, met een streefoppervlakte van 200 m ² of meer per kavel.		
1.10	Beeldkwaliteitsrichtlijnen Er wordt door de indieners aangegeven dat het beplantingsplan onvoldoende concreet is (er is niet gegarandeerd dat de afscheiding ook wordt gerealiseerd als er niet wordt begonnen met het verplaatsen / vervangen / bouwen van de kampeermiddelen en recreatiewoningen en er is niet bepaald hoe breed de afscheiding dient te zijn en dat / hoe deze in stand dient te worden gehouden) en voorzien van foute informatie om te garanderen dat het uitzicht op de camping wordt weggenomen.	Het realiseren en in stand houden van de gehele groensingel zoals weergegeven op de tekening die onderdeel uitmaakt van het inrichtingsplan zal in het kader van de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.	Aanpassing regels: De regels met betrekking tot de borging van de landschappelijke inpassing worden verplaatst naar artikel 3.5.4 van de regels. Verder is de voorwaardelijke verplichting uitgebreid naar de gehele omzoming conform het inrichtingsplan.

Overzicht wijzigingen in de regels ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Regels met betrekking tot het borgen van de het inrichtingsplan

De regels met betrekking tot de borging van de landschappelijke inpassing worden verplaatst naar artikel 3.5.4. De verplichting is uitgebreid naar de gehele omzoming conform het inrichtingsplan. De landschappelijke inpassing is in de vorm van een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Regels met betrekking tot het borgen van niet-geurgevoelige objecten

Het tegengaan van langdurig verblijf in de vaste kampeermiddelen en recreatiewoningen is geborgd in artikel 3.5.1, lid g en artikel 3.5.2.

Afstand tot perceelgrens

De afstand tot de gemeenschappelijke bouwgrans is toegevoegd in artikel 3.2, onder b, sub 8. Deze regeling is gelijk getrokken aan het bestemmingsplan "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp".

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerruimte is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.5.3 van de planregels.