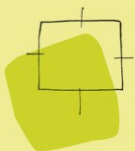


**Bestemmingsplan uitbreiding camping
Callassande te Groote Keeten**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan uitbreiding camping
Callassande te Groote Keeten**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

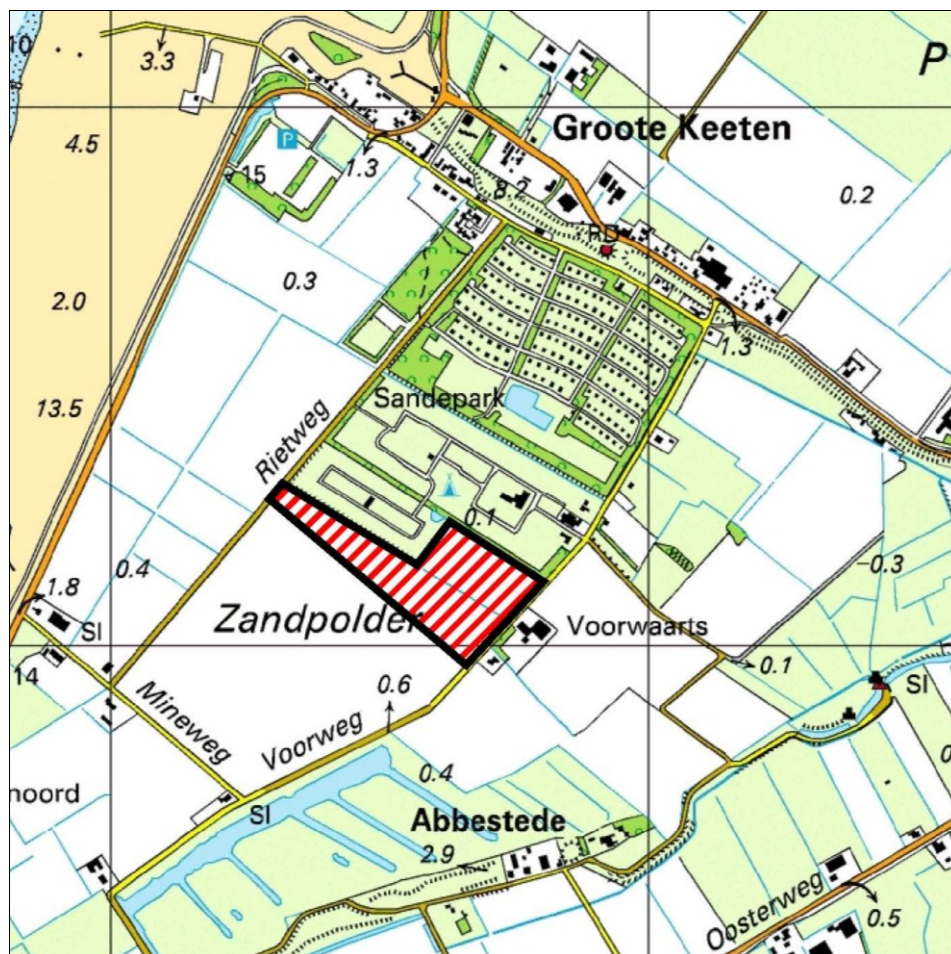
Regels + bijlage

Verbeelding

27 november 2012

Projectnummer 300.25.00.28.01

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planopzet	7
2.1	Aanleiding	7
2.2	Omvang uitbreiding	8
2.2.1	Huidige situatie	8
2.2.2	De uitbreiding	8
2.2.3	Natuurcompensatie	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ruimtelijke onderbouwing	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur een ruimte	13
4.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	14
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	14
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	18
4.2.3	Ontheffing Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie	19
4.2.4	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	19
4.2.5	Natuurbeheerplan 2012	20
4.2.6	Economische Agenda 2012 - 2015	21
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	Integrale Ruimtelijke Visie voor de kuststrook (IRV, 1998)	22
4.3.2	Toekomstvisie 2005-2015 Gemeente Zijpe	23
4.3.3	Beleidsnota Verblijfsrecreatie Zijpe	23
4.3.4	Landschapsvisie Noordelijk Zandgebied en Kustzone	24
4.3.5	Nota Veelkleurig landschap	27
4.3.6	Gebiedsvisie	29
4.3.7	Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten 2008	30
4.4	Geldend bestemmingsplan en afwijkingen	32

5	Milieukundige randvoorwaarden	33
5.1	Geluid	33
5.2	Bedrijven en milieuhinder	33
5.3	Luchtkwaliteit	34
5.4	Bodem	35
5.5	Water	36
5.6	Natuur en ecologie	37
5.7	Kabels en leidingen	39
5.8	Eigendom	39
5.9	Verkeer en parkeren	39
5.10	Externe Veiligheid	43
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2.1	Overleg	46
6.2.2	Inspraak	50

Bijlagen

- Bijlage 1: Tekening natuurcompensatie
- Bijlage 2: Verleende ontheffing Gedeputeerde Staten provincie Noord-Holland
- Bijlage 3: Verslaglegging commissie ARO
- Bijlage 4: Rapport ontheffingsaanvraag
- Bijlage 5: Advies inrichting recreatiebedrijf Callassande - rapport Arda
- Bijlage 6: Rapport Flora- en faunawet
- Bijlage 7: Overlegreacties
- Bijlage 8: Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 Callassande

Inleiding

In mei 2008 heeft de initiatiefnemer een verzoek tot uitbreiding van het bestaande bedrijf camping Callassande gedaan. Sinds die datum heeft tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie overleg plaatsgehad over de uitbreiding van de camping. Dit overleg heeft onder ander geresulteerd in een bezoek in april 2009 van een lid van Gedeputeerde Staten aan camping Callassande en overige recreatiebedrijven in de omgeving.

Voorts heeft de initiatiefnemer verzocht om medewerking te verlenen aan het starten van projectprocedure ex artikel 3.10 Wro e.v. Door wijzigingen in de wetgeving is ervoor gekozen om thans medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de camping door middel van het starten van een bestemmingsplanprocedure.

De uitbreiding van camping Callassande betekent een kwalitatieve uitbreiding van 5,5 hectare van een mooie bestaande recreatieve voorziening in het dorpje Groote Keeten, gemeente Zijpe.

Van deze 5,5 hectare wordt 2,2 hectare ingericht als voor de natuurlijke inpassing. Het gaat hierom de zone aan de zuidwestzijde in de richting van de bollengrond (40 meter breed) en tevens om zones langs de Voorweg en de Rietweg. Bij de inpassing wordt tevens voorzien in een recreatieve wandelverbinding tussen de Voorweg en de Rietweg. De overige 3,3 hectare is ten behoeve van kampeermiddelplaatsen ($96 \times 220 \text{ m}^2 = 2,1 \text{ hectare}$) alsmede ten behoeve van groen, ontsluiting, parkeren, open ruimte en speelplaats (1,2 hectare). Daarnaast wordt bij wijze van compensatie nog eens 3,2 hectare grond ter beschikking gesteld voor de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur in de Boskerpolder.

Ten behoeve van het project dient een bestemmingsplanprocedure in het kader van de nieuwe Wro te worden doorlopen. In het bestemmingsplan zal om die reden worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document biedt die ruimtelijke onderbouwing, waarin onder andere wordt ingegaan op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Ook is er onderzocht of de uitbreiding van de camping planologisch inpasbaar is. Deze inpasbaarheid is opgenomen in het hoofdstuk milieukundige randvoorwaarden. Bovendien wordt het project nader gemotiveerd.

Ten behoeve van het project is op grond van artikel 14 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie door de provincie Noord-Holland ontheffing verleend op 17 januari 2012. De ontheffing is als bijlage 3 bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

2.1

Aanleiding

Ruim twintig jaar geleden heeft de initiatiefnemer de huidige camping Callassande opgericht. De huidige camping heeft een oppervlakte van 11,5 hectare. Camping Callassande is een vijf sterrencamping (normering 9 van de ANWB) en behoort daarmee tot de drie beste campings van de Kop van Noord-Holland. De camping is bij uitstek geschikt voor gezinnen met kleine en grote kinderen. De camping is aangesloten bij Kinderkampeerwereld en biedt zo de gasten een uitstekend recreatiewerk, naast de overige luxe op de camping. Op de camping heeft natuur en groen grote aandacht, dit verhoogt het gevoel van ontspanning, vrijheid en rust. De initiatiefnemer is omwille van promotie van de omgeving van Groote Keeten bovendien actief lid van Strandcampings.nl, een samenwerkingsverband tussen 6 campings uit de gemeente Zijpe.

De initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden besloten om perceel, kadastraal bekend, sectie C, nummer 769 aan te kopen met de bedoeling een uitbreiding van camping Callassande te realiseren. Het gaat om een uitbreiding van maximaal 2,1 hectare voor kampeermiddelplaatsen en aansluitend hierop 2,2 hectare open ruimte en groene waarde op het perceel aan de zuidzijde. 1,2 hectare wordt gebruikt voor de inrichting van het terrein met open groen, bosschages, voorzieningen parkeren en wegen. Het totaal van de uitbreiding inclusief open ruimte en groen is daarmee 5,5 hectare.

De initiatiefnemer is bereid om een compensatie te bieden voor de uitbreiding in het naastgelegen Boskerpolder. Het betreft in totaal de ontwikkeling van een groene zone in de Ecologische Hoofdstructuur van 3,2 hectare. Het doel is daarmee niet alleen uitbreiding van de camping, maar tevens ontwikkeling van het gebied met name met betrekking tot de werkgelegenheid en het behoud van de natuur.

Voordat stappen met betrekking tot uitbreiding zijn ondernomen is op basis van marktinzicht een bewuste keuze gemaakt voor onderhavig voorstel, waarbij wordt ingespeeld op ontwikkelingen in de markt.

2.2

Omvang uitbreiding

2.2.1

Huidige situatie

Het huidige bedrijf heeft 544 plaatsen waarvan:

- 74 (14%) kampeermiddelen op vaste standplaatsen;
- 90 (16%) seizoensplaatsen voor toercaravans;
- 320 (58%) toercaravanplaatsen;
- 60 (12%) kleine kampeerplaatsen (tenten en kleine caravans) op het trek-
kersveld.

De huidige camping is onderverdeeld in grote en kleine grasvelden, waarbij een standaard kampeerplaats 80 m² tot 90 m² omvat. Vele plaatsen zijn omzoomd door struiken of bomen. Elke plaats beschikt over een eigen waterkraan, afvoer, televisie en stroomaansluiting. Centraal op het gehele terrein staan faciliteiten voor horeca, een zwembad en sport- en speelvelden.



Afbeelding 1. Plattegrond camping Callassande

2.2.2

De uitbreiding

De aangekochte 5,5 hectare wordt voor 2,2 hectare ingericht met groen en water. De stroken groen en water vormen de bufferzone tussen de camping en het bollenland als ook ten opzichte van de bebouwing aan de Voorweg. Bovendien wordt 1,4 hectare op het uit te breiden terrein ingericht met open groen,

bosschages, voorzieningen parkeren en wegen. Zo wordt meer dan 50% van het bruto-perceel ingezet voor groen en water.

2,1 hectare wordt ingericht met 96 kampeermiddelplaatsen van minimaal 220 m². Dit betekent een uitbreiding met een kwalitatief karakter. De kampeermiddelen op vaste standplaatsen worden voorzien van eigen sanitaire voorzieningen (toilet en douche). Daarnaast worden ze aangesloten op riolering en nutsvoorzieningen (water, gas en elektra) en is kabeltelevisie beschikbaar. De kampeermiddelen op vaste standplaatsen worden tevens voor verhuurdoeleinden ingezet. Met de uitbreiding in de vorm van kampeermiddelplaatsen wordt de omschrijving 'camping' niet aangetast. Ook is niet sprake van een verstedelijking of verstening. De uitbreiding voorziet in een niet stedelijke functie in een hoogwaardige groene setting.



Afbeelding 2. Plattegrond uitbreiding camping Callassande

Voor parkeren wordt extra ruimte aangewend zodat aan de norm van 2 parkeerplaatsen per kampeermiddelplaats zal worden voldaan, bovendien zal huidig parkeerknelpunt worden opgelost. De uitbreiding heeft een hoogwaardig karakter, hetgeen bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsrecreatie. Daarnaast heeft de uitbreiding tot gevolg dat het aantal toeristen per hectare minder is dan in het geval de uitbreiding voorziet in louter toeristische plaatsen (toercaravans). De toename van verkeersbewegingen ligt dan ook veel lager dan bij zo'n uitbreiding. Er is er geen sprake van het wisselen van toercaravans na afloop van de vakantie (in het hoogseizoen neemt de wekelijkse verkeersdrukte en -bewegingen op de Voorweg op zaterdag niet toe).

Het totaal aantal standplaatsen op de camping groeit van 544 plaatsen naar 640 plaatsen. De verhoudingen zijn als volgt verdeeld:

- 170 (27%) kampeermiddelen op vaste standplaatsen;
- 90 (14%) seizoensplaatsen voor toercaravans;

- 320 (50%) toercaravanplaatsen;
- 60 (9%) kleine kampeerplaatsen (tenten en kleine caravans) op het trekkersveld.

De verhouding tussen toercaravanplaatsen en vaste standplaatsen is hiermee beter verdeeld. In vergelijking met de overige bedrijven in deze sector is sprake van een gangbare verdeling tussen de verschillende plaatsen, mede gezien in het licht van verkeersbewegingen.

2.2.3

Natuurcompensatie

De geprojecteerde uitbreiding van de camping is niet gelegen in de EHS, een weidevogelgebied of ecologische verbindingszone als bedoeld in artikel 19 en artikel 25 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Hoewel compensatie dan ook strikt genomen niet noodzakelijk is, voorziet het plan naast de uitbreiding tevens in een gedeelte natuurontwikkeling in de EHS. Bij wijze van compensatie voor de uitbreiding is de initiatiefnemer bereid een perceel ter grootte van 3,2 hectare in de Boskerpolder beschikbaar te stellen voor natuurontwikkeling (de percelen Callantsoog, sectie C, nummers 79, 80, 81 en 698).

Deze grond vormt de schakel in de te realiseren groene zone in de Boskerpolder en maakt deel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Zowel de gemeente als het Landschap Noord-Holland hebben belangen bij de ontwikkeling van de groene zone in de Boskerpolder zowel in het kader van de natuurontwikkeling als de opgave in de Waternota. Ter verduidelijking wordt verwezen naar bijlage 1 (Tekening natuurcompensatie 20 juli 2006) bij deze toelichting, waarin groen gearceerd is aangegeven welke percelen in de Boskerpolder worden gecompenseerd voor natuurontwikkeling. Met de inrichting van de zuidrand en het overdragen van gronden in de EHS wordt voldaan aan de compensatieregeling. Hiervoor is een overeenkomst met de gemeente Zijpe gesloten.

Planbeschrijving

3

3.1

Ruimtelijke onderbouwing

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing die de Wro vereist bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ruimtelijke onderbouwing beschrijft nauwkeurig de omvang van de uitbreiding van de camping, de relevante rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid en gaat bovendien in op de milieugevolgen van het project. Ten slotte komt de uitvoerbaarheid van de uitbreiding aan de orde.

Het planologisch beleid van Rijk, Provincie en gemeente biedt mogelijkheden voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Belangrijk hierbij is wel dat aannemelijk gemaakt dient te worden dat kwaliteitsverbetering het directe gevolg is van de gewenste ontwikkeling.

Zowel het Rijk, de Provincie als de gemeente geven de voorkeur aan de uitbreiding van bestaande bedrijven in plaats van de vestiging van nieuwe bedrijven. Camping Callassande is al tweeëntwintig jaar lang een gevestigde camping in de gemeente Zijpe. De camping is beoordeeld als vijfsterren camping en behoort daarmee tot de beste campings in de Kop van Noord-Holland. De camping levert daarmee in huidige vorm al een hoge kwaliteitsgraad. Met de gewenste uitbreiding is er sprake van een nog hogere kwaliteitsgraad.

De gewenste uitbreiding gaat gepaard met goede basisvoorzieningen voor ieder kampeermiddel. Ieder kampeermiddel wordt voorzien van eigen sanitaire voorzieningen en een aansluiting op de riolering en de nutsvoorzieningen. Tevens is er kabeltelevisie beschikbaar. De kampeermiddelen op vaste standplaatsen zullen minimaal 220 m² gaan bedragen inclusief een eigen parkeervoorziening voor één auto. Deze grotere kavels zorgen voor meer ruimte en een gevoel van meer openheid. De kavels worden begrensd/afgeschermd met groen. Dit zorgt voor een natuurlijk effect.

Met de gewenste uitbreiding wordt tegemoet gekomen aan de wens van meer luxe, ruimte en rust. Differentiatie van het aanbod is tevens een gevolg. Niet alleen differentiatie op de camping, waar gekozen kan worden voor verschillende vormen van verblijfsrecreatie, maar ook voor differentiatie in de omgeving. Mensen hebben de keuze uit recreatieverblijven met verschillende prijsklassen en uitrustingsniveaus. Zowel degenen die meer 'basic' willen recreëren als degenen die voor luxe gaan, kunnen terecht in de Kop van Noord-Holland.

Het vigerende bestemmingsplan staat de gewenste uitbreiding niet toe. De betreffende gronden zijn namelijk bestemd voor 'Agrarische doeleinden'. Het vigerende bestemmingsplan stamt echter uit 1989 en kan dan ook als verouderd worden beschouwd. De gemeente is bereid deze gronden met de actualisatie van het bestemmingsplan te voorzien van de bestemming 'verblijfsrecreatieve voorzieningen'. Dit sluit aan bij de verschillende visies van de overheden om tegemoet te komen aan de behoefte aan diverse recreatieverblijven. Met de uitbreiding wordt tevens tegemoet gekomen aan het behouden en versterken van de natuur en het groen, met name de EHS. Met de uitbreiding wordt er immers een compensatie geleverd in de Boskerpolder.

De gewenste uitbreiding valt niet onder een compensatieregeling van de provincie Noord-Holland. De aanvrager levert desondanks wel een compensatie ten behoeve van de ontwikkeling van de EHS in de Boskerpolder. De uitbreiding zal aansluiten op de bestaande waterstructuur en groene singel. De groene strook aan de westzijde van de camping zal worden doorgetrokken tot aan de Voorweg, waardoor een strook wordt gecreëerd welke een zichtlijn vanaf de Voorweg en de Rietweg wordt hersteld. De verdeeldheid in het landschap (de L-vorm) wordt opgeheven. Met de beplanting wordt aangesloten op de huidige beplanting (inheemse planten). Daarnaast voorziet de uitbreiding in een aantal hectares groen en water op en rondom het terrein van de camping, hetgeen aansluit op het bestaande karakter van de omgeving. De camping maakt op deze manier deel uit van de omliggende omgeving en past daarmee goed in het landschap. Voor de uitwerking van de landschappelijke inrichting en de inrichting van het terrein is een rapportage opgesteld; Studio Groenburg november 2011. Dit rapport is als bijlage bij de regels opgenomen.

4.1

Rijksbeleid

4.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is in werking getreden. Met de Structuurvisie gooit het rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De ruimtelijke ordening komt zo dichterbij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en op deze wijze komen burgers en bedrijven centraal te staan.

Het Rijk richt zich op 3 doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Voor het Barro wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.

4.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wro biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, is op 30 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van enkele onderdelen.

Een van die nationale belangen die in de AMvB Ruimte wordt gewaarborgd is die van de Ecologische hoofdstructuur. De begrenzing van de EHS op het land is in handen gelegd van de provincies. In overeenstemming met de Nota Ruimte is het de bedoeling dat de EHS op het land in totaal een omvang van 728.500 ha heeft. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing van de EHS. Er worden geen eisen gesteld aan de omvang van de EHS per provincie. De begrenzing van de EHS uit provinciale verordeningen werkt direct door in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Voor gebieden die onderdeel zijn van de EHS op het land geldt een beschermingsregime volgens het 'nee, tenzij'-principe. Dat betekent dat nieuwe projecten, plannen of handelingen in de EHS niet zijn toegestaan (de betrokken bestemmingsplannen mogen geen wijzigingen van bestemming of grondgebruik ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan bevatten) als die significant negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het betrokken gebied, tenzij GS een ontheffing verlenen. Een ontheffing kan alleen verleend worden als er geen andere mogelijkheid is en er sprake is van groot openbaar belang, de schade zoveel mogelijk wordt beperkt en deze voor het overige op een minstens gelijkwaardige manier wordt gecompenseerd.

De AMvB ruimte staat niet in de weg aan de uitbreiding van de camping. Voor het overige zijn, op grond van het Barro, geen nationale belangen gemoeid met het voorliggende bestemmingsplan.

4.2

Provinciaal beleid

4.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Op 23 mei 2011 is door Provinciale Staten de

eerste herziening vastgesteld. De eerste herziening heeft betrekking op de EHS en de weidevogelleefgebieden.

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

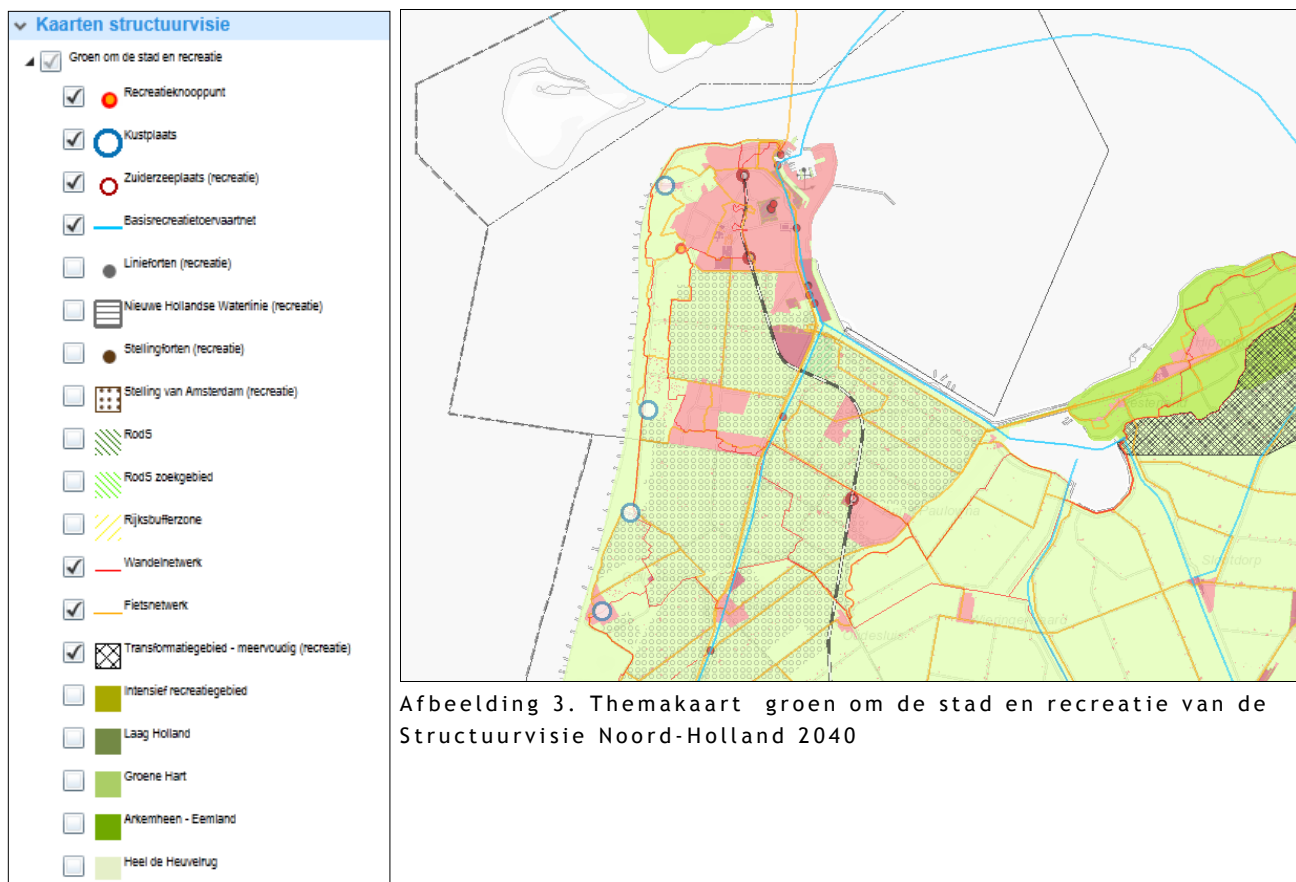
Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Overeenkomstig paragraaf 6.6. van de toelichting op de Structuurvisie zet de Structuurvisie in op voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme zijn niet alleen belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor de bewoners en bezoekers, maar zij leveren ook een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland (8% in 2008).

De ruimtevrage voor recreatieve en toeristische voorzieningen valt vrijwel altijd in het landelijk gebied. De structuurvisie geeft aan dat er vooral behoefte is aan uitbreiding van bungalowparken, hotelcapaciteit, toeristische plaatsen op campings en ligplaatsen in jachthavens. Bij het ontwikkelen en stimuleren van recreatie en toerisme hanteert de provincie uitgangspunten op het gebied van onderbouwing van nut en noodzaak van uitbreidingen, het oplossen van samenhangende opgaven als bereikbaarheid, leefbaarheid en milieu en de ruimtelijke kwaliteit.

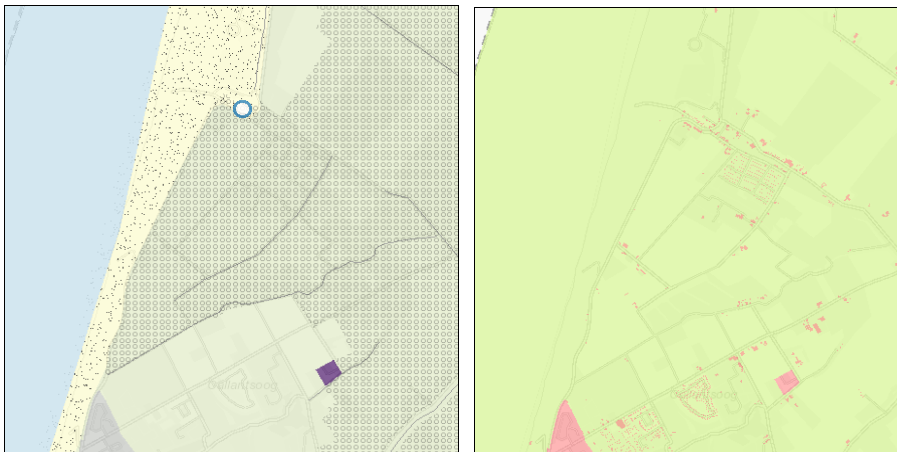
De provincie streeft naar een betere benutting van de kustzone en de kustplaatsen voor recreatieve en toeristische ontwikkelingen. De kustplaatsen aan de Noordzee zijn, na Amsterdam, de belangrijkste toeristische trekpleister van Noord-Holland. De concurrentiepositie van de kustplaatsen staat onder druk omdat ze qua accommodaties, voorzieningen en uitstraling niet altijd de kwaliteit bieden die tegenwoordig wordt gevraagd.

De provincie wil daarom dat de kustplaatsen ook in de toekomst met andere toeristengebieden kunnen concurreren en richt zich op het stimuleren van de verbetering van de kwaliteit en de versterking van de identiteit van de badplaatsen. De gevraagde uitbreiding van camping Callassande is hiermee in overeenstemming.



Groote Keeten uitbreiding camping

Groote Keeten is aangewezen als Kustplaats. De provincie heeft de doelstelling geformuleerd om te streven naar het aantrekkelijker maken van deze plaatsen.



Links: Uitsnede structuurvisie: symbool kustplaats

Rechts: Uitsnede verordening: duiding landelijk gebied

(Bron: Provincie Noord-Holland)

De gronden van het plangebied liggen in het landelijk gebied, tussen de als Ecologische Hoofdstructuur aangegeven duinzone en het gebied Boskerpolder. Voor de gronden geldt inmiddels niet meer de duiding Weidevogelleefgebied.

Het plan levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de EHS en biedt tevens kansen voor het ontwikkelen van ecologische kwaliteiten door het invoegen van een natuurvriendelijke oever in de overgang naar het bollenlandschap.

Toerisme en recreatie

De structuurvisie Noord Holland (paragraaf 6.6.2) biedt ruimte voor toeristische en recreatieve voorzieningen. Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. De ruimtevraag voor deze recreatieve en toeristische voorzieningen valt vrijwel altijd buiten Bestaand Bebouwd Gebied. De Provincie Noord-Holland heeft de gevraagde ruimtebehoefte tot 2015 in kaart gebracht. Aan uitbreiding van bungalowparken, hotelcapaciteit, toeristische plaatsen op campings en (vergroting van) ligplaatsen in jachthavens is vooral behoefte. Voor veel campings is herstructurering noodzakelijk, waarvoor 60 hectare nodig zijn, grotendeels in het noorden van de provincie. Bij bungalowparken wordt de extra benodigde ruimte geschat op 100 hectare.

De provincie Noord-Holland hanteert bij alle bovenstaande ontwikkelingen haar uitgangspunten op het gebied onderbouwing van nut en noodzaak, zo veel mogelijk het oplossen van samenhangende opgaven (bijvoorbeeld bereikbaarheid, leefbaarheid en milieu) en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. De pro-

vincie Noord-Holland neemt in haar afweging van nut en noodzaak de behoefte aan geschikte ruimte voor de recreatief-toeristische sector mee.

Het onderhavige plan sluit aan op de doelstelling om vanuit een samenhangende opgave met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit te werken.

4.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn regels opgenomen voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRVS al dan niet van toepassing. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan. De PRVS is vastgesteld op 21 juni 2010 door Provinciale Staten (PS).

De geprojecteerde uitbreiding van de camping is gelegen in het landelijk gebied. Een bestemmingsplan mag, voor gebieden gelegen in het landelijk gebied, niet voorzien in uitbreiding van bestaande verstedelijking. Onder uitbreiding van bestaande verstedelijking wordt onder meer de uitbreiding van de bestaande camping verstaan. Deze regel is opgenomen in artikel 14 lid 1 van de PRVS. Overeenkomstig artikel 14 van de PRVS kan een ontheffing van Gedeputeerde Staten (GS) worden verkregen om uitbreiding van verstedelijking in het landelijk gebied toch mogelijk te maken. Voor de geprojecteerde uitbreiding van de camping is ontheffing aangevraagd bij GS. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.2.3.

Artikel 15 van de PRVS schrijft een ruimtelijke kwaliteitseis voor ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied. Dit houdt in dat er bij bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden, de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuren waaraan wordt gebouwd, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten. Vooral de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is het meetpunt, aldus de toelichting bij artikel 15. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is vastgesteld op 21 juni 2010 door PS.

Om te laten zien hoe rekening is gehouden met hiervoor genoemde punten dient er voor nieuwe of uitbreiding van bestaande functies een verantwoording in de toelichting (lees: een goede ruimtelijke onderbouwing) van het bestemmingsplan te worden opgenomen. De verantwoording van nieuwe functies ziet op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de nieuwe functie in de ruimere omgeving en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

4.2.3

Ontheffing Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie

Ontheffing is gevraagd op grond van artikel 14 lid 2 PRVS, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010 (inclusief wijzigingen en aanvullingen). Bij het opstellen van de ontheffingsaanvraag is rekening gehouden met de voorwaarden zoals beschreven in artikel 14 lid 3 PRVS. De notitie inhoudende de ontheffingsaanvraag is als bijlage 5 bij de voorliggende toelichting opgenomen. De ontheffingsaanvraag bevat onder meer een onderbouwing voor nut en noodzaak van de uitbreiding van de camping. De uitbreiding van de camping draagt bij aan een aantal belangrijke provinciale speerpunten te weten het stimuleren van (hoogwaardige) toeristische en recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling. Bovendien geeft de uitbreiding een economische impuls op lokaal niveau. De camping is reeds tweeëntwintig jaar gevestigd op onderhavig locatie, de uitbreiding heeft derhalve een logisch karakter.

Op grond van artikel 14 lid 2 PRVS zal de initiatiefnemer van het plan worden gehoord door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). In het kader van de ontheffingsaanvraag heeft een aantal overleggen plaatsgehad met de commissie ARO. De verslaglegging van deze overleggen zijn als bijlage 4 bij de voorliggende toelichting opgenomen. Uit de verslaglegging blijkt dat de commissie ARO een positief standpunt inneemt over de geprojecteerde uitbreiding van de camping Callassande.

De provinciale ontheffing van Gedeputeerde Staten is verleend op 17 januari 2012 en is als bijlage 3 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

4.2.4

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Het plangebied maakt conform de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie onderdeel uit van het Aandijkingenlandschap. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Deze gebieden zijn als geheel ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. De opeenvolgende aandijkingen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. De oudste aandijkingen liggen als schillen tegen het oude land aan, de latere aandijkingen, zoals de Wieringermeerpolder, hebben geen duidelijke gerichtheid. Aan de westzijde is er een contrastrijke overgang naar de duinen. De dijken en hoofdwatgangen vormen een robuuste hoofdstructuur. Plaatselijk zijn er sterke contrasten tussen de geometrische inrichting en de natuurlijke kreekrestanten. Het aandijkingenlandschap bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied, dat wil zeggen uit 'leeg' landschap. Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het landschapstype.

Conform artikel 14, lid 3 onder c PRVS moeten de aspecten als bedoeld in artikel 15 PRVS in acht worden genomen. Dat betreft de ruimtelijke kwaliteitseis. In het rapport met betrekking tot de ontheffingsaanvraag, notitie 4 oktober 2011, zijn de kernkwaliteiten van het aandijkingenlandschap beschreven. De notitie is als bijlage 5 bij de voorliggende toelichting opgenomen. Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten zijn voor het plangebied diverse documenten relevant. Deze documenten zijn in de genoemde notitie benoemd en op basis daarvan is een verdere verfijning aangebracht voor wat betreft de ruimtelijke inpassing van de uitbreiding. Als meest bepalend kan worden beschouwd de wijze waarop de nieuwe ordening van de groene rand wordt voorzien. Dit is in de notitie uitgewerkt zodat er een duidelijke begrenzing van het gebied ontstaat die helderheid brengt in de landschappelijke structuur en daarmee het onderscheid tussen gesloten en open landschap kracht bij zet. Tegelijkertijd zijn doelen ten aanzien van recreatief medegebruik en natuurdoelstelling bewerkstelligd die in een ruimere samenhang met gebiedsontwikkeling in de omgeving van waarde zijn.

Bij de uitbreiding van de camping is uitgebreid aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de overige ruimtelijke gevolgen voor de omgeving, zoals dat is vereist op grond van artikel 15 PRVS. Voor de feitelijke landschappelijke en terreininrichting wordt verwezen naar de bijlage bij de regels.

4.2.5

Natuurbeheerplan 2012

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben, bij besluit van 20 september 2011, nr. 2011/37314, het Natuurbeheerplan 2012 vastgesteld. In het Natuurbeheerplan is:

- vastgelegd waar welk natuurtypen, agrarische natuurtypen en landschapstypen aanwezig zijn of ontwikkeling ervan gewenst is;
- opgenomen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ecologische verbindingzones;
- benoemd hoe de in aanwezige natuur, agrarische natuur of landschap beheerd moet worden en of eigenaren en gebruikers subsidie kunnen aanvragen voor het structurele beheer, voor functieverandering of voor een eenmalige kwaliteitsimpuls.

Bij wijze van compensatie voor de uitbreiding is de initiatiefnemer bereid een perceel ter grootte van 3,2 hectare in de Boskerpolder beschikbaar te stellen voor natuurontwikkeling (de percelen Callantsoog, sectie C, nummers 79, 80, 81 en 698).



Uitsnede Begrenzingenkaart Kop van Noord-Holland
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De ontwikkeling daarvan kan worden afgestemd op de doelstellingen zoals die in het kader van het Natuurbeheerplan 2012 zijn voorzien.

4.2.6

Economische Agenda 2012 – 2015

De Economisch 2008-2012 - 2015 (de “Agenda”) geeft aan hoe de provincie het economisch beleid voor de komende 4 jaar gaat uitvoeren. De Agenda is vastgesteld op 8 november 2011 door PS. Het voor het voorliggende bestemmingsplan van toepassing zijnde beleid is met name neergelegd in hoofdstuk 6 van de Agenda, toerisme en watersport.

De provincie Noord-Holland zal moeten investeren in haar toeristisch product en ruimtelijke kwaliteit om te kunnen profiteren van de groei van het toerisme. De inzet is gericht op bevordering van samenhang binnen het toeristisch product en het stimuleren van kwaliteit (duurzaamheid) en diversiteit in het aanbod. Een aantrekkelijk omgeving speelt een belangrijke rol bij de aantrekkingskracht van de omgeving op toeristen. Gezien het belang van een aantrekkelijke omgeving zal de toeristische sector haar bijdrage moeten leveren aan behoud van de belevingswaarde van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde en niet gebouwde leefomgeving. De toeristische sector heeft daarmee een belangrijke maatschappelijke functie voor Noord-Holland.

In de Agenda is geconstateerd dat sprake is van een veranderende vraag vanuit de markt in relatie tot toeristische sector. De vraag vertaalt zich onder andere naar een grote behoefte aan luxe en gemak. Binnen de toeristische sector uit zich dit in een verschuiving van kampeervakanties naar bungalowvakanties. Het bungalowpark van de toekomst wordt gezien als een park met een hoog comfortniveau, voldoende luxe, goede voorzieningen en waar wordt ingespeeld op meerdere doelgroepen. Om hier uitvoering aan te kunnen geven heeft de toeristische sector behoefte aan extra ruimte.

Naast marktaspecten liggen ook bedrijfseconomische aspecten ten grondslag aan de ruimtebehoefte van de kampeer- en bungalowsector. De belangrijkste redenen voor uitbreiding zijn: de groeiende vraag naar grotere kampeerplaatsen en bungalows, meer privacy en meer voorzieningen; de matige rendementen binnen de sector die een grotere capaciteit noodzakelijk maken, mede gezien de stijgende belastingen, promotiekosten, personeelskosten e.d., en de maatschappelijke vraag om een betere landschappelijke inpassing van vakantieparken. Uit deze factoren komen twee vormen van uitbreidingswensen voort: uitbreidingswensen ten behoeve van kwaliteitsverbetering en ten behoeve van capaciteitsuitbreiding.

Het doel van de provincie op het gebied van toerisme en watersport is dan ook de nummer-1-positie binnen Nederland op het gebied van overnachtingen en watersport te behouden met als achterliggend doel de bestedingen te maximaliseren. Hierdoor kan de werkgelegenheid in het toerisme en de watersport zich optimaal ontwikkelen. De uitbreiding van de camping zoals deze thans voor ligt, draagt in grote mate bij aan de doelstellingen van deze Agenda.

4.3

Gemeentelijk beleid

4.3.1

Integrale Ruimtelijke Visie voor de kuststrook (IRV, 1998)

De IRV richt zich op het gemeentelijk grondgebied ten westen van het Noord-Hollands Kanaal en geeft een lange termijn visie voor de integrale ontwikkeling van de kuststrook, voornamelijk op het gebied van recreatie & toerisme en natuur & landschap. Het vormt een beleidsvoornemen van de gemeente.

In de IRV is opgenomen dat een toename van verblijfsrecreatie niet mag leiden tot een toename van de druk op het duingebied. De ontwikkeling van 1 hectare verblijfsrecreatie dient dan ook gepaard te gaan met 1 hectare landschap. Onderhoud en beheer van de recreatiecomplexen moet gericht zijn op het 'up-to-date' houden van de geboden voorzieningen, overeenkomstig het veranderende wensenpatroon van de recreant.

Voor Groote Keeten geldt dat een ontwikkeling moet plaatsvinden tot badplaats met allure, waarbij uitbreiding eerst is voorzien in oostelijke richting (waaronder uitbreiding van de camping en Boskerpolder) en daarna in de westelijke richting.

4.3.2

Toekomstvisie 2005-2015 Gemeente Zijpe

De gemeente Zijpe heeft een ruim aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals campings, zomerhuisjesparken, hotels enz. De verscheidenheid aan toeristische voorzieningen is niet alleen voor de werkgelegenheid, maar ook voor het voorzieningenniveau van de gemeente van groot belang. De sectoren toerisme, recreatie en landbouw vormen dan ook de belangrijkste economische peilers van de gemeente.

De gemeente heeft geconstateerd dat een deel van de recreatiewoningen en campings in de gemeente dreigen te verouderen. De huidige vraag naar een hoogwaardig voorzieningenniveau kan dan ook niet altijd worden beantwoord. De gemeente wenst dan ook in de toekomst dat er een kwaliteitsslag wordt gemaakt om de huidige bezettingsgraad te kunnen blijven verhogen.

De uitbreiding van de camping voorziet in een kwaliteit en draagt daarmee bij aan deze kwaliteitsslag. De bezettingsgraad van de uitbreiding zal daardoor optimaal zijn.

4.3.3

Beleidsnota Verblijfsrecreatie Zijpe

Op 26 mei 2009 is de gewijzigde Beleidsnota verblijfsrecreatie gemeente Zijpe, vastgesteld. De primaire criteria gelden op grond van deze beleidsnota:

- a. Locatie moet ruimte bieden voor uitbreiding.
- b. Kwaliteitsverbetering.

De uitbreiding is gelegen in concentratiegebied Callantsoog/Groote Keeten (IRV). Hier is in beginsel ruimte voor uitbreiding van recreatiebedrijven. Camping Callassande behoort tot de betere kampeerbedrijven in de gemeente Zijpe (ANWB-totaalcijfer 9, sanitair 8.9, standplaatsen 8.9, terrein 8.6), zodat een uitbreiding te allen tijde voorziet in een kwaliteitsverbetering.

Voor het kamperen op reguliere kampeerterreinen gelden de volgende beleidsregels:

- a. Kwaliteitsverbetering staat centraal: grotere plaatsen, betere (centrale) voorzieningen.
- b. Meer aandacht voor parkeren en sport & spel, betere landschappelijke inpassing.
- c. Aandacht voor nieuwe accommodatievormen.
- d. Meer verhuuraccommodatie.
- e. Toeristische verblijfsaccommodaties gaan boven vaste standplaatsen.
- f. Maatregelen gericht op seizoenverlenging scoren hoger.
- g. Inbreiding gaat voor uitbreiding.
- h. Uitbreiding bestaande bedrijven gaat voor nieuwvestiging.

De uitbreiding van de bestaande camping draagt bij aan deze beleidsregels op de volgende wijze. De uitbreiding voorziet in een kwaliteitsverbetering van het

aanbod van recreatieve voorzieningen. Zo worden de kampeermiddelen op de vaste standplaatsen voorzien van eigen sanitaire voorzieningen, alle caravans worden aangesloten op riolering en nutsvoorzieningen (water, gas en elektra) bovendien is kabel televisie voorhanden. Het indelingsplan voorziet in kavels van circa 220 m² waarmee een vrije tussenruimte van ten minste 3 m² (brandveiligheidsnorm) kan worden gecreëerd.

Wat betreft de landschappelijke inpassing is in het plan relatief veel ruimte gereserveerd voor beplanting (groene zones: 40 m in de overgang naar het landelijk gebied; 20 meter langs de Voorweg) en water. In totaal wordt 50% van het bruto areaal ingezet voor landschappelijke inpassing. Voorafgaande aan de uitvoering zal een beplantingsplan worden voorgelegd aan de gemeente. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting. Voor parkeren wordt extra ruimte aangewend, om de bestaande parkeerdruk te verminderen. Hierdoor wordt een huidig knelpunt opgelost en kan, naar het lijkt, aan de norm (2 parkeerplaatsen per standplaats) worden voldaan.

De uitbreiding betekent een differentiatie van het aanbod, de toevoeging van een nieuw accommodatiesegment (kampeermiddelen op vast standplaatsen) is positief. De kampeermiddelen op vaste standplaatsen worden in de verhuur aangeboden, hetgeen bijdraagt aan de beleidsregels m.b.t. verhuuraccommodatie.

De beoogde uitbreiding leidt tot een toename van de aanboddiversiteit, zowel op camping Callassande zelf als in breder gemeentelijk verband. Er is sprake van een behoorlijke omvang indien de uitbreiding wordt gerelateerd aan het bestaande bedrijf: door de uitbreiding wordt het bedrijf ongeveer 1,5 keer zo groot (van 11,5 naar 17 hectare). In absolute zin is echter geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

4.3.4

Landschapsvisie Noordelijk Zandgebied en Kustzone

De Landschapsvisie Noordelijk Zandgebied en Kustzone bevat een visie ten aanzien van de verblijfsrecreatie:

- a. Recreatieve ontwikkelingen als economische drager accepteren en ruimtelijk sturen.
- b. Nieuwe landschapselementen (bosschages, duinstruweel) toevoegen om recreatief gebruik te diversifiëren en uit te breiden.
- c. Uitbreiding van verblijfsrecreatie alleen toestaan rond bestaande voorzieningen en mogelijke nieuwe recreatieve dragers.
- d. Bestaande en nieuwe terreinen voor verblijfcreatie goed inpassen in het landschap (niet open en bloot zichtbaar).
- e. Meer jaarrondvoorzieningen om recreatieseizoen te verlengen.
- f. Duidelijke keuze voor recreatieve kerngebieden en geen nieuwe ontwikkelingsgebieden.

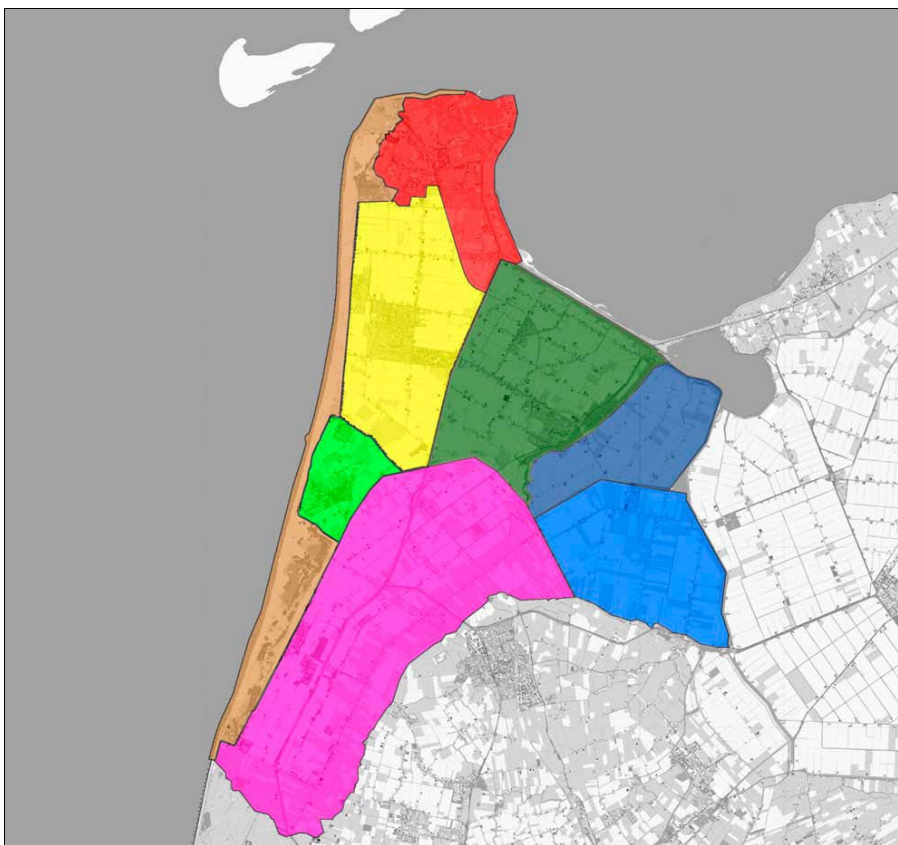
Ten aanzien van recreatie bevat de landschapsvisie de volgende beleidsuitgangspunten (p. 23):

De gemeente Zijpe richt zich voor wat betreft de recreatie en het toerisme vooral op de Noordzee, waarbij de kenmerkende rust, kleinschaligheid en een schone en milieuvriendelijke omgeving centraal staan. Om de toekomstige ontwikkelingen in goede banen te leiden heeft de gemeente de nota Kuststrook, Integrale Ruimtelijke Visie opgesteld met daarin regels voor rood voor groen. De verdere uitbreiding van recreatiemogelijkheden dient plaats te vinden bij de bestaande recreatiegebieden (Sint Maartenszee, Petten, Callantsoog en Groote Keeten). Voorts dient de parkeergelegenheid voor recreanten en toeristen bij deze plaatsen te worden vergroot. Algemeen geldt dat uitbreiding van het toerisme buiten het seizoen zeer gewenst is.

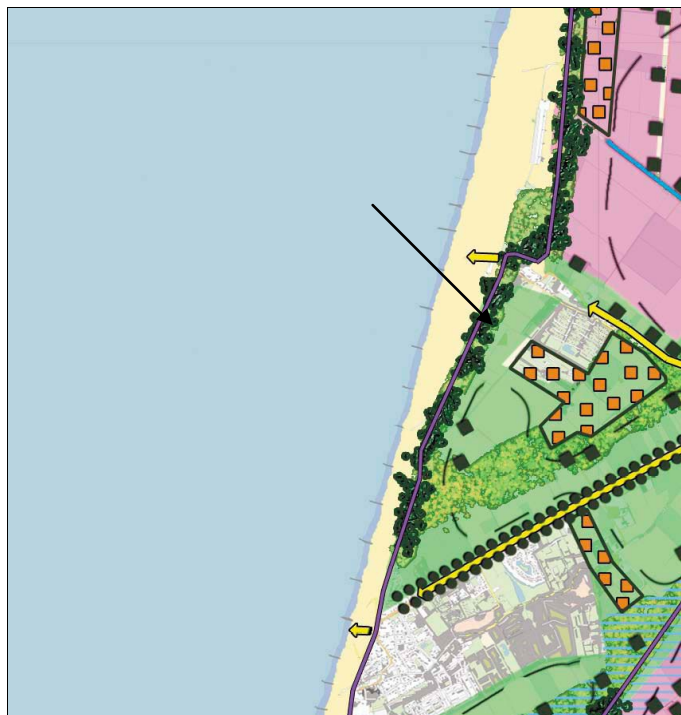
De recreatie landinwaarts is gebaat bij een uitbreiding van fiets- en wandelroutes en het aanbod van voorzieningen. Daarnaast dient de attractiewaarde van bloembollen meer in de toeristische sector te worden betrokken.

De camping is gelegen in het deelgebied 'Polder Callantsoog'.

“RECREATIE”



Afbeelding 4. Deelgebieden Landschapsvisie
(lichtgroen is “polder Callantsoog”)



Afbeelding 5. Visiekaart Polder Callantsoog

Op de Visiekaart is de uitbreiding van camping Callassande reeds meegenomen.

Polder Callantsoog ligt tussen de duinen van Callantsoog en Petten en de westelijke (zand)dijk van de Zijpe. De polder heeft een ruimtelijk meer verdichte kern met aan beide zijden een lager gelegen, open vlakke strandvlakte.

De recreatieve functies, de verblijfsrecreatie, hotels en horeca bepalen tegenwoordig het beeld in Callantsoog. De verblijfsrecreatie heeft zich geconcentreerd op de strandwal. Naast de plannen met betrekking tot de kustverdediging, zijn de uitbreiding van de recreatie in combinatie met natuur en waterberging (Boskerpark) en de uitbreiding van de natuur (onder andere bufferzone Zwanenwater) belangrijke ontwikkelingen.

Eén van de visiepunten met betrekking tot de polder Callantsoog ziet op stedelijke en recreatieve ontwikkelingen, zoals uitbreiding van een camping. Deze stedelijke en recreatieve ontwikkelingen dienen ingebed te worden in aanwezige of aangebrachte beplanting op de strandwal. Een ander belangrijk visiepunt is de versterking van de samenhang in het landschap tussen Groote Keeten, Boskerpark, strand en Callantsoog.

De Landschapsvisie ziet op een uitbreiding van een camping ter bevordering en verbetering van de recreatieve mogelijkheden in het Noordelijk Zandgebied en Kustzone. De uitbreiding van de camping valt binnen deze doelstelling. Ook komt de uitbreiding van de camping tegemoet aan de versterking van de samenhang in het landschap aangezien de uitbreiding van de camping gepaard zal gaan met een compensatie van 3,2 hectare grond voor de ontwikkeling van de EHS in de Boskerpolder.

De uitbreiding van de camping is, gelet op de hierboven genoemde punten, in het kader van de Landschapsvisie toegestaan. Tevens wordt de uitbreiding landschappelijk goed ingepast.

4.3.5

Nota Veelkleurig landschap

De nota Veelkleurig landschap is vastgesteld op 8 december 2009. Het landschap van Zijpe heeft diverse functies, die beschouwd kunnen worden als verschillende lagen in het landschap. Er is hierin een grove scheiding te maken tussen belevingsfuncties en gebruiksfuncties. Het landschap van Zijpe heeft een functie voor de natuur, maar daarnaast een belangrijke belevingswaarde voor de mens.

De Nota is opgesteld met de bedoeling deze verschillende functies voor het landschap van Zijpe te waarborgen. De aandacht voor het landschap in Zijpe valt samen met een sterk opkomend besef in heel Nederland en in de politiek dat we niet alleen de natuur moeten koesteren, maar ook de rest van ons (veelal agrarische) cultuurlandschap.

Om dit te bereiken worden een aantal leidende uitgangspunten gehanteerd:

- a. Een aantrekkelijke omgeving in het buitengebied en de dorpen.
- b. Een aantrekkelijke woonomgeving bestaande uit een (landschappelijke) omgeving waarin natuurwaarden gekoesterd en gewaarborgd worden en waar genoeg recreatie- en belevingsruimte mogelijk is.
- c. Het streven naar een duurzame ontwikkeling van de gemeente.
- d. Om deze aantrekkelijke omgeving en duurzame gemeente te bereiken is het nodig dat burgers en het bedrijfsleven zich hiervoor als gebruikers mede verantwoordelijk/betrokken voelen.
- e. Een gelijkwaardige afweging van belangen. De gemeente is bij uitstek de partij die deze belangen gelijkwaardig tegen elkaar kan en moet afwegen. Dit betekent dus een actieve houding.
- f. De gemeente dient duidelijk te maken dat zij staat voor haar burgers en het bedrijfsleven.

De Nota wijst erop dat recreatie een belangrijke economische pijler is welke bijdraagt aan de versterking van de economie. Recreatief medegebruik van de natuur dient zo optimaal mogelijk te worden gemaakt binnen de randvoorwaarden van de bescherming van de natuurwaarden.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is mede in het licht van de Nota Veelkleurig landschap onderzoek verricht. Ten eerste heeft onderzoek plaatsgevonden door Arda d.d. december 2009 Advies inrichting recreatiebedrijf Callassande). Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de voorliggende toelichting opgenomen. In aanvulling hierop is een rapport door Studio Groenburg, november 2011 opgesteld. Dit rapport is als bijlage bij de regels opgenomen. In afwijking van het Arda advies is ervoor gekozen om de uitbreiding aan de zuid-

rand van het plangebied anders te situering. De reden hiervoor is dat nieuwe situering van de zuidrand, als opgenomen in de rapportage Studio Groenburg, de oorspronkelijke lijnen en verkaveling in het landschap zijn teruggebracht. De uitvoering en inrichting van het perceel geschiedt overeenkomstig de hierin geschetste uitgangspunten.

GEBIEDSPERSPECTIEVEN CALLANTSOOG

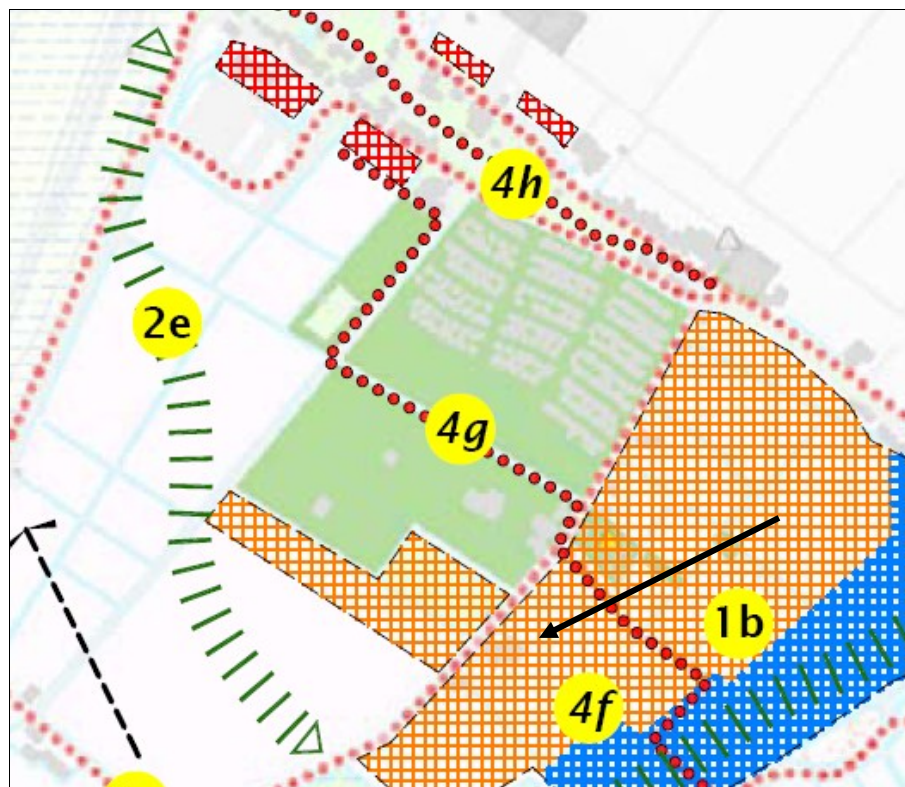
Voor het gebied Callantsoog - Groote Keeten is dit gebiedsplan opgesteld, waarin natuur & landschap, recreatie, wonen en waterbeheer geïntegreerd zijn gezien. Er worden in dit gebied kansen voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen voorzien.

GEBIEDSVISIE

Om vanuit de verschillende gemeentelijke beleidslijnen te komen tot een vervolg is in samenwerking met betrokken partijen gewerkt aan een samenhangende gebiedsvisie voor het gebied Callantsoog - Groote Keeten. Doel van deze gebiedsvisie is om helderheid te brengen in het landschap en de daarin voorkomende functies.

De gebiedsvisie wil het volgende bereiken:

- Bundelen van versnipperde functies.
- Samenwerking en wisselwerking tussen thema's (recreatie, natuur en water) versterken.
- Landschappelijke structuren versterken (oost-west richting, beplantingsstructuren, watergangen als landschappelijke dragers et cetera).



Afbeelding 6. Uitsneden van de streefbeeldencarta Callantsoog
De pijl wijst naar de gewenste uitbreiding van camping Callassande

- De oranje gekleurde kruisarcering, waar ook de beoogde uitbreiding van camping Callassande onder valt, is gemarkeerd met de combinatie '1b'. Dit verwijst naar de planvorming voor de Boskerpolder. Ingevolge de Nota Veelkleurig Landschap wordt hier ingezet op een combinatie van een ecologische verbinding enerzijds en recreatieontwikkeling met waterberging anderzijds. De gewenste uitbreiding voldoet grotendeels hieraan. De uitzondering hierop is de inrichting van de zuidrand van het plangebied. Het terugbrengen van de oorspronkelijke lijnen en verkaveling in het landschap heeft geleid tot het afwijken van het Arda advies.

4.3.6

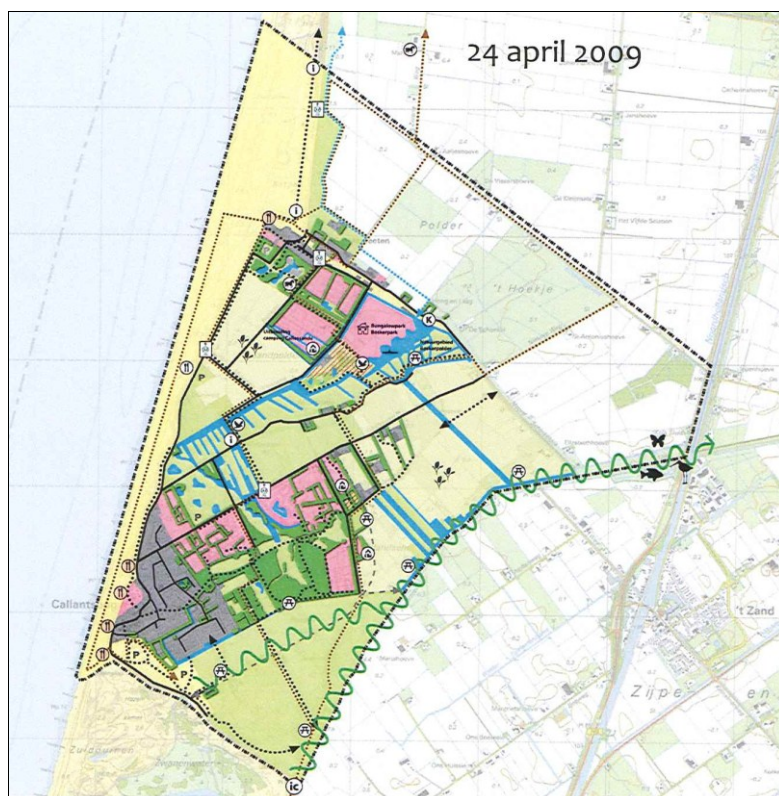
Gebiedsvisie

Om vanuit de verschillende gemeentelijke beleidslijnen te komen tot een vervolg is in samenwerking met betrokken partijen gewerkt aan een samenhangende gebiedsvisie voor het gebied Callantsoog - Groote Keeten.

Doel van deze gebiedsvisie is om helderheid te brengen in het landschap en de daarin voorkomende functies.

De gebiedsvisie wil het volgende bereiken:

- Bundelen van versnipperde functies.
- Samenwerking en wisselwerking tussen thema's (recreatie, natuur en water) versterken.
- Landschappelijke structuren versterken (oost-westrichting, beplantingsstructuren, watergangen als landschappelijke dragers et cetera).



Afbeelding 7. Gebiedsvisie

De uitbreiding van Camping Callassande is in deze visie opgenomen.

4.3.7

Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten 2008

Op 25 maart 2008 heeft de gemeente Zijpe het Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan geeft antwoord op de vraag hoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op verantwoorde wijze kunnen worden ingezet met inachtneming van bestaande kwaliteiten en karakteristieken. Het Beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor nieuwe bestemmingsplannen.

In het Beeldkwaliteitsplan is de uitbreiding van de camping opgenomen als een te verwachten ontwikkeling. De gemeente acht een uitbreiding van de camping mogelijk, eventueel in combinatie met nieuwbouw van voorzieningen. De bestaande situatie blijft uitgangspunt, waarbij er in het geval van ver(nieuw)bouw sprake moet zijn van een groene afronding. Nieuwbouw dient zoveel mogelijk te worden afgestemd op het bestaande.



Bestaande recreatiegebieden



Nieuwe recreatiegebieden

Afbeelding 8. De opgenomen uitbreiding van Callassande in het BKP

De groene strook aan de westzijde van de camping zal worden doorgetrokken tot aan de Voorweg, waardoor een strook wordt gecreëerd welke een zichtlijn vanaf de Voorweg en de Rietweg wordt hersteld. Nu is er sprake van verdeeldheid in het landschap, door de aanleg van de groene strook wordt deze verbrokkeling opgeheven.

Bij de uitbreiding blijft de bestaande situatie het uitgangspunt, bijvoorbeeld ten aanzien van bebouwing (toiletgebouw) inrichting van het perceel, waterpartijen in aansluiting op de bestaande waterstructuur en een groene singel. De beplanting sluit aan op de bestaande beplanting (inheemse planten). Bij de uitvoering van de plannen zal een beplantingsplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. De bestaande waterstructuur wordt waar mogelijk verbreed.

Voor een verdieping van het onderwerp beeldkwaliteit wordt verwezen naar de paragrafen 5.3 en 5.4 van de notitie ontheffingsaanvraag als opgenomen in bijlage 5 bij de voorliggende toelichting.

Ook van belang zijn de rapporten met betrekking tot de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein, opgenomen als bijlage 6 bij de voorliggende toelichting en als bijlage bij de regels.

Samenvattend leiden alle documenten tot het volgende beeld aangaande de landschappelijke inpassing en terreininrichting van de uitbreiding van de camping.



Afbeelding 9: landschappelijke inpassing en terreininrichting
(bron: rapport studio Groenburg november 2011)

4.4

Geldend bestemmingsplan en afwijkingen

Op het perceel voor de uitbreiding (769) rust het bestemmingsplan “Landelijk gebied 1989”, en de eerste herziening daarvan. Voor dit perceel geldt de bestemming agrarische doeleinden. Dit houdt in dat de grond bestemd is voor agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde houtproductie en bosbouw, met de daarbij behorende bouwwerken, uitgezonderd agrarische bedrijfswoningen en kassen. Camping Callassande heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Verblijfsrecreatieve voorzieningen’. Stacaravans en mobiele kampeermiddelen zijn binnen deze bestemming toegestaan.

De uitbreiding van camping Callassande vindt plaats op het perceel met de bestemming agrarische doeleinden, kadastraal bekend sectie C, nummer 769. De uitbreiding ten behoeve van recreatieve voorzieningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Tevens worden er geen afwijkmogelijkheden hiertoe geboden. Voor de realisatie van deze uitbreiding is dan ook een zelfstandig ruimtelijk besluit vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet hieraan.

Milieu k u n d i g e r a n d v o o r w a a r d e n



5.1

Geluid

In 1979 is de Wet geluidhinder in werking getreden (Wgh). De Wgh is erop gericht de hinder als geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Op 1 januari 2007 is deze wet voor het laatst gewijzigd. Een recreatief object (kampeerterrein) betreft geen geluidgevoelig object in de zin van de Wgh. Het terrein ligt ingeklemd tussen de Rietweg en de Voorweg. De Wgh is voor het terrein niet van toepassing.

Een groot deel van de wegen in Petten, 't Zand, Callantsoog en Grote Keeten zijn op basis van het "Categoriseringsplan gemeente Zijpe" aangewezen als verblijfsgebied. Op de wegen in een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Deze wegen hebben op grond van de Wgh geen geluidszone. Tevens is de ontsluitingsweg van en naar de camping niet gezoneerd in de zin van de Wgh. De uitbreiding van de camping zal geen overschrijding van de geluidgrenswaarden in de zin van de Wgh meebrengen.

Een camping is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. De camping is niet bedoeld voor permanente bewoning. Deze vorm van bewoning is op grond van het bestemmingsplan uitgesloten. Nader onderzoek op grond van het wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

5.2

Bedrijven en milieuhinder

Voor campings geldt op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" een richtafstand ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals burgerwoningen, van 50 meter in verband met geluid. Aan de Voorweg 3 is een burgerwoning gesitueerd. De richtafstand ten opzichte van deze woning wordt gerespecteerd, mede door de te realiseren groene buffer tussen de woningen en de kampeermiddelen. Aan de Voorweg 4 is een bedrijfswoning gesitueerd. Ondanks dat de richtafstand beperkt van toepassing is, wordt ook hier de afstand van ongeveer 50 meter (47 m) in acht genomen.

Er is geen sprake van milieubelastende activiteiten, milieuzonering. Noch zijn in de omgeving milieubelastende bedrijven gelegen die de uitbreiding kunnen dwarsbomen. Op de huidige camping wordt al jaren lang een milieuvriendelijk beleid gevoerd. Zo zijn investeringen gedaan in gescheiden afvalverwerking, het gebruik van zonne-energie en grijswatersysteem voor toiletten. Dit draagt bij aan de duurzame milieudoelstellingen. De richtafstanden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn in acht genomen.

5.3

Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet ‘in betekenende mate’ (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De criteria om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) per m³.

In het kader van de Wet Luchtkwaliteit heeft de gemeente Zijpe in december 2008 door de milieudienst Kop van Noord-Holland een rapportage luchtkwaliteit voor de gemeente Zijpe laten opstellen. Doel van het onderzoek was inventarisatie en rapportage van de huidige en toekomstige situatie van de luchtkwaliteit veroorzaakt door het wegverkeer in de gemeente Zijpe.

In het onderzoek zijn alleen de wegen betrokken die een verkeersintensiteit hebben van meer dan 750 motorvoertuigen per etmaal. Uit de uitgevoerde berekeningen is namelijk gebleken dat op wegen met een lagere intensiteit de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ver onder de norm bleven.

Uit de rapportage wordt de conclusie getrokken dat uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Zijpe, zowel voor de huidige situatie als voor in de toekomst, er geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn.

Er is dan ook geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Daarbij voorziet de uitbreiding niet in een bijdrage in betekende mate. De grenswaarden worden tevens niet overschreven.

5.4

Bodem

De provincie Noord-Holland wil met de grondwaterbeschermingsgebieden de drinkwatervoorraad voor de provincie veiligstellen. Het is daarom van belang dat vroegtijdig wordt bekeken of een ruimtelijke ontwikkeling in een grondwaterbeschermingsgebied valt en zo ja om na te gaan welke eventuele beperkingen op het gebied of de desbetreffende ontwikkeling van toepassing zijn. Hieronder een uitsnede uit de plankaart “grondwaterbeschermingsgebieden”.

GRONDWATERBESCHERMINGS-
GEBIEDEN



Afbeelding 10. Grondwaterbeschermingsgebieden

De uitbreiding is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

De provincie Noord-Holland heeft een eigen bodembeschermingsbeleid. Belangrijke elementen hieruit zijn de bescherming van de aardkundige - en cultuurhistorische waarden en de kwaliteit van bodem en het grondwater (zie eveneens paragraaf 4.2.).

BODEMBESCHERMINGS-
GEBIEDEN

Doel van het bodembeschermingsbeleid is het beschermen van bestaande waarden en te komen tot een duurzamere omgang met de bodem en die waarden. Hierna volgt een uitsnede van de kaart “bodembeschermingsgebieden”.



Afbeelding 11. Bodembeschermingsgebieden

De uitbreiding is voorzien op voormalig agrarische gronden. Uit de afbeelding blijkt dat de gronden niet zijn gelegen in een bodembeschermingsgebied en is derhalve niet gekwalificeerd als bijzondere grond. Bovendien zijn de agrarische gronden ontstaan door omploegen hierdoor kan er geen bodemvorming plaatsvinden.

5.5

Water

Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige. Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van een ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheerssysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgestemd. Ten behoeve van de uitbreiding van de camping wordt een watertoets gedaan.

Op 20 augustus 2009 is een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) ontvangen. In het advies wordt het volgende omschreven:

Met de realisatie van de gevraagde ontwikkeling zal een verhardingstoename van 2400 m² plaatsvinden. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in het plangebied uitgebreid moeten worden met 6% van de toename van het verhard oppervlak. In dit geval zal er dus 144 m² open water gerealiseerd moeten worden.

Binnen het betreffende gebied is in het verleden een overmaat van 2738 m² oppervlaktewater gegraven. Een deel hiervan kan worden gebruikt als compensatie.

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleeringsstelsel van belang. In het kader van de 4^e Nota Waterhuishouding adviseert het HHNK om voor de nieuwe inrichting de hemelwaterafvoer van verharde oppervlakken, in overleg met HHNK, zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering.

Op het terrein van de uitbreiding is ruimte gereserveerd voor water door middel van het graven van een waterpartij en het graven van sloten aan de oost- en zuidzijde van de uitbreiding. Daarnaast wordt bij wijze van compensatie natuur en water gerealiseerd in het Boskerpark (zie paragraaf 2.2). Het complex van maatregelen draagt bij aan een robuust en ecologisch veerkrachtig watersysteem.

Voor het graven en dempen van watergangen en andere werkzaamheden aan en langs watergangen en voor lozingen op het oppervlaktewater zal een waterwetvergunning moeten worden aangevraagd.

Op 3 december 2010 is door het HHNK een Watervergunning verleend voor het perceel aan de Voorweg 5a te Groote Keeten. Aan de Watervergunning zijn voorwaarden gekoppeld, waarop door het HHNK zal worden gehandhaafd. De verleende Watervergunning is op 27 mei 2011 gewijzigd. Tegen de Watervergunning is bezwaar gemaakt bij het HHNK. De bezwaren zijn door de adviescommissie van het HHNK ongegrond verklaard. De aangedragen bezwaren hadden betrekking op ruimtelijke en visuele aspecten. Het HHNK dient bij de belangenmafweging primair te kijken naar de waterhuishoudkundige belangen. Belangen die op grond van overige wettelijke regeling reeds zijn beschermd, worden niet meegenomen in de afweging van het HHNK. De Watervergunning van 27 mei 2011 is dan ook verleend aan de initiatiefnemer van het plan.

5.6

Natuur en ecologie

Natuurbeschermingswet 1998

Het Noordzeegebied, de duinen tussen Den Helder-Callantsoog en het Zwanenwater zijn aangewezen als N2000-gebied. De duinen ter hoogte van Groote Keeten zijn daarbij aangewezen als Habitatrichtlijngebied en Beschermd Natuurmonument. Een gedeelte van Abbestede valt ook onder dit N2000 gebied en is aangewezen als Habitatrichtlijngebied.

Om te toetsen of de uitbreiding van de camping effecten heeft voor de instandhouding van nabijgelegen natuurgebieden die onder de Natuurbeschermingswet vallen, heeft een zogenoemde voortoets plaatsgevonden. Deze is

opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. De conclusie van de voortoets is als volgt:

Natura 2000-gebieden: gezien de ligging van het plangebied, de afstand tot het Natura 2000 gebied, de afstand tot het leefgebied van de Tapuit en de aard van de geplande ontwikkelingen, zijn er in de aanleg- en gebruiksfase van het bestemmingsplan geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden te verwachten.

Ecologische hoofdstructuur: vanwege de ligging van het plangebied op enige afstand van de EHS en de aard van de ingreep, worden geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS verwacht en zijn de regels zoals opgenomen in artikel 19 van de Provinciale Verordening niet van toepassing en behoeft op dit punt geen nadere afweging te worden gemaakt.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan in het kader van de gebiedsbescherming, Natura 2000 en EHS uitvoerbaar is. Het is aan het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland, om deze conclusie te bevestigen.

Flora- en faunawet

Ten aanzien van de Flora- en faunawet is op 19 augustus 2009 een veldonderzoek gedaan in het plangebied (bijlage 7 Rapport Flora- en faunawet). Tijdens dit onderzoek zijn enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen beschreven en anderzijds zijn eventuele waarnemingen gedaan van beschermde flora en fauna. Op basis van de aangetroffen biotopen is per soortgroep een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (hierna: Ministerie LNV) moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten uit de soortgroepen planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Echter gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de planten en (kleine) zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing van het Ministerie LNV is niet nodig.

Aangezien geen werkzaamheden (meer) aan watergangen zullen plaatsvinden is geen vervolgonderzoek nodig naar het voorkomen van beschermde amfibieën en vissen als de Rugstreeppad, Bittervoorn en Kleine Modderkruiper in het plangebied.

In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te

vinden. Een ontheffing voor broedvogels van het Ministerie LNV is dan niet nodig. Het broedseizoen loopt van ruwweg maart tot en met juli.

Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor de gewenste uitbreiding van camping Callassande. Er hoeft geen ontheffing van het Ministerie LNV te worden aangevraagd. Met de uitbreiding wordt rekening gehouden met de zorgplicht die voortvloeit uit de Flora- en faunawet. Werkzaamheden waarbij vogelnesten verstoord of vernietigd kunnen worden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Aanwezige vegetatie of bodemmateriaal wordt zo veel als mogelijk is gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

5.7

Kabels en leidingen

Voor het bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de ligging van kabels en leidingen.

5.8

Eigendom

De uitbreiding zal blijken het inrichtingsplan toegevoegd worden aan de reeds bestaande campingexploitatie. Het terrein van de uitbreiding is in eigendom van de initiatiefnemer.

5.9

Verkeer en parkeren

De hoofdroute naar het dorp Groote Keeten ligt aan de westzijde, vanaf de N9 via de Schinkeldijk. De doorgaande route door het dorp is de Helmweg.

VERKEER

De ontsluiting van de camping vindt plaats via de Helmweg, waarop direct dient te worden afgeslagen naar de Voorweg (de campinggasten slechts de eerst 10 meter van de doorgaande route door het dorp, volgen). De Voorweg is een geasfalteerde weg met een breedte van 4 meter. Deze weg heeft de functie van dienweg naar de camping en de aanliggende woningen en fungeert niet als doorgaande weg. De weg gaat over in het zandpad en sluit na een paar honderd meter aan op de Mineweg, welke weer geasfalteerd is.

Voor parkeren wordt extra ruimte aangewend zodat aan de norm van twee parkeerplaatsen per kampeermiddelplaats zal worden voldaan. Tegelijkertijd wordt voorzien in een verbetering van de parkeersituatie op het huidige recreatieterrein. De uitbreiding heeft een hoogwaardig karakter, hetgeen bijdraagt

PARKEREN

aan de gewenste kwaliteitsrecreatie. Daarnaast heeft de uitbreiding tot gevolg dat het aantal toeristen per hectare minder is dan in het geval de uitbreiding voorziet in louter toeristische plaatsen (toercaravans). Met andere woorden, er wordt ingespeeld op het toenemende autobezit waarvoor per recreatieonderkomen meer ruimte moet worden geboden. Er worden daarmee extra voorzieningen getroffen voor parkeren.

De uitbreiding van capaciteit veroorzaakt een toename van verkeersbewegingen. Net als in de huidige situatie zullen de auto's via de Voorweg naar de camping rijden. Om het effect hiervan te berekenen is allereerst een beeld nodig van de capaciteitstoename.

AANTAL PARKEERPLAATSEN

Het totaal aantal standplaatsen op de camping groeit van 544 plaatsen naar 640 plaatsen. De verhoudingen zijn als volgt verdeeld:

- 170 (27%) kampeermiddelen op vaste standplaatsen;
- 90 (14%) seizoensplaatsen voor toercaravans;
- 320 (50%) toercaravanplaatsen;
- 60 (9%) kleine kampeerplaatsen (tenten en kleine caravans) op het trekkersveld.

De verhouding tussen toercaravanplaatsen en vaste standplaatsen is hiermee beter verdeeld. In vergelijking met de overige bedrijven in deze sector is sprake van een gangbare verdeling tussen de verschillende plaatsen.

VERKEERSBEWEGINGEN

Voor de verkeerseffecten is gekeken naar de normering zoals die door het CROW wordt gehanteerd (publicatie 272, verkeersgeneratie voorzieningen - kengetallen gemotoriseerd verkeer). Hierbij is gebruik gemaakt van paragraaf 4.2 Campings (kampeerreinen). De daarin opgenomen tabel 45 is van toepassing en geeft de volgende informatie:

Verkeersgeneratie per weekdagermaal	Centrum	Schil rond centrum	Rest van bebouwde kom	Buitengebied
Campings per 10 standplaatsen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3,6

Dit betekent dat op basis van deze norm de volgende verkeersbewegingen worden gegenereerd. Voor de duidelijkheid is daarbij de huidige en de nieuwe situatie weergegeven.

Verkeersgeneratie per weekdagermaal	Met bestaande capaciteit van 544 plaatsen	Met nieuwe capaciteit van 640 plaatsen	Toename
Verkeersgeneratie	196	231	35

Om te beoordelen of deze extra verkeersbewegingen leiden tot onaanvaardbare situaties, is gekeken naar:

- a. het wegcategoriseringsplan van de gemeente Zijpe;
- b. ter plekke geldende verkeerstellingen.

Ad a. De Voorweg ter plaatse van de camping valt onder de categorie 'buiten de bebouwde kom' met maximaal 3000 - 6000 pae/etmaal en een maximale snelheid van 60 km/h.

Ad b. Voor de Voorweg zijn verkeerstellingen verricht nabij de Achterweg. De tellingen zijn ten zuidwesten van de kruising met de Achterweg. Gelet op de aangelegene erven en geven het volgende beeld:

Gemiddelden	3 april t/m 23 april 2009	18 april t/m 13 mei 2010
Etmaal (weekdag)	591	743
Werkdag	522	713
Weekenddag	817	810

Op basis van deze aantallen kan het volgende worden geconstateerd:

- De tellingen zijn representatief voor een periode in het voorseizoen. In het hoogseizoen zullen de aantallen hoger liggen.
- Er is sprake van een hoger etmaalgemiddelde gemeten in 2010.
- De weekenddaggemiddelden (vrijdag, zaterdag en zondag) zijn opvallend hoger. Die pieken mogen in belangrijke mate worden toegeschreven aan bezoekers van de camping Callassande.

Met in achtneming van de CROW-kengetallen zouden er vanwege de uitbreiding van Callassande per etmaal gemiddeld 35 verkeersbewegingen extra ontstaan. Ten opzichte van de gemeten intensiteit en de geldende capaciteitsruimte op grond van het categoriseringsplan moet dat geen probleem zijn. Zelfs niet indien een hogere piek zal ontstaan in de zomerperiode.

Overige omstandigheden ten aanzien van verkeer

In de omgeving van het plangebied en relevant voor de verkeersafwikkeling is de ontwikkeling van het project Boskerpark waarvoor een zelfstandige procedure loopt. In het kader van genoemd project, is het de wens van de gemeente om de komgrens, die in het categoriseringsplan aan het begin van de Voorweg is aangegeven, te verplaatsen tot na de ingang van het Boskerpark. Ter hoogte van de ontsluiting van het Boskerpark én ter hoogte van de entree van Callassande zal de Voorweg dan als een 30 km zone worden ingericht.

Als dat het geval is zal, conform het gemeentelijk categoriseringsplan, de daarbij behorende voorkeurswaarde voor erftoegangswegen gaan gelden voor de Voorweg en die is gesteld op 1000 - 3000 pae/etmaal. Daarboven geldt een maximum van 5000 - 6000 pae/etmaal.

Helmweg (buiten de bebouwde kom):

Voor het plan Boskerpark zijn berekeningen gemaakt voor te verwachten verkeersintensiteiten op de Helmweg (de gegevens zijn afkomstig van de bestemmingsplantoelichting opgesteld door ProCensus). Daarbij is rekening gehouden met een minimale en maximale variant aan recreatiebungalows.

	aantal bungalows	Helmweg geteld 2009	extra	totaal
minimale variant	240	1964	557	2521
tussenvariant	275	1964	638	2602
tussenvariant	325	1964	754	2718
maximale variant	350	1964	812	2776

Toename in verkeer gemiddelde weekdag

Bron: Procensus

Aangezien in het vakantieseizoen er een duidelijke piek in het aantal vervoersbeweging geldt, is voor het Boskerpark-project een doorberekening gemaakt naar de maand augustus.

	aantal bungalows	totaal mvt	pers. auto	vracht
minimale variant	240	937	857	81
tussenvariant	275	1074	982	93
tussenvariant	325	1270	1160	109
maximale variant	350	1367	1249	118

Verwachte verkeersgeneratie gemiddelde weekdag augustus

Bron: Procensus

Bij doorberekening naar de effecten komt dan de volgende berekening tot stand.

	aantal bungalows	Helmweg geteld 2009	extra	totaal
minimale variant	240	1964	937	2901
tussenvariant	275	1964	1074	3038
tussenvariant	325	1964	1270	3234
maximale variant	350	1964	1367	3331

Toename in verkeer gemiddelde weekdag in augustus

Bron: Procensus

Dit betekent dat de waarden in augustus de voorkeurswaarde voor Erftoegangswegen in enige mate zullen overschrijden. Voor de Helmweg, ter plekke van het meetpunt, geldt echter de situatie van een weg 'buiten de bebouwde kom' waarvoor een verkeersintensiteit van maximaal 3000-6000 (pae/etmaal) geldt.

Effect voor de uitbreiding van Callassande

In de berekeningen voor het Boskerpark zijn de capaciteiten voor Callassande niet betrokken. Duidelijk is dat als dit gecombineerd wordt, de verkeersdruk afhankelijk is van de uiteindelijke capaciteit in het Boskerpark-project maar in

alle gevallen dichtbij of in piektijden (augustus) boven de 3000 pae/etmaal komt te liggen.

Nuancering situatie Voorweg

De situatie aan de Helmweg is doorberekend en komt in piektijden iets boven 3000 pae/etmaal. Deze waarde is aan de Helmweg acceptabel maar zal voor een 'erftoegangsweg' net de maximale voorkeurswaarde overstijgen. Mede vanwege het feit dat aanvullende tellingen uit 2010 aan geven dat er in dezelfde periode ter plekke van de Helmweg al sprake is van een stijging (2338 voertuigbewegingen per etmaal) is daarom ook gekeken naar de situatie binnen de bebouwde kom.

Binnen de bebouwde kom worden de verkeersstromen op de Helmweg verdeeld waarbij, in relatie tot onderhavig plan, de afslag van Voorweg en vervolgens de Achterweg van belang zijn. Daarom zijn ook daar verkeerstellingen gedaan (zoals hiervoor al is aangegeven).

Als het complete effect zoals berekend voor de Helmweg wordt doorberekend aan de Voorweg dan zou dat ter plaatse leiden tot een maximale extra druk van gemiddeld 1367 voertuigbewegingen (bij volledige realisering van het Boskerpark). Samen met de eerder aangehaalde berekening als gevolg van de uitbreiding van Callassande zou dit aantal nog steeds binnen de marges van 'erftoegangswegen' opgevangen kunnen worden. Oftewel het is niet aannemelijk dat de intensiteit boven de voorkeurswaarde van 3000 (pae/etmaal) komt te liggen.

CONCLUSIE

5.10

Externe Veiligheid

In de Beleidsvisie externe veiligheid, Gemeente Anna Paulowna, Schagen en Zijpe (2008-2011) is een inventarisatie opgenomen van de Bevi-inrichtingen. Uit deze beleidsnotitie blijkt dat de camping niet binnen de invloedssfeer van een Bevi-inrichting is gelegen. Ook ligt het buiten de invloedssfeer van een provinciale weg. De externe veiligheid levert dan ook geen belemmering op.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de uitbreiding van de camping Callassande in Groote Keeten. De gronden ten behoeve van de uitbreiding zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing en als standplaats voor kampeermiddelen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Het plan voor de bouw van ten hoogste 96 kampeermiddelen is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1. van het Bro.

Wanneer echter sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk wanneer:

- de door de gemeente te verhalen kosten ten hoogste € 10.000,00 zijn, of:
- er geen sprake is van kosten die direct met de exploitatie te maken hebben, maar alleen van kosten die te maken hebben met de planologische besluiten en/of, als voorbeeld, aansluitingen op nutsvoorzieningen.

Van deze situatie is in het voorliggende bestemmingsplan geen sprake.

Door middel van het anderszins verzekeren van het kostenverhaal, hoeft de gemeente geen exploitatieplan op te stellen. De noodzakelijke kosten voor de uitvoering van het project en de noodzakelijke onderzoeken voor dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer van het project worden gedragen. Afspraken over het verplichte kostenverhaal door de gemeente worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, gesloten met de initiatiefnemer van het project. In de anterieure overeenkomst zal tevens worden opgenomen dat het kampeerterrein uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke

kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente Zijpe en de verzoeker een planschadeovereenkomst gesloten.

Bovenstaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten toegezonden aan de diverse overleginstanties. Van 9 instanties zijn opmerkingen ontvangen. Deze opmerkingen zijn samengevat en voorzien van een reactie door de gemeente. De overlegreacties zijn als bijlage 8 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

- a. Provincie Noord-Holland;
- b. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie;
- c. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
- d. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- e. Kamer van Koophandel;
- f. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
- g. KPN;
- h. Houd Zijpe Leefbaar;
- i. Milieudienst Kop van Noord-Holland.

a. Provincie Noord-Holland

Opmerkingen

De provincie doet aanbevelingen omtrent de inhoud van de ontheffingsaanvraag ex artikel 14 lid 2 PRVS.

Een ontheffing ex artikel 14 lid 2 PRVS is nodig i.v.m.:

- er is sprake van verstedelijking buiten het bestaand bebouwd gebied;
- project ligt in weidevogelleefgebied.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) waar naar wordt verwezen in paragraaf 5.3 is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de aanbevelingen ten aanzien van de inhoud van de ontheffing mee in het te doorlopen proces.

Inmiddels is het ontheffingsverzoek ingediend en beoordeeld door de commissie ARO. Dit heeft geleid tot een positief advies. De ontheffing is door GS verleend op 17 januari 2012.

Paragraaf 5.3 van de toelichting is geactualiseerd.

b. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Opmerkingen

Het plan geeft geen aanleiding, in het kader van de nationale belangen, tot het maken van opmerkingen.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

c. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) Opmerkingen

In grote lijnen kan het HHNK zich vinden in het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.5 wordt gewezen op een benodigde ontheffing van de Keur. Ook wordt verwezen naar een Wvo vergunning voor het lozen op het oppervlaktewater. Voor het gehele plan zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Reactie van de gemeente

Paragraaf 5.5 van de toelichting is aangepast in die zin dat is aangegeven dat een waterwetvergunning moeten worden aangevraagd.

d. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord Opmerkingen

Het aspecten externe veiligheid in paragraaf 5.10 van de toelichting is voldoende beschreven.

De Veiligheidsregio adviseert tot een afstand ten minste 20 meter tussen propaanreservoir en de kampeerplaatsen, chalets en stacaravans. Deze veiligheidsafstand is gebaseerd op risico's. Ook adviseert de Veiligheidsregio na te gaan waar het propaanreservoir en de vulplaats in de huidige situatie zijn gesitueerd. Ook kan een onderzoek plaatsvinden naar een mogelijke verplaatsing van het reservoir en opstelplaats voor propaantankwagen.

Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening geeft de Veiligheidsregio aan dat de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen minimaal 3 meter dient te zijn. Tussen chalets en stacaravans moet dit ten minste 5 meter zijn.

Tevens is door de Veiligheidsregio geadviseerd om een tweede ontsluitingsweg voor hulpverleningsdiensten aan de Rietweg aan te leggen.

Ten aanzien van bluswatervoorzieningen wordt geadviseerd voor de ingang een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) aan te leggen (opbrengst ten minste 60 m³). Bovendien is het wenselijk om een primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter van toegang van de gebouwen (capaciteit 30 m³) te realiseren.

Ten aanzien van de opkomsttijd van de brandweer wordt geconcludeerd dat de opkomsttijd overdag niet kan worden gehaald.

Reactie van de gemeente

De gemeente dankt de Veiligheidsregio voor de adviezen. Ten aanzien van het propaanreservoir wordt opgemerkt dat de afstand tot de uitbreiding van de camping ten minste 20 m bedraagt. Voor de overige aanbeveling wordt opgemerkt dat bij de feitelijke inrichting van het camping terrein zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden met de adviezen.

e. Kamer van koophandel

Opmerkingen

Het plan geeft geen aanleiding, in het kader van de belangen van de lokale en regionale bedrijvigheid, tot het maken van opmerkingen.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

f. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Opmerkingen

In het kader van het uitoefenen van de taak in het algemeen belang moet voldoende ruimte in de openbare grond beschikbaar zijn voor het ondergrondse verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting. Het leidingnet dient goed bereikbaar te zijn. Het PWN verzoekt om overleg.

Het PWN-distributienet ten behoeve van nieuwbouw moet worden ontworpen op de drinkwatervraag. Ook moeten bluswatervoorzieningen worden meegenomen in het ontwerp. Voor een goede regeling voor een distributienet en bluswatervoorzieningen moeten plannen voor deze voorzieningen in een zeer vroeg stadium worden ontwikkeld. PWN verzoekt hiermee rekening te houden.

PWN vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN. Het document is op te vragen bij het waterleidingbedrijf.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie van de gemeente

De gemeente dankt het PWN voor de adviezen. Daar waar nodig zal met het PWN contact worden gezocht voor overleg aangaande het ondergrondse verkeer. Voor de overige aanbeveling wordt opgemerkt dat bij de feitelijke inrichting van het campingterrein zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden met de adviezen.

g. KPN

Opmerkingen

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel nodigt KPN de initiatiefnemer van het plan uit om bij de feitelijke uitwerking van het plan in overleg eventuele belangen van KPN te behartigen.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

h. Houd Zijpe Leefbaar

Opmerkingen

Houd Zijpe Leefbaar geeft aan dat de uitbreiding van de camping een aantasting is van het landelijk gebied en dus niet inpasbaar is.

De uitbreiding kan niet als kleinschalig worden beschouwd.

Op grond van het provinciale beleid is het gebied aangemerkt als uitsluitingsgebied (landelijk gebied) en weidevogelleefgebied. Dit betekent dat in het gebied geen ontwikkelingen zijn toegestaan. Bovendien is de soort bebouwing die mogelijk wordt gemaakt stedelijke bebouwing en dit is niet toegestaan in het landelijk gebied.

Reactie van de gemeente

De gemeente bevestigt dat met de uitbreiding van de camping de openheid ter plaatse wordt aangetast. Dit blijkt ook uit het provinciaal beleid; artikel 14 lid 1 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). In de PRVS is de mogelijkheid geboden om ontheffing te verkrijgen voor een uitbreiding van een stedelijke functie in het landelijk gebied. Aan deze ontheffing zijn zware voorwaarden verbonden, zie hiervoor artikel 14 lid 2 PRVS. Landschappelijke inpassing van de stedelijke functie, de beeldkwaliteit (artikel 15 PRVS) en het aantonen van nut en noodzaak vormen de belangrijkste voorwaarden. Bij de

provincie Noord-Holland is reeds een ontheffingsverzoek ingediend. De provinciale ontheffing is inmiddels verleend op 17 januari 2012.

Voor een uitvoerige beschrijving op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 4.2, bijlage 4 en bijlage 5 van de voorliggende toelichting.

i. Milieudienst Kop van Noord-Holland

Opmerkingen

De Milieudienst heeft een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen hebben betrekking op:

- Paragraaf 5.1, 3e alinea; de genoemde richtafstand moet beschreven worden in paragraaf 5.2, ook bevat de paragraaf een aantal onduidelijke zinnen.
- Paragraaf 5.1; in verband met de richtafstand tot woningen (ca. 40 meter) wordt geadviseerd een geluidsonderzoek te laten uitvoeren. Ook zijn de genoemde afstanden in paragraaf 5.1 zijn niet juist. De verbeelding dient te worden aangepast aan de afstanden.
- Paragraaf 5.2; er dient uit te worden gegaan van de juiste richtafstanden. Ook wordt geadviseerd een inventarisatie naar geluidgevoelige objecten binnen 100 meter uit te voeren.
- Paragraaf 5.3 luchtkwaliteit: geen opmerkingen.
- Paragraaf 5.4 bodem: geen opmerkingen.
- Paragraaf 5.6 ecologie: het advies is om rekening houden met broedseizoenen tijdens de werkzaamheden.
- Paragraaf 5.10 externe veiligheid en infrastructuur: de paragraaf dient te worden aangevuld met een paragraaf buisleidingen.

Reactie van de gemeente

De gemeente dankt de Milieudienst voor de adviezen. Daar waar nodig zal de toelichting worden aangepast. Dit omvat onder meer de paragrafen 5.1 en 5.2 van de voorliggende toelichting. Opgemerkt wordt dat voor de woning aan de Voorweg 3 en de recreatieve bestemming een richtafstand van 50 m in acht wordt genomen. De afstand tussen de woning Voorweg 4 en de recreatieve bestemming bedraagt 47 m. Een brede groenstrook van 20 meter voor een landschappelijke inpassing wordt op het terrein van de camping aangelegd. Geluidsonderzoek of een verdergaande inventarisatie acht de gemeente dan ook niet noodzakelijk. In paragraaf 5.6 is reeds opgenomen dat bij werkzaamheden rekening moet worden gehouden met het broedseizoen. In paragraaf 5.7 wordt het onderdeel kabels en leidingen reeds besproken.

6.2.2

Inpraak

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van de uitbreiding van de camping Callassande inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een reac-

tie van de gemeente. De gemeente heeft er voor gekozen om de inspraakreacties geanonimiseerd op te nemen.

Alle indieners van een inspraakreactie van de gemeente hebben een brief ontvangen, waarin de gemeente weergeeft wat haar reactie op de inspraakreactie is.

Inspraakreacties 1, 2, 3 en 4

Opmerkingen

De indieners van de inspraakreacties hebben een gelijklopende reactie ingediend. Om deze reden worden de inspraakreacties als één reactie behandeld.

In de inspraakreactie staat beschreven dat de uitbreiding van de camping een aantasting is van het landelijk gebied en dus niet inpasbaar is.

De uitbreiding kan niet als kleinschalig worden beschouwd.

Op grond van het provinciale beleid is het gebied is aangemerkt als uitsluitingsgebied (landelijk gebied) en weidevogelleefgebied. Dit betekent dat in het gebied geen ontwikkelingen zijn toegestaan. Bovendien is de soort bebouwing die mogelijk wordt gemaakt stedelijke bebouwing en dit is niet toegestaan in het landelijk gebied.

Reactie van de gemeente

Voor de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de overlegreactie van Houd Zijpe Leefbaar, paragraaf 7.2.1 onder h van de voorliggende toelichting.

Inspraakreactie 5

Opmerkingen

De indiener merkt op dat het aspect verkeer foutief is weergegeven. Er is reeds sprake van overlast met betrekking tot het parkeren en ook is de verkeersdruk een probleem.

Het is de indiener niet duidelijk welk gebruik van de chalets is toegestaan.

Tevens geeft de indiener aan dat de uitbreiding van de camping een aantasting is van het landelijk gebied en dus niet inpasbaar is.

De uitbreiding kan niet als kleinschalig worden beschouwd.

Op grond van het provinciale beleid is het gebied is aangemerkt als uitsluitingsgebied (landelijk gebied) en weidevogelleefgebied. Dit betekent dat in het gebied geen ontwikkelingen zijn toegestaan. Bovendien is de soort bebouwing die mogelijk wordt gemaakt stedelijke bebouwing en dit is niet toegestaan in het landelijk gebied.

Reactie van de gemeente

In paragraaf 5.9 van de voorliggende toelichting is een uitgebreide uiteenzetting over het aspect parkeren en de verkeersdruk opgenomen. Bij het opstellen van de paragraaf is gebruik gemaakt van verkeerstellingen over een aantal jaren. De tellingen zijn gehouden op verschillende momenten in het jaar. In de beschrijving is tevens gekeken naar de mogelijke ontwikkeling en consequenties van het project Boskerpark. Op grond van de onderstaande inrichtingschets is inzichtelijk gemaakt, door middel van een 'P', waar parkeervoorzieningen op het campingterrein zijn geprojecteerd. Daarnaast geldt dat er een parkeernorm van 2 plaatsen per kampeermiddelplaats wordt aangehouden (zie ook paragraaf 2.2.2).



Figuur 12. Uitsnede rapport Studio Groenburg (bijlage bij de regels)

De chalets zijn voor recreatief gebruik, wat inhoudt dat permanente bewoning is verboden. Dit komt tot uitdrukking in artikel 4, lid 4.4 van de regels waarin expliciet is opgenomen dat permanente bewoning is aangemerkt als verboden gebruik.

Voor de beantwoording van het overige deel van de inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van de overlegreactie van Houd Zijpe Leefbaar, paragraaf 7.2.1 onder h van de voorliggende toelichting.

Inspraakreactie 6

Opmerkingen

Provinciaal beleid:

De indiener geeft aan dat wordt gebouwd in het uitsluitingsgebied (thans landelijk gebied). Dit is op grond van provinciaal beleid niet toegestaan. Bovendien is de kwaliteitsverbetering niet aangetoond voor de uitbreiding en zou ook een kwaliteitsslag kunnen worden gemaakt op de bestaande camping. Op grond van de Woonvisie en het BKP Groote Keeten is expliciet de kwaliteit van wonen voor niet-recreanten vastgelegd door middel van de minimale verhouding tussen vaste bewoners en recreanten die wordt aangegeven als 1:10. De voorgestelde uitbreiding doet deze verhouding geweld aan.

Geluid:

De woningen aan de Voorweg 3 en 4 worden niet van geluidsoverlast gevrijwaard.

Water:

De indiener denkt dat de huidige rioolvoorziening onvoldoende is voor uitbreiding van de camping. Voor het behoud van het open landschap moeten de te graven waterpartijen ten oosten en ten zuiden van de uitbreiding van de camping vrije zichtlijnen krijgen.

Verkeer en vervoer/veiligheid:

De Voorweg is niet berekend op de gevolgen van de uitbreiding van de camping. Ook is er geen duidelijkheid omtrent de route voor hulpdiensten.

Reactie van de gemeente

Voor wat betreft het bouwen in het landelijk gebied wordt verwezen naar de beantwoording van de overlegreactie van Houd Zijpe Leefbaar, paragraaf 7.2.1 onder h van de voorliggende toelichting. De kwaliteitsslag kan niet worden gemaakt op de bestaande camping. De gemeente wijst erop dat met het BKP Groote Keeten onder meer wordt aangetoond, dat binnen de bestaande kwaliteiten en landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken bepaalde ontwikkelingen (ook in het landelijk gebied) tot de mogelijkheden behoren.

De provincie bevestigt dit door het verlenen van een ontheffing (bij brief van 17 januari 2012) voor de uitbreiding van de camping. De verkregen ontheffing is opgenomen als bijlage 3 bij de voorliggende toelichting. In de notitie ontheffingsaanvraag en de rapporten van Arda en Studio Groenburg wordt uitvoerig ingegaan op de landschappelijke inpassing. Verwezen wordt naar bijlage 6 en de bijlage bij de regels.

Met betrekking tot de 1:10 verhouding stelt de gemeente zich op het standpunt dat de leefbaarheid inderdaad een belangrijk punt is maar in een dorp niet alleen afhankelijk is van het voorzieningenniveau dat aanwezig is en in stand dient te blijven. Er zijn andere aspecten (sociale en maatschappelijke aspecten, de kwaliteit van de woonomgeving maar ook aspecten als criminaliteit, overlast en veiligheidsgevoelens van de bewoners) die ook een belangrijke rol spelen bij de leefbaarheid. Voorts geldt dat de gemeente in beginsel posi-

tief staat ten opzichte van woningbouwmogelijkheden. Daarbij worden met name inbreidingsmogelijkheden en transformatie van bestaande functies als kansrijk beschouwd. Wel dient daarbij rekening gehouden te worden met beleidslijnen van onder meer de provincie en de mogelijkheden in relatie tot de woningbouwprogrammering.

De hinder van de uitbreiding van de camping op de woningen aan de Voorweg 3 en 4 is beschreven in paragraaf 5.2 van de voorliggende toelichting. Opgemerkt wordt dat voor de woning aan de Voorweg 3 en de recreatieve bestemming een richtafstand van 50 m in acht wordt genomen. De afstand tussen de woning Voorweg 4 en de recreatieve bestemming bedraagt 47 m. Een brede groenstrook van 20 meter voor een landschappelijke inpassing wordt op het terrein van de camping aangelegd. Geluidsonderzoek of een verdergaande inventarisatie acht de gemeente dan ook niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de opmerking over de rioolvoorziening is het van belang te vermelden dat de gemeente voorbereidingen treft om het afvalwatertracé tussen Groote Keeten en Callantsoog robuuster te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met de grotere toekomstige afvoer van afvalwater uit het gebied die het gevolg zijn van uitbreidingsplannen zoals het Boskerpark, Callassande en Tempelhof.

In de notitie ontheffingsaanvraag en de rapporten van Arda en Studio Groenburg wordt uitvoerig ingegaan op de langschappelijke inpassing. Verwezen wordt naar bijlage 6 van de voorliggende toelichting en de bijlage bij de regels.

Aangaande de verkeersdruk op de Voorweg wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 5. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft adviezen uitgebracht omtrent de inrichtingseisen ten aanzien van de brandveiligheid. Met deze adviezen zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

Inspraakreactie 7

Opmerkingen

De indiener geeft aan dat de toestemming provincie voor de realisatie van het project ontbreekt.

Graag zou de indiener een toelichting hebben op het inleveren van gronden ten behoeve van het Boskerpark. De compensatie zal worden gerealiseerd als de uitbreiding van het Boskerpark doorgang kan vinden. In samenhang hiermee merkt de indiener op welke garantie/zekerheid kan worden gegeven voor de realisatie compensatiegronden.

Ter voorkoming van geluidsoverlast zou een bufferzone tussen de camping en het Sandepark kunnen worden gerealiseerd. Dit biedt een oplossing voor geluidsoverlast, mogelijk door hoge aarden wal tussen camping en Sandepark.

De indiener vraagt zich af waar verbreding waterpartij zal worden gerealiseerd.

De indiener is het niet eens met conclusie dat toename van de verkeersbewegingen geen belemmering oplevert voor de uitbreiding van de camping en stelt voor de Voorweg in te richten als een eenrichtingsverkeer-weg.

Bovendien is geen rekening wordt gehouden met project Boskerpark en gevolgen voor Voorweg.

De indiener ziet graag een nadere toelichting op aspect van de (capaciteit) riolering.

Reactie van de gemeente

Voor de gemeentelijke beantwoording aangaande de provinciale ontheffing wordt verwezen naar de beantwoording van de overlegreactie van Houd Zijpe Leefbaar, paragraaf 7.2.1 onder h van de voorliggende toelichting.

Ten aanzien van de realisatie van de compensatie merkt de gemeente op dat met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de compensatieregeling is gewaarborgd.

Ten aanzien van een bufferzone tussen de camping en het Sandepark merkt de gemeente op dat de gevraagde uitbreiding van de camping niet is gelegen aan de kant van het Sandepark. Overigens zit er tussen de camping en de recreatiewoningen op het Sandepark (gelegen op het terrein van Sandepark) een strook van ten minste 80 m. Deze strook dient onder meer als speelplaats voor het Sandepark. Een bufferzone in de vorm van een aarden wal acht de gemeente niet noodzakelijk. Temeer omdat op beide locaties recreatie plaatsvindt en deze functie niet is aangemerkt als geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Aangaande de verkeersdruk op de Voorweg wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 5.

Ten aanzien van nadere toelichting op aspect van de (capaciteit) riolering wordt verwezen naar de beantwoording als opgenomen in inspraakreactie 6.

Inspraakreactie 8

Opmerkingen

De indiener geeft aan dat geen rekening wordt gehouden met cultuurhistorische kenmerken als opgenomen in het BKP Groote Keeten.

Als geen uitbreiding van het Boskerpark plaatsvindt, dan zullen de compensatiegronden ook niet worden gerealiseerd. De indiener maakt zich hierover zorgen.

Ook geeft de indiener aan dat het parkeerprobleem niet wordt opgelost. De gemeente negeert de denkwijze van de inwoners van Groote Keeten. Het BKP is onzorgvuldig tot stand gekomen.

De ruimtelijke onderbouwing houdt geen rekening met ordeningsprincipes, zoals door provincie is vastgelegd (vb. situatie ligging sloot).

De norm van 50 m voor geluid wordt overschreden. De landschappelijke inpassing biedt hiervoor geen oplossing.

De Voorweg is niet 4 meter breed.

De indiener geeft aan dat sprake is van planschade. Deze wordt afgewenteld op de initiatiefnemer van het project.

Reactie van de gemeente

Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar een uitvoerige uiteenzetting door de gemeente Zijpe, neergelegd in een brief aan de initiatiefnemer met als verzenddatum 20 augustus 2010. Met de indiener is tevens mondeling overleg gevoerd. Een drietal punten zijn besproken. Op de verbeelding wordt meegenomen de aanleg van de nieuwe sloot en de verbinding naar de sloot langs de Voorweg. Uitgangspunt is hierbij de door HHNK verleende gewijzigde watervergunning d.d. 27 mei 2011. Langs de Voorweg zal het water tevens over de gehele lengte van het uit te breiden recreatieterrein als zodanig worden bestemd. Uitgangspunt is de aanleg van één verbinding, conform de inrichtingstekening van studio Groenburg, tussen het nieuw aan te leggen wandelpad (tussen Rietweg en Voorweg) en het uit te breiden gedeelte van de camping. De 50 meter afstandsnorm tussen de recreatieve bestemming en de woning wordt gerespecteerd. De wandelverbinding tussen de camping en het openbare gedeelte van de zuidrand komt op circa 80 meter van de Voorweg te liggen.

Inspraakreactie 9

Opmerkingen

De indiener geeft aan dat wordt gebouwd in het uitsluitingsgebied (thans landelijk gebied). Dit is op grond van provinciaal beleid niet toegestaan. Bovendien is de kwaliteitsverbetering niet aangetoond voor de uitbreiding.

De indiener stelt dat de grens is bereikt in de verhouding tussen het aantal tussen vaste bewoners en recreanten.

Tevens geeft de indiener aan dat de draagkracht op het gebied van verkeer is bereikt.

Ten slotte vraagt de indiener zich af wat de beweegredenen van de initiatiefnemer zijn om de agrarische grond te kopen.

Reactie van de gemeente

Voor wat betreft het bouwen in het landelijk gebied wordt verwezen naar de beantwoording van de overlegreactie van Houd Zijpe Leefbaar, paragraaf 7.2.1 onder h van de voorliggende toelichting. De kwaliteitsslag maakt deel uit van de beoordeling.

Voor wat betreft de verhouding tussen vaste bewoners en recreanten wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 6.

Aangaande de verkeersdruk op de Voorweg wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 5.

De initiatiefnemer heeft besloten tot de aankoop van grond geheel voor eigen rekening en risico.

Inspraakreactie 10

Opmerkingen

De indiener van heeft een aantal concrete vragen:

- Is er sprake van een overeenkomst aangaande de exploitatie met initiatiefnemer en is deze openbaar?
- Is er gebruik gemaakt van onderzoeken die in het kader van het project Boskerpark zijn opgesteld?
- Moet Callassande ook een substantieel deel betalen van de aanpassing van de Voorweg en aanleg fietspad?

Reactie van de gemeente

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten en een zakelijk inhoud van deze overeenkomst is openbaar.

Er is praktisch geen gebruik gemaakt van onderzoek dat in het kader van het project Boskerpark is opgesteld. De enige uitzondering is dat voor de paragraaf over verkeer wel is gekeken naar de betreffende verkeersberekeningen voor Boskerpark.

De initiatiefnemer betaalt niet mee aan een substantieel deel van de aanpassing van de Voorweg en aanleg fietspad.