

BEKNOPTE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Noordstroeërweg 1 te Hippolytushoef | Gemeente Hollands Kroon

Documentnummer : 14-889/V1
Datum : 20-01-2015
Status : Definitief

Inhoudsopgave

1. Huidige situatie en strijdigheid,
2. Milieu- en ruimtelijke aspecten,
3. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1. Huidige situatie en strijdigheid.

Het betreffende gebouw op Recreatiepark Wiringherlant is gelegen aan de Noordstroeërweg 1 te Hippolytushoef en bezit een verzameling van verschillende functies met daarin diverse faciliteiten. Het gebouw is in 2009 uitgebreid en grondig gerenoveerd. Het woningdeel is hierbij verbouwd tot sauna en daarmee onderdeel van de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark. De toenmalige bewoner is destijds overleden, waarna het gebouwdeel ongeveer één jaar heeft leeggestaan.

Per 1 januari 2013 wordt de sauna geëxploiteerd door de nieuwe eigenaars en voert het bedrijf de naam "Sauna Het Kuurhuys". De bedrijfsmatige exploitatie maakt hier echter geen volledig onderdeel meer uit van het recreatiepark, maar heeft nu een onbegrensd exploitatiegebied. Hiermee is het bedrijf in strijd met het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2002, Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen, Artikel 26 Verblijfsrecreatie, lid 1 Doeleindenomschrijving:

Artikel 26 Verblijfsrecreatie

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein met de daarbij behorende bouwwerken, verhardingen, groenvoorzieningen en waterlopen.

Ter legalisering van het exploitatiegebied en het opheffen van de strijdigheid van dit bedrijf, dienen de eigenaren op aangeven van de gemeente Hollands Kroon een aanvraag Omgevingsvergunning in op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Voor deze vergunning aanvraag is een Ruimtelijke Onderbouwing benodigd.

De Ruimtelijke Onderbouwing hoeft niet in alle gevallen even omvangrijk te zijn. Deze is onder meer afhankelijk van de aard en de omvang van de activiteit, de mate van ingreep, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden en de aard van eventueel ingebrachte bedenkingen. Gelet hierop kan worden gesteld dat er bij een meer ingrijpende activiteiten, zowel qua omvang als inhoud, zwaardere eisen kunnen worden gesteld aan de Ruimtelijke Onderbouwing. Om deze reden wordt in dit geval volstaan met een beknopte Ruimtelijke Onderbouwing, welke een onderdeel vormt van de indieningsvereisten voor de aanvraag Omgevingsvergunning.

2. Milieu- en ruimtelijke aspecten.

Milieuaspecten:

Het gebouw betreft een bestaand gebouw met een onveranderde functie. Door de wijziging naar een onbegrensd exploitatiegebied is het aantal bezoekers toegenomen, desalniettemin in geringe mate. Hieronder volgt een overzicht dat is opgemaakt o.b.v. de administratie van de sauna van voor 2013 en de recentelijke administratie vanaf 2013, waaruit de verandering in het bezoekersaantal is af te lezen:

Hoogseizoen:	Voor 2013 (begrenst expl.gebied)	2013 e.v. (onbegrenst expl.gebied)
Bezoekersaantal p. dag (relatief):	5-10	5-15
Bezoekers vanaf park (%):	100	75
Bezoekers per auto (%):	0	50-75
Bezoekers per fiets (%):	0	50-25

Genoemde hoeveelheden zijn circa.

Uit bovenstaand overzicht is op te maken dat het gemiddelde aantal bezoekers per dag vanaf 2013 is toegenomen met circa 50%, ten tijde van het hoogseizoen. Hiervan bezoekt dit zelfde percentage de sauna per auto. Dit komt neer op een toename van circa 5 verkeersbewegingen per dag, ten opzichte van de periode van voor 2013.

De eigenaren van Sauna Het Kuurhuys zijn zelf erg actief binnen het professionele en kleinschalige bedrijf, en richten zich voornamelijk op de persoonlijke aandacht die zij hun bezoekers kunnen geven.

Branche-informatie (publicatie Rabobank, Cijfers&Trends 2013), geeft de volgende informatie m.b.t. de bezoekersgroep van sauna's:

- *De bezoekers zijn voor het overgrote deel saunabezoekers tussen de 30 en 59 jaar en hoogopgeleid,*
- *Vrouwelijke saunabezoekers zijn met 58,5% licht in de meerderheid.*
- *Jongeren gaan naar de grote, hippe saunabedrijven,*
- *De kleinere sauna's trotseren de concurrentiegolf door een publiek aan te trekken dat rustig wil genieten, zoals vijftigplussers,*
- *Van de bezoekers komt 76% naar de sauna om te ontspannen. Het overige deel komt omdat zij dit lekker en prettig vinden.*

Vanwege het type bedrijfsvoering, de rustige aard van het bezoekend publiek en de geringe toename hiervan t.o.v. de periode van voor 2013, wordt een verdere beoordeling van de milieuaspecten in deze Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijk geacht.

Ruimtelijke aspecten:

Het huidige aanbod in parkeergelegenheid is groot: Het overgrote deel van de huisjes is voorzien van een privé parkeervoorziening. Daar waar dit niet het geval is wordt er geparkeerd op verschillende parkeerplaatsen gelijkmatig verdeeld over het parkoppervlak. De grote centrale parkeerplaats nabij de sauna wordt gebruikt voor aankomende en vertrekkende vakantiegangers en laat daarbij ruim voldoende ruimte over voor de saunabezoekers. Dit is de afgelopen periode gebleken.

Vanwege het grote bestaande aanbod in parkeergelegenheid en de ervaring hieromtrent in de periode vanaf 2013, wordt een verdere beoordeling van de ruimtelijke aspecten in deze Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijk geacht.

3. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het gebouwdeel functioneert vanaf 2010 als sauna, weliswaar ten dienste van de parkexploitatie. Vanaf juni 2013 is de sauna eigendom geworden van nieuwe ondernemers welke onbegrensd hun kleinschalige bedrijfsvoering voeren, ten genoegen van de parkbezoekers en de nabije omgeving.

De economische uitvoerbaarheid van het bedrijf is reeds aangetoond door dat Sauna Het Kuurhuys hier al geruime tijd met succes bedrijf voert. Hiernaast neemt de onderneming alle kosten voor rekening van deze procedure en zijn hier voor de gemeente geen financiële risico's aan verbonden.