

Ter attentie van:

Gemeente Heemskerk
Gemeenteraad
Maerten van Heemskerckplein 1
1964 EZ Heemskerk

Communicatieweg 4F, 3 juli 2024

Betreft : Bestemmingsplan recreatiewoningen communicatieweg 4F

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het besluit om de vaststelling van het bestemmingsplan Recreatiewoningen communicatieweg 4F van de agenda van de raadsvergadering dd. 27-6-2024 te halen, zien wij ons genoodzaakt om het volgende te verduidelijken.

Er werd aangegeven door de wethouder dat er een nieuwe situatie is ontstaan door de kavelinmeting van het kadaster, die inhoudelijk verder ter vergadering niet is toegelicht, waarna het punt van de agenda is gehaald. Wij betreuren dat het punt inhoudelijk niet verder is toegelicht, gezien er voorafgaand afstemming en toelichting is geweest.

Door de kadastrale indelingswijziging is mogelijk de indruk ontstaan, dat onze afspraken met de gemeente om te komen tot een bedrijfsmatige exploitatie en eigendom van het recreatiepark zouden zijn veranderd. Wij benadrukken dat dit niet het geval is en gaan het recreatiepark bedrijfsmatig beheren en exploiteren. De kadastrale indelingswijziging betreft slechts een administratieve handeling. Het zegt niets over de functies zoals genoemd in het omgevingsplan of de bouw- en/of gebruiksvoorschriften uit de Omgevingsvergunning.

Onderstaande redenen hebben geleid tot de noodzakelijke herindeling:

1. In verband met netcongestie is een grootverbruik elektriciteitsaansluiting van Liander niet mogelijk. In overleg met Liander bleek dat een aanvraag voor meerdere kleinverbruik aansluitingen wel mogelijk was. Hiervoor moesten er sprake zijn van aparte kavels per recreatiewoning, receptie en de woning. De aanvragen voor netaansluiting kent een zeer lange wachttijd. Om vaart te kunnen houden hebben wij het project alvast kadastraal laten inmeten vóór vaststelling in de raad zodat realisatie van de netaansluitingen bij Liander geen vertraging oploopt.
2. In de oorspronkelijke situatie liepen de verschillende kadastrale percelen door elkaar. Om in de toekomst het bedrijfsmatige beheer van de recreatiewoningen (vanuit BV) te kunnen regelen is het noodzakelijk om het te scheiden van het privé gedeelte. Hiervoor is een herindeling van de percelen ingemeten door het kadaster. Hierbij is overigens een verwerkingsfout opgetreden bij het kadaster die aan hun zijde nog moet worden aangepast. Het recreatie deel (inclusief receptie) gaat over in bedrijfsmatig beheer (conform verplichting bestemmingsplan) en het woonhuis blijft privé (huidige woning op kavel communicatieweg 4F). Er wordt dan ook geen VVE opgericht, wel een BV voor de bedrijfsmatige exploitatie.
3. In de nieuwe situatie wordt een centrale receptie bij de entree opgenomen ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen. Ook hiervoor is een apart kadastraal nummer nodig. De noodzaak voor een receptie is ambtelijk afgestemd en hoort bij een professionele exploitatie. Daarom is dit conform het plan ook apart ingemeten door het Kadaster.
4. Los van bovenstaande punten begrijpen wij dat er nog vragen waren over het aantal parkeerplaatsen en of dit niet aan de forse kant voor dit plangebied. De parkeerplaats indeling is opgesteld conform de vastgestelde parkeernorm vanuit de regelgeving van de gemeente Heemskerk.

Als de initiatiefnemers en exploitanten willen wij nogmaals benadrukken dat beheer, onderhoud en exploitatie van het recreatiepark 100% bedrijfsmatig wordt gevoerd conform de eis van de gemeente en zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan. Uitponding vindt hier niet plaats en zal in de toekomst ook niet plaatsvinden.

Mocht er getwijfeld zijn aan onze intentie en bedrijfsmatige bedrijfsvoering dan hopen wij dit met deze brief weggenomen te hebben.

Wij willen u er daarnaast op attenderen dat de gemeente bij eventuele strijdigheid in de toekomst kan handhaven indien er niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan en de daarbij behorende bedrijfsmatige exploitatie en afgegeven omgevingsvergunning. Dit staat los van kavelverdeling. In de toelichting van het bestemmingsplan staat expliciet omschreven: *“ Het onderhavige planvoornemen voorziet in 9 bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen en 1 burgerwoning met woonbestemming. Het bovenstaande wordt juridisch gewaarborgd in de anterieure overeenkomst en de vergunningsvoorschriften”*. Het risico op uitponding is voor de gemeente dus volledig afgedekt in de vergunningsvoorschriften.

Wij kijken er naar uit om samen met lokale partners ons kwalitatief hoogwaardig en zeer duurzaam recreatiepark tot realisatie te brengen en met het recreatiepark een aanvulling te kunnen zijn op de Heemskerkse recreatiesector.

Voor het vervolg vragen wij aan het college (en de raad) om de vaststelling van het bestemmingsplan weer te agenderen voor de eerstvolgende commissie- en raadsvergadering om verdere vertragingen te voorkomen. Gelet op dat er geen zienswijzen op het ontwerp zijn ingediend en het plan past in het beleid “Toerisme-recreatienota” zie wij met vertrouwen uw reactie te gemoed.

Mochten er nog vragen zijn, voelt u zich dan vrij om direct contact met ons op te nemen voor verdere afstemming.

Hoogachtend,

Raoul Santibanez / Cees Groot / Ario van der Zande
Recreatiepark Circulair Assumburg i.o.
Communicatieweg 4f Heemskerk