

- Voorstel vanuit de OFS R&T -

AMENDEMENT

Agendapunt:

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 17-12-2013

Onderwerp: bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe"

Overwegende dat:

met betrekking tot de bouwhoogte

- het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de **bedrijfsgebouwen** binnen de bestemming '**Bedrijf**' en '**Maatschappelijk**' (artikel 5 en 14 van de planregels) geen flexibiliteit kent. Van de gegeven goot- en bouwhoogte kan derhalve niet binnenplannen worden afgeweken. Dit is, gelet op mogelijke kleinschalige bouwontwikkelingen, niet wenselijk. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk naar 8 en 12 meter kan worden verhoogd zorgt voor voldoende flexibiliteit in het plan. **(besluitonderdeel 1)**
- het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van goot- en bouwhoogte voor **gebouwen** binnen de bestemming '**Horeca**' (artikel 12 van de planregels) onvoldoende ruimte biedt voor de horecaondernemers en onnodig beperkend werkt. Dit is, gelet op de mogelijkheden voor horecaondernemers, onwenselijk. Een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 12 meter is wel voldoende. **(besluitonderdeel 2)**
- het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte van de **strandpaviljoens** binnen de bestemming '**Recreatie- Dagrecreatie**' (artikel 19 van de planregels) niet overeenkomstig de bestaande bouwhoogte is. Daarnaast is de opgenomen bouwhoogte voor de ondernemers te beperkend. Dit is, gelet op bestaande rechten, onwenselijk. Een bouwhoogte van 8 meter sluit aan bij de huidige bouwhoogte en de gewenste ontwikkelingen voor ondernemers in de toekomst. **(besluitonderdeel 3)**

met betrekking tot de horecatypes

- de bestaande ondernemingen met de bestemming '**Horeca**' (artikel 12 van de planregels) thans activiteiten uitoefenen of willen uitoefenen die vallen onder het horecatype 3 (volgens Bijlage 2 Staat van horecatypen) en dat dit thans niet mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan. Het bieden van vergaderruimte of zalenverhuur als een niet ondergeschikte functie, dient mogelijk te zijn. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid (waardoor horecatype 3 eveneens binnen de bestemming '**Horeca**' kan worden toegestaan) is wenselijk. Dit geeft het bestemmingsplan voor de gehele planperiode voldoende flexibiliteit. **(besluitonderdeel 4)**

met betrekking tot ondergeschikte detailhandel

- het bestemmingsplan ondergeschikte detailhandel bij de bestemming '**Agrarisch**' (artikel 3 van de planregels) en '**Agrarisch met waarden**' (artikel 4 van de planregels) slechts toestaat voor zover dit betreft "op het eigen bedrijf geproduceerde producten". De behoefte bestaat

om detailhandel breder (non-alcohol) toe te staan, mede vanwege de toeristische meerwaarde. Dat de detailhandel ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdfunctie (er is sprake van een nevenfunctie) blijkt reeds uit de betreffende artikelen. De voorgestelde aanpassing zal daar niets aan af doen. De huidige bepaling is, gelet op bovenstaande, daardoor onnodig beperkend. Daarnaast sluit de huidige bepaling niet aan bij regels van het onlangs voor het landelijk gebied van voormalig gemeente Harenkarspel vastgestelde bestemmingsplan. Om binnen de gemeente verschillende regels met betrekking tot ondergeschikte detailhandel toe te staan is onwenselijk. **(besluitonderdeel 5 en 6)**

met betrekking tot horeca binnen de Recreatie- Verblijfsgebiedbestemmingen

- in de *Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zijpe* wordt onder punt 9 van nummer 4.08 aangegeven dat tegemoet wordt gekomen aan de ingediende zienswijze door de planregels van artikel 20 aan te passen. Onder 20.1 van de planregels wordt toegevoegd lid d: "ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 Staat van horecatypen". Artikel 20.2.3, onder a, onder 2, van de planregels wordt geschrapt. De planregels van artikel 21 worden aangepast door onder 21.1 toe te voegen: "ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 Staat van horecatypen". Echter, er is verzuimd om het horecaverbod in respectievelijk artikel 20.5.2, onder e, en artikel 21.4.2, onder f van de planregels te schrappen. Hierdoor wordt horeca alsnog beperkt tot de centrale voorzieningen. Het niet schrappen van dit horecaverbod is dan ook onwenselijk. **(besluit onderdeel 7)**

met betrekking tot horeca in de strandpaviljoens

- het gebruik van strandpaviljoens (zowel de strandpaviljoens die jaarrond open zijn als de seizoensgebonden strandpaviljoens) binnen de bestemming '**Recreatie- Dagrecreatie**' (artikel 19 van de planregels) niet juist is omschreven zodat onduidelijk is welke activiteiten aldaar zijn toegestaan. Het is wenselijk om binnen de strandpaviljoens horeca van type 1, 2 en deels 3 (vergaderruimte- en feestzaal als nevenactiviteit) toe te staan. Door een nieuw onderdeel in te voegen bij de begripsomschrijving (artikel 19.1 van de planregels) wordt dit voldoende gewaarborgd. Op deze wijze worden afdoende voorzieningen geboden. Daarnaast is het bij de seizoensgebonden strandpaviljoens ook wenselijk als nevenactiviteit vergaderruimte- en feestzaal aan te kunnen bieden. Dit is mogelijk te maken door aanpassing van de specifieke gebruiksregels (artikel 19.4 van de planregels). **(besluitonderdeel 8 a en b)**

met betrekking tot de strandcabines

- de bestaande oppervlakte van de strandcabines op geen enkele wijze binnen het bestemmingplan kunnen worden verruimd en dit niet bijdraagt aan de flexibiliteit van het plan. Een groter oppervlakte zal zorgen voor meer gebruiksgemak voor de toerist. Dit is eveneens goed voor de ondernemer en de recreatieve en toeristische sector. Doordat elk najaar de strandcabines verwijderd moeten worden, zal van een verdichting geen sprake zijn. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid waarbij de strandcabines onder voorwaarden kunnen worden vergroot naar 10 m², zal meer flexibiliteit in het plan brengen en tegemoet

komen aan bovengenoemde bezwaren ten aanzien van de huidige oppervlaktematen. **(besluitonderdeel 8 c)**

- in het bestemmingsplan slechts summier de mogelijkheid tot het plaatsen van strandcabines is opgenomen. De beperkte mogelijkheid tot het plaatsen van strandcabines wordt als rigide beschouwd. Eén van de doelstellingen van de gemeente is het aantrekkelijk maken en houden van het strand in de kop van Noord-Holland. Vanuit de ondernemers is daarom meerdere malen de behoefte uitgesproken om de mogelijkheden tot het plaatsen van strandcabines te verruimen. Deze verruiming is ook te zien in de omliggende kustgemeenten. De gemeente Schagen kan niet achterblijven bij deze ontwikkeling. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarbij 15 extra strandcabines kunnen worden opgericht draagt bij aan het aantrekkelijk houden van de regio voor de toeristen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor het juiste instrument. **(besluitonderdeel 8 d)**

met betrekking tot de bouwvlakken van strandpaviljoens

- rond de bestaande strandpaviljoens is te weinig ruimte ingetekend waardoor problemen kunnen ontstaan bij een volgend seizoen. Indien een strandpaviljoen niet op de bestemde locatie kan worden teruggeplaatst, kan deze het hele seizoen niet staan. Dit is onnodig beperkend. Door het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan, in geval een strandpaviljoen niet op dezelfde locatie kan worden teruggebouwd, relatief eenvoudig op een andere locatie opgericht worden. Dit zal niet leiden tot het vergroten van de bouw mogelijkheden. **(besluitonderdeel 8 c)**

met betrekking tot ontwikkelingen binnen de Recreatie- Verblijfsgebiedbestemmingen

- binnen het bestemmingsplan geen enkele mogelijkheid is opgenomen om van de bestaande regels af te wijken met betrekking tot innovatieve ontwikkelingen. Innovatie ontwikkelingen binnen de bestemmingen '**Recreatie- Verblijfsbestemming 1**' en '**Recreatie- Verblijfsbestemming 2**' (respectievelijk artikel 20 en 21 van de planregels) zijn nu niet mogelijk. Met name ten aanzien van de verblijfsrecreatie zijn flexibele regels nodig om in te spelen op de ontwikkelingen in de branche. Het snel kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen draagt bij aan het versterken van de recreatieve en toeristische sector binnen de gemeente. **(besluitonderdeel 9 en 10)**

met betrekking tot de bouw mogelijkheden binnen de Recreatie- Verblijfsgebiedbestemmingen

- geen flexibele bouwregels binnen de bestemmingen '**Recreatie- Verblijfsgebied 1**' en '**Recreatie- Verblijfsgebied 2**' (respectievelijk artikel 20 en 21 van de planregels) zijn opgenomen waardoor wenselijke ondergeschikte ontwikkelingen ernstig worden beperkt. De ondernemers worden zo belet om in te spelen op eventuele ontwikkelingen en de bedrijfsvoering wordt hierdoor bemoeilijkt. Door het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan van de bestaande rigide bouwregels met een omgevingsvergunning worden afgeweken. Door het mogelijk te maken dat bij een omgevingsvergunning maximaal 20% van de huidige bouwregels kan worden afgeweken wordt voldoende flexibiliteit geboden. **(besluitonderdeel 10)**

- de bestaande oppervlaktematen van de vaste kampeermiddelen binnen de bestemmingen **Recreatie- Verblijfsgebied 1** en **Recreatie- Verblijfsgebied 2** (respectievelijk artikel 20 en 21 van de planregels) onvoldoende is om de recreatieterreinen goed te exploiteren. Door het bij recht opnemen van een maximale oppervlakte van een vaste kampeermiddel van 75 m2 wordt goed aangesloten bij de praktijk en de wensen van de ondernemers en toeristen. Daarnaast sluit de huidige bepaling niet aan bij regels van het onlangs voor het landelijk gebied van voormalig gemeente Schagen vastgestelde bestemmingsplan. Om binnen de gemeente verschillende regels met betrekking tot de maximale oppervlakte van 75 m2 toe te staan is onwenselijk. **(besluitonderdeel 11)**

Met betrekking tot het aanmerken van tenthuisjes en vaste kampeermiddelen als 'bouwwerk'

- Tenthuisjes en vaste kampeermiddelen in het bestemmingsplan worden gedefinieerd als bouwwerken. Door de term **'bouwwerk'** te gebruiken wordt echter de indruk gewekt dat het hier tevens gaat om bouwwerken in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit is onjuist, zorgt voor onduidelijkheid en is niet in lijn met de *'Beleidsnota verblijfsrecreatie'*. De Wabo bepaalt wanneer een bouwwerk al dan niet omgevingsvergunningsplichtig is. Het begrip 'tenthuisje' wordt onder het begrip 'mobiel kampeermiddel' geschaard. Voor het overige worden de definities zo aangepast dan geen expliciete koppeling met het begrip 'bouwwerk' wordt gemaakt. **(besluitonderdeel 12, 13 en 14)**

met betrekking tot de parkeerplaatsen binnen de Recreatie- Verblijfsgebiedbestemmingen

- het vastleggen van de norm van 2 parkeerplaatsen binnen de bestemming **Recreatie- Verblijfsrecreatie 1** en **Recreatie- Verblijfsrecreatie 2** (respectievelijk artikel 20 en 21 van de planregels) is rigide en sluit niet aan op de werkelijkheid. Immers, het is algemeen bekend dat niet bij iedere standplaats 2 parkeerplaatsen gebruikt zullen worden. De parkeerplaatsen zullen dan ook worden aangelegd voor leegstand. Door de betreffende artikelen anders te formuleren dient parkeren nog altijd op eigen terrein plaats te vinden. Zo kan de recreant/ ondernemer zelf bepalen of één of meerdere parkeerplaatsen worden aangelegd. **(besluitonderdeel 15)**
- de huidige definitie van 'netto- standplaatsgrootte' (artikel 1.68 van de planregels) nog altijd niet aansluit op de wensen van de ondernemers. De definitie wordt weliswaar aangepast maar nog altijd wordt de verplichting gesteld dat een parkeerplaats gerealiseerd moet worden. Dit is onwenselijk en onnodig beperkend. Door de zinsnede 'al dan niet' toe te voegen, wordt de bepaling flexibeler. **(besluitonderdeel 16)**

met betrekking tot de archeologische waarden

- De gedane archeologische onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan zijn onvoldoende om de waarden toe te kennen zoals nu is gedaan in het bestemmingsplan. Op dit punt kent het bestemmingsplan dan ook een motiveringsgebrek. Uit de artikelen 37 tot en met 42 van de planregels volgt dat de ontwikkelaar een onderzoek van een deskundige dient aan te leveren alvorens toestemming kan worden gegeven een activiteit binnen die gronden uit te voeren. Door het bevoegd gezag te verplichten dit onderzoek uit te voeren worden ondernemers/particulieren niet onnodig ontmoedigd eventuele wenselijke

(kleinschalige) ontwikkelingen uit te voeren. De artikelen 37 tot en met 42 worden dan ook aangepast. **(besluitonderdeel 17)**

Besluit:

1. In de artikelen 5 en 14 van de planregels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, dan wel uit te breiden, zodat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen kan worden verhoogd:
 - a. in artikel 5.4, onder c, van de planregels op te nemen: '5.2.1, onder d, voor een hogere goothoogte van bedrijfsgebouwen tot 8 m en/of een hogere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 12 m;
 - b. hetgeen thans in artikel 5.4, onder c, van de planregels is opgenomen in een nieuw onderdeel d op te nemen en de zinsnede 'De onder a tot en met c genoemde' te vervangen door 'De onder a tot en d genoemde';
 - c. artikel 14.3 van de planregels te vernummeren in 14.4 en een nieuw artikel in te voegen, luidende:

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1, onder b, een hogere goothoogte van gebouwen tot 8 m en/of een hogere bouwhoogte van gebouwen tot 12 m.

2. De goot- en bouwhoogte in artikel 12.2.1, onder b, van de planregels, te verhogen naar respectievelijk 7,5 en 12 meter.
3. De bouwhoogte in artikel 19.2.3, onder c, van de planregels te verhogen naar 8 meter.
4. Na artikel 12.4 van de planregels een nieuw artikel invoegen, luidende:

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1, onder a en tevens horecabedrijven uit categorie 3 uit de bij deze regels behorende Bijlage 2 Staat van horecatype toe te laten.

5. In de tabel in artikel 3.1, onder w, van de planregels, de voorwaarden 'Enkel op het eigen agrarische bedrijf geproduceerde producten zijn toegestaan', te laten vervallen.
6. In de tabel in artikel 4.1, onder i van de planregels, de voorwaarden 'Enkel op het eigen agrarische bedrijf geproduceerde producten zijn toegestaan', te laten vervallen.
7. Respectievelijk artikel 20.5.2, onder e, en artikel 21.4.2, onder f, van de planregels te laten vervallen.
8. In artikel 19 van de planregels het volgende te wijzigen:

- a. Een nieuw lid toe te voegen aan artikel 19.1 van de planregels, luidende:
 - h. Horecabedrijven uit categorie 1 en 2 uit de bij deze regels behorende bijlage 2 Staat van horecatypen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca – strandpaviljoen seizoensgebonden**' en '**specifieke vorm van horeca – strandpaviljoen**'.
- b. In artikel 19.4 van de planregels na de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding' de volgende zinsnede in te voegen "**specifieke vorm van horeca- strandpaviljoen seizoensgebonden**".
- c. Het huidig artikel 19.4 van de planregels te vernummeren in 19.5. Na artikel 19.3 van de planregels een nieuw artikel toe te voegen, luidende:

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 19.2.4, onder b, en toestaan dat de oppervlakte van een strandcabine ten hoogste 10 m² bedraagt.
- b. 19.2.3, onder a, waarbij strandpaviljoens buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, indien dit noodzakelijk is vanuit het oogpunt van het duinbehoud en behoud van de waterkering, met dien verstande dat:
 - 1°. het totale bebouwde oppervlak niet toeneemt;

2°. voorafgaand aan de afwijking advies wordt gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

- d. Na het huidige artikel 19.4 van de planregels een nieuw artikel toe te voegen, luidende:

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het toestaan van strandcabines, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een strandcabine ten hoogste 10 m² mag bedragen;
- b. ten hoogste 15 strandcabines mogen worden toegelaten.

9. In artikel 20.4 van de planregels na de zinsnede 'Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van' een dubbele punt in te voegen, voor de bestaande tekst een 'd' toe te voegen en een nieuw onderdeel a, b en c in te voegen, luidende:

- a. 20.2.6 met dien verstande dat ten behoeve van innovatieve ontwikkelingen met betrekking tot kampeermiddelen, zoals tipi-tenten, boomhutten e.d. kunnen worden opgericht in afwijking van de bestaande bouwregels.
- b. 20.2.6, onder b, voor een grotere oppervlakte tot 20% van het maximale oppervlakte.
- c. 20.2.6, onder c, voor een hogere bouwhoogte tot 20% van de maximaal toegestane bouwhoogte.

10. Artikel 21.4 en 21.5 van de planregels te vernummeren naar respectievelijk artikel 21.5 en 21.6 en na artikel 21.3 van de planregels een nieuw artikel 21.4 toe te voegen, luidende

21.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in artikel 21.2.6 met dien verstande dat ten behoeve van innovatieve ontwikkelingen met betrekking tot kampeermiddelen, zoals tipi-tenten, boomhutten e.d. kunnen worden opgericht in afwijking van de bestaande bouwregels.
- b. 21.2.6, onder b, voor een grotere oppervlakte tot 20% van het maximale oppervlakte.
- c. 21.2.6, onder c, voor een hogere bouwhoogte tot 20% van de maximaal toegestane bouwhoogte.

11. In de artikelen 20.2.6, onder b, en artikel 21.2.6, onder b, van de planregels de genoemde oppervlakte voor vaste kampeermiddelen van 55m² te vervangen door 75m².

12. Artikel 1.66 van de planregels na het woord 'toercaravan' een komma te plaatsen en het woord 'tenthuisje' in te voegen.

13. Artikel 1.101 van de planregels laten vervallen.

14. Artikel 1.103 van de planregels in zijn geheel te vervangen door de volgende tekst:

vast kampeermiddel

een stacaravan, trekkershut of daarmee vergelijkbaar ander recreatief verblijfsmiddel op een kampeerterein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden);

15. Het aantal '2' in artikel 20.5.1, onder c, en artikel 21.4.1, onder g, van de planregels te vervangen door het aantal '1';

16. Artikel 1.68 als volgt te herschrijven:

netto- standplaatsgrootte:

De effectieve, vrije standplaatsruimte per kampeerplaats, inclusief al dan niet maximaal 1 parkeerplaats, gemeten zonder beplantingen, wegen, (schouw)paden en sport- en spelvoorzieningen.

17. Respectievelijk in de artikelen 37.3, onder d, 37.4.3, onder d, 38.3, onder d, 38.4.3, onder d, 39.3, onder d, 39.4.3, onder d, 40.3, onder d, 40.4.3, onder d, 41.3, onder d, 41.4.3, onder d, 42.3, onder d en 42.4.3, onder d wordt de zinsnede 'wordt om deskundig advies op het gebied

van archeologie gevraagd' vervangen door: 'wordt door of namens het bevoegd gezag om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd'.

En gaat over tot de orde van de dag.