

Nota Van Beantwoording

Zienswijzen artikel 3.8, lid 1 Wro

Bestemmingsplan
Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee" heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro ter inzage gelegen van 28 mei 2010 tot 9 juli 2010. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het Helders Weekblad en op onze website.

Binnen de termijn van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend en wel van de heer T. van der Ploeg van strandpaviljoen "Paal Zes", van A.P.G. Apeldoorn van strandpaviljoen "Schip op 't Strand" en van Stichting Strandexploitatie Noordkop (SSN). De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De gemeente zal de indieners van de zienswijzen schriftelijk antwoord geven, nadat de raad het bestemmingsplan en de nota van beantwoording van de zienswijzen heeft vastgesteld.

Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven en vervolgens van een reactie voorzien.

2. Beantwoording zienswijzen

T. van der Ploeg, Strandpaviljoen "Paal Zes"
Zeeweg 44, 1759 GV Callantssoog (postadres).

Zienswijze

1. De grootte van de woningen, deze zijn beduidend groter dan vooraf aangeduid.
2. De parkeerdruk aan de binnenzijde is slecht voor mijn bedrijf en concurrentiepositie. Een project van zo'n omvang behoort te voorzien in een eigen parkeervoorziening, of daar waar meer parkeervoorziening aanwezig is.
3. Het ruimtebeslag op de drukste strandopgang, en dus strand, van gemeente Den Helder, dit geeft ook een nadelige uitwerking op mijn bedrijf. Beter een rustiger locatie met minder belasting op overige zaken. (zie ook art. 3.3 huurov.)
4. Funderingswijze moet minimaal 4,50 meter NAP zijn en vast in de grond. Bij stormen kunnen deze drijvende objecten mijn paviljoen zeer ernstig schaden dit is echt onacceptabel. Ik snap niet dat u zo een dergelijk risico wilt lopen met overnachtende mensen of moeten zij bij windkracht 8 of meer in de auto slapen?
5. Het niet hebben van een maximale huurperiode.
6. Het ontbreken van een brandput.
7. Het te dicht plaatsen op de duinvoet; moet zijn 10 meter.
8. Het niet worden gekend in het overleg belanghebbenden.

Reactie

1. Het bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk dat in het zomerseizoen slaap strandhuisjes van maximaal 45 m² worden geplaatst op het strand bij Julianadorp. Ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan, dat op grond van de inspraakverordening voor een ieder ter inzage heeft gelegen, is niets veranderd aan de oppervlakte van de huisjes. Een oppervlakte van 45 m² is ons inziens niet buitensporig, zeker niet nu de huisjes bedoeld zijn voor meerdaags recreatief gebruik.
2. De strandhuisjes zullen geplaatst worden tussen strandopslag "de Zandloper" en strandopslag "Julianadorp". Bij beide strandopslagen is een parkeerterrein aanwezig. Het parkeerterrein bij strandopslag "Julianadorp" heeft een capaciteit van 400 parkeerplaatsen, het parkeerterrein bij strandopslag "de Zandloper" 250 parkeerplaatsen. Beide parkeerterreinen kennen voor het normale gebruik een overmaat, met uitzondering van de piekmomenten tijdens hele hete zomerdagen. Op deze dagen kan ook gebruik gemaakt worden van de omliggende parkeerterreinen bij de naastgelegen strandopslagen "Falga" (250 parkeerplaatsen) en "Drooghe Weert" (250 parkeerplaatsen).

Paragraaf 5.7 van de toelichting geeft reeds aan dat geen knelpunten bestaan voor wat betreft de capaciteit van de omliggende parkeerterreinen. Ter verduidelijking zal deze paragraaf worden aangevuld met bovenstaande.

3. Zoals ook uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt, past de exploitatie van strandhuisjes binnen het streven naar een verbreding van het toeristisch product. De komst van de strandhuisjes zorgt voor een toevoeging van hoogwaardige verblijfsaccommodaties langs de kust en een versterking van de identiteit van Julianadorp aan Zee. Verwacht wordt dat deze ontwikkeling een positieve uitwerking heeft op het gehele kustgebied.
4. De strandhuisjes staan op poten, welke alleen op tegels hoeven te worden gefundeerd. Voordeel hiervan is dat na het zomerseizoen alles verwijderd kan worden en het strand volledig leeg achtergelaten. Deze manier van plaatsing is uiteraard volledig getest op veiligheid.
5. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het zomerseizoen (25 maart tot 1 november) slaap strandhuisjes worden geplaatst op het strand. Een huurovereenkomst voor het gebruik van het strand, wordt niet geregeld middels een bestemmingsplan.
6. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, zal een bouwvergunning worden aangevraagd voor het plaatsen van de slaap strandhuisjes. De bouwvergunning kan slechts verleend worden indien wordt voldaan aan alle brandveiligheidseisen. Inmiddels is ter voorbereiding op de bouwaanvraag reeds uitgebreid vooroverleg gevoerd met de brandweer.
7. In het bestemmingsplan is een strook aangegeven, waarbinnen de slaap strandhuisjes geplaatst mogen worden. De exacte plaats van de slaap strandhuisjes (in relatie tot de duinvoet) wordt in overleg met het Hoogheemraadschap elk seizoen opnieuw bepaald.
8. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegen van 29 januari 2010 tot 12 maart 2010. Een ieder is de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerp. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 28 mei 2010 tot 9 juli 2010. Ook tijdens deze periode heeft een ieder een zienswijze omtrent het ontwerp naar voren kunnen brengen. U heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt, waarna door ons is gekeken of uw zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op deze manier bent u, als belanghebbende, betrokken (geweest) bij de besluitvormingsprocedure.

A.P.G. Apeldoorn, strandpaviljoen "Schip op 't Strand"

Zanddijk 11, 1787 PP Julianadorp aan Zee

Zienswijze

1. In hoofdstuk 2 Ligging plangebied blz. 4 geeft het ontwerp aan dat het daadwerkelijke door de strandhuisjes gebruikte gebied begint 100 meter ten noorden van strandopgang Julianadorp en door loopt tot 100 meter ten zuiden van de strandopgang De Zandloper. Graag zie ik dit veranderd worden in: 200 meter ten zuiden van de strandopgang De Zandloper omdat onze strandcabines op deze plek staan. Dit komt overeen met uw reactie op de eerste zienswijzen, aangezien u daarin aangeeft dat de huisjes niet op de plaats van onze cabines komen te staan. Op het kaartje (uitsnede bestemmingsplan "Duinreep 2003") van hoofdstuk 3 vigerend bestemmingsplan van het ontwerp staat ook duidelijk het gemarkeerde gebied van strandpaviljoen "Schip op 't Strand" en strandcabines aangegeven.
2. In hoofdstuk 5 paragraaf 2.3 gemeentelijk beleid, structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005-2020 geeft het ontwerp aan dat: op het strand tussen de nieuw te realiseren strandslag Van Foreestweg en strandslag Julianadorp, strandhuisjes zijn toegestaan. Naar mijn mening is het realiseren van een nieuwe strandslag niet nodig. Omdat er bij de bestaande strandslagen twee grote parkeerterreinen aanwezig zijn. Hier kunnen de huurders van de strandslaaphuisjes parkeren. Dit is onmogelijk als er op het op het einde van de van Foreestweg een strandopgang wordt gerealiseerd. In dit gebied staan namelijk al huizen. Ook de door de Structuurvisie Julianadorp aan Zee gewenste ontwikkeling past niet in de ligging van het door het ontwerp eerder aangegeven (hoofdstuk 2) plangebied. Graag zie ik dan ook de realisatie van de strandslag van Foreestweg verdwijnen in het ontwerp. Moet ik overigens uit uw voornemen om een nieuwe strandslag te realiseren, afleiden dat u voornemens bent de huidige strandopgang "De Zandloper" te laten vervallen? Immers, uit de diverse ten deze toepasselijke regelgeving, blijkt dat er niet meer strandopgangen bij mogen komen. Dit zou dus inhouden dat indien er een nieuwe opgang wordt gerealiseerd, elders een opgang komt te vervallen. Hierover dient eerst duidelijkheid door u te worden verschaft, aangezien dergelijke voornemens nog wel eens in strijd kunnen zijn met onze belangen.

Reactie

1. De toelichting van het bestemmingsplan komt inderdaad niet geheel overeen met de verbeelding, voor wat betreft de ligging van het plangebied. De tekst van hoofdstuk 2 zal worden aangepast, waarbij ook benoemd zal worden dat de strandpaviljoens bij de strandopgangen buiten het bestemmingsplangebied vallen.
2. Het bestemmingsplan "Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee" maakt het mogelijk dat slaap strandhuisjes op het strand worden geplaatst. Een nieuwe strandopgang wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. In paragraaf 5.2.3 van de toelichting wordt inderdaad gerefereerd naar de nieuwe strandopgang. Dit is echter de weergave van een toekomstvisie, waarmee wordt aangetoond dat slaap strandhuisjes binnen deze toekomstvisie passen.

Stichting Strandexploitatie Noordkop (SSN)

P/a R.J. de Graaf (voorzitter), Bastiondreef 4, 1784 MR Den Helder

Zienswijze

- [1] Belangrijke aandachtspunten voor de SSN zijn de afvalsituatie en de veiligheid op het strand. Wij willen hierbij aangeven dat wij niet verantwoordelijk gehouden kunnen en willen worden voor de veiligheid van overnachtende gebruikers van de strandhuisjes, dit is een taak van de gemeente en de hulpdiensten. Ook maken wij ons zorgen om het extra afval wat overnachters met zich meebrengen. Hoe gaat de gemeente om met de mogelijkheid dat de bezoekers hun afvalzakken in andere vuilnisbakken gaan stoppen dan die van de beheerder of op andere wijze voor extra afval zorgen? Dit brengt immers voor de SSN extra werk en kosten met zich mee.
- [2] In het bestemmingsplan wordt in de paragraaf over de Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005-2020 (pagina 14) gesproken over een nieuw te realiseren strandslag tussen de Van Foreestweg en Julianadorp. Ons is duidelijk wat er met deze tekstpassage wordt bedoeld en wat dit betekent voor de ruimtelijke inpassing en de verkeersafwikkeling. Ook horen wij graag hoe dit zich verhoudt tot de van de van toepassing zijnde regelgeving omdat dit verder in het bestemmingsplan niet aan bod komt.
- [3] Wij willen ontraden dat overnachtende bezoekers zich met hun voertuigen over de strandopgang richting de huisjes begeven. Verder willen wij ons hierbij het recht voorbehouden om onvoorziene zaken die gepaard kunnen gaan met deze ontwikkeling alsnog aan te kaarten.

Reactie

1. Onder andere vanwege de veiligheid van de gebruikers van de slaap strandhuisjes is er een beheerdersonderkomen aanwezig. Zo is er altijd iemand die toezicht houdt. Het afvoeren van het extra afval dat wordt geproduceerd door de gebruikers en bezoekers van de strandhuisjes, wordt volledig door de beheerder/exploitant verzorgd. Ook het schoon achterlaten van het strand is een verantwoordelijkheid van de exploitant.
2. Zoals reeds onder punt 2 van de reactie op de zienswijze van A.P.G. Apeldoorn is aangegeven, wordt een nieuwe strandopgang niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. In de toelichting wordt inderdaad gerefereerd naar de nieuwe strandopgang. Dit is echter de weergave van een toekomstvisie, waarmee wordt aangetoond dat slaap strandhuisjes binnen deze toekomstvisie passen.
3. Gebruikers en bezoekers van de slaap strandhuisjes parkeren hun auto binnendijs op de bestaande parkeerplaatsen (zie ook onder punt 2 van de reactie op de zienswijze van T. van der Ploeg). Er zullen dus geen voertuigen van de gebruikers en bezoekers over de strandopgang richting de huisjes gaan.

3. Conclusie

Samenvattend concluderen wij dat drie zienswijzen zijn ontvangen, te weten van de heer T. van der Ploeg van strandpaviljoen Paal Zes, de heer A.P.G. Apeldoorn van strandpaviljoen Schip op 't Strand en van Stichting Strandexploitatie Noordkop (SSN). Alle drie de zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van de regels en/of de verbeelding. Wel geven de zienswijzen aanleiding om hoofdstuk 2 en 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, conform bovenstaande reactie.