

B i j l a g e 4 :
R a p p o r t
o n t h e f f i n g s a a n v r a a g

**Ontheffingsverzoek uitbreiding
Callassande**



BügelHajema
Plek voor ideeën

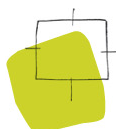
Ontheffingsverzoek uitbreiding Callassande

Inhoud

Rapport

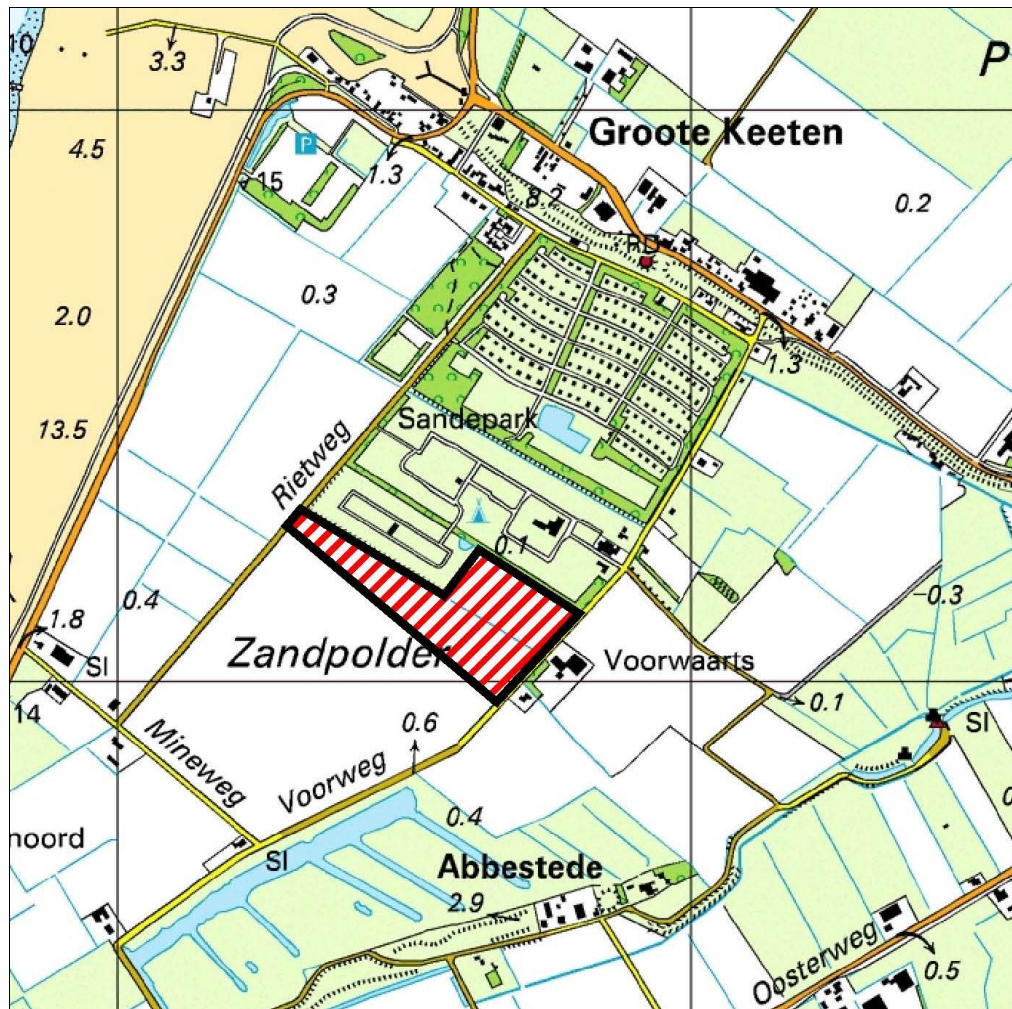
4 oktober 2011

Projectnummer 300.00.00.28.05



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



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	Parkeren en bereikbaarheid	9
2.2.4	Natuurcompensatie	13
2.3	Ruimtelijke onderbouwing	14
3	Nut en noodzaak	15
3.1	Op provinciaal schaalniveau	15
3.1.1	Structuurvisie Noord Holland	15
3.1.2	Agenda recreatie en toerisme 2008-2011	16
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.2.1	Integrale Ruimtelijke Visie voor de kuststrook (IRV, 1998)	18
3.2.2	Toekomstvisie 2005-2015 Gemeente Zijpe	19
3.2.3	Beleidsnota Verblijfsrecreatie Zijpe	19
4	Oplossen binnen bestaand stedelijk gebied	21
5	Ruimtelijke inpassing	23
5.1	Kaders voor ruimtelijke inpassing	23
5.2	Documenten ruimtelijke kwaliteit	23
5.2.1	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	23
5.2.2	Landschapsvisie Noordelijk Zandgebied en Kustzone	24
5.2.3	Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten 2008	26
5.2.4	Nota Veelkleurig landschap (2008)	27
5.2.5	Gebiedsvisie	27
5.3	Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten	28
5.3.1	Groote Keeten	29
5.3.2	Orderingsprincipes in het landschap	31
5.3.3	Bebouwingskarakteristiek	33
5.3.4	Inpassing in de wijdere omgeving	33
5.3.5	Kwaliteiten, diskwaliteiten & kansen	34
5.3.6	Visie	37
5.3.7	Ontwikkelingen Sandepark en Callassande	38
5.3.8	Het effect op het uitbreidingsplan	39
5.4	Verfijning voor uitbreiding camping Callassande	40

6	Samenvattend	43
6.1	Nut en noodzaak	43
6.2	Oplossen binnen bestaand stedelijk gebied	43
6.3	Kwalitatieve invulling	44

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 plaatsgevonden over de uitbreiding van de camping. Dit overleg heeft onder andere geresulteerd in een bezoek in april 2009 van een lid van Gedeputeerde Staten aan camping Callassande en overige recreatiebedrijven in de omgeving.

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 ($96 \times 200 \text{ m}^2 = 1,92 \text{ hectare}$) alsmede ten behoeve van groen, ontsluiting, parkeren, open ruimte en speelplaats (1,38 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.

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (vastgesteld op 21 juni 2010) dient voor de uitbreiding van het campingterrein een ontheffing te worden verleend omdat de met onderhavig plan beoogde activiteit overeenkomstig artikel 14 uit de Verordening behoort tot 'overige vormen van verstedelijking' in het landelijk gebied.

Daarnaast was er aanvankelijk strijd met de Verordening vanwege de relatie met het Weidevogelleefgebied. De provincie heeft hier per abuis een kaartbeeld voor opgezet waaruit zou blijken dat het plangebied daar onderdeel van uitmaakt. Dit is inmiddels gecorrigeerd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 18 januari 2011 (1^e herziening Provinciale Structuurvisie). Provinciale Staten dienen nog met deze 1^e herziening in te stemmen.

De voorliggende notitie geeft een onderbouwing behorende bij het ontheffingsverzoek. Centraal gaat in op de volgende punten:

- aantonen van nut en noodzaak voor de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 3);
- aantonen dat de beoogde ontwikkeling niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd (hoofdstuk 4);

- een verantwoorde inrichting en landschappelijke inpassing van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 5).

Alvorens deze punten worden behandeld, volgt eerst een uitleg over het plan.

2.1

Aanleiding

Ruim twintig jaar geleden heeft de initiatiefnemer camping Callassande opgericht. De huidige camping heeft een oppervlakte van 11,5 hectare. Camping Callassande is een vijfsterrencamping (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 zes 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 2,2 hectare voor kampeermiddelplaatsen (109 x 200 m²) en 1 hectare wordt gebruikt voor de inrichting met open groen, bosschages, voorzieningen parkeren en wegen. Aansluitend hierop wordt 2,3 hectare ruimte benut ten behoeve van de landschappelijke inpassing. 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 trekkersveld.

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.



Plattegrond camping Callassande

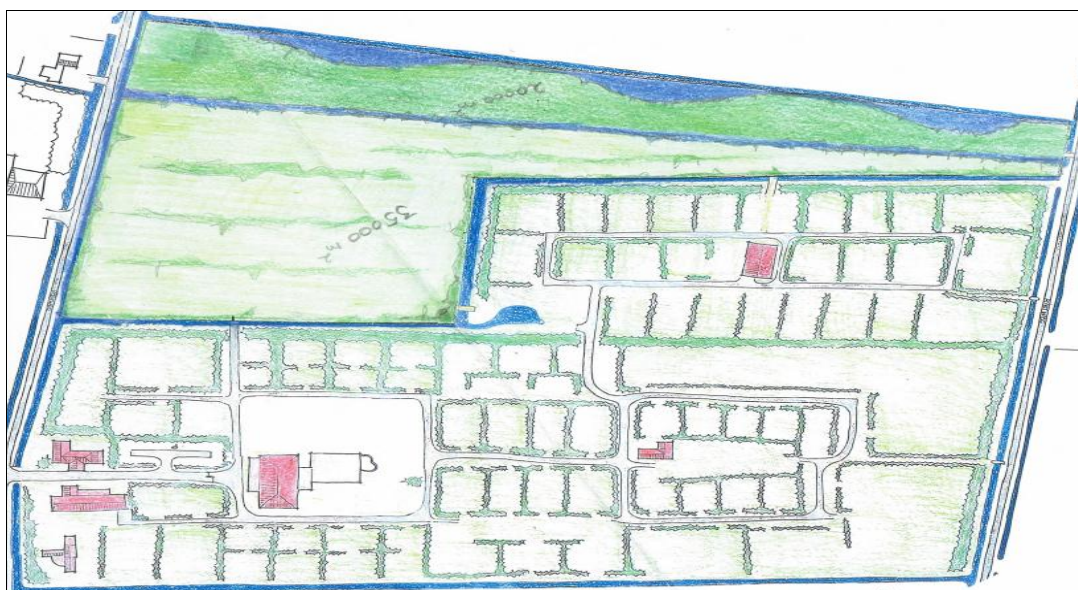
2.2.2

De uitbreiding

De aangekochte 5,5 hectare wordt voor 2,3 hectare ingericht met groen en water. De stroken groen en water vormen de bufferzone tussen de camping en het bollenland. Bovendien wordt 1 hectare op het uit te breiden terrein inge-

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

2,2 hectare wordt ingericht met kampeermiddelplaatsen. Deze toename omvat 109 plaatsen van maximaal 200 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.



Plattegrond uitbreiding camping Callassande

2.2.3

Parkeren en bereikbaarheid

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 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.

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 trek-kersveld.

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.

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 (kampeerterreinen). De daarin opgenomen tabel 45 is van toepassing en geeft de volgende informatie:

Verkeersgeneratie per weekdagemaal	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 weekdagemaal	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 aangelegen 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 weekday

Bron: Procensus

Aangezien in het vakantie seizoen 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 weekday 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 weekday 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.

2.2.4

Natuurcompensatie

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.

2.3

Ruimtelijke onderbouwing

Camping Callassande is al tweeëntwintig jaar lang een gevestigde camping in de gemeente Zijpe. De camping is beoordeeld als vijfsterrencamping 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 maximaal 200 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 degene die meer 'basic' willen recreëren als degene die voor luxe gaan, kunnen terecht in de Kop van Noord-Holland.

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 de beleidsregel 'Compensatie natuur en recreatie 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.

N u t e n n o o d z a a k

3

3.1

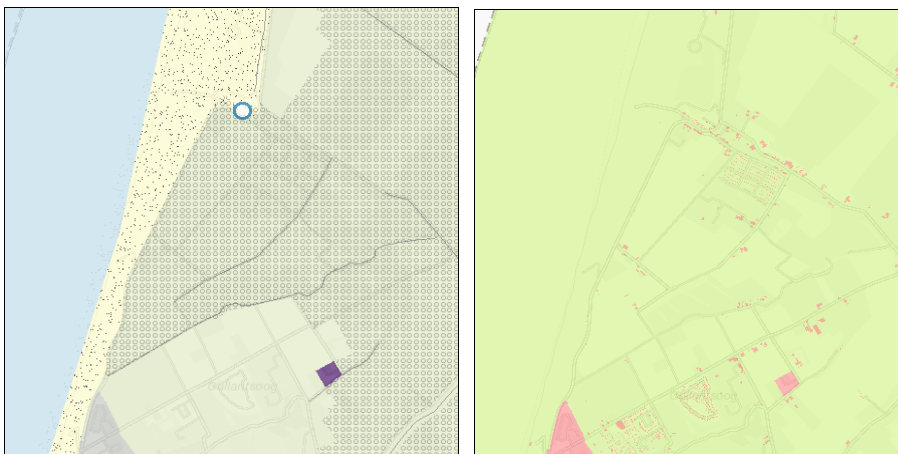
Op provinciaal schaalniveau

3.1.1

Structuurvisie Noord Holland

Groote Keeten

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 Provincie 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. Een en ander wordt hierna verduidelijkt.

3.1.2

Agenda recreatie en toerisme 2008-2011

De beleidsnotitie Agenda recreatie en toerisme 2008-2011 (van mei 2008) geeft aan dat de provincie de ambitie heeft om recreatie en toerisme in de provincie te bevorderen. Recreatie en toerisme vormen potentieel een steeds grotere economische drager in het landelijk gebied.

In dit document staan twee thema's uitgewerkt waarvan het thema 'Waterrijk van zee en meer' voor het onderhavige project van belang is.

Het doel is: ontwikkeling van Noord-Holland als toeristische trekpleister op gebied van de waterrijke cultuur (Noordzeekust, IJsselmeerkust, grachten Amsterdam, Zuiderzeestadjes, Stelling van Amsterdam) en watersport.

De daarbij behorende opgaven zijn in vier punten verwoord:

1. De promotie van het toeristisch potentieel van de provincie Noord-Holland.
2. Het sterker neerzetten van Noord-Holland als watersportprovincie.
3. Het verbeteren van de kwaliteit van de kust.
4. Het toegankelijk en beleefbaar maken van het waterrijke cultuurlandschap.

In de uitwerking van opgave 3 'verbeteren van kwaliteit van de kust' staan zaken die in relatie tot het onderhavige plan van belang zijn.

Hier staat: 'In veel Noord-Hollandse badplaatsen ontbreekt het aan sfeer en uitstraling. Het toeristisch product voldoet niet overall aan de eisen van de hedendaagse consument. Voor het behoud van een goede concurrentiepositie is het van belang dat de badplaatsen hun ruimtelijke en visuele kwaliteit verbeteren. Zij moeten daarbij hun eigen sterke punten profileren en voor een eigen gezicht kiezen.'

In het kustgebied heeft de toeristische sector een grote behoefte aan meer ruimte. Grotere kampeermiddelen en de vraag naar een 'full-service' uitrusting, maar ook naar een natuurlijke uitstraling van de verblijfsaccommodaties dwingen tot vergroting en herinrichting van campings en bungalowparken'.

Hoe bereiken we dat?

Voor een samenhangende kwaliteitsverbetering, aanbodvernieuwing en herpositionering van de Hollandse kust zoeken we samenwerking met de provincie Zuid-Holland en andere kustprovincies. Gezamenlijk zullen een aantal projecten in kaart worden gebracht die landelijk uitgerold kunnen worden.

De provincie Noord-Holland is bezig met het opstellen van de Kustvisie 2050, met daarin de Zwakke Schakels Kop van Noord-Holland en de Hondsbossche en Pettemer Zeewering. Hierin is tevens aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van badplaatsen, hetgeen betekent dat er ruimte komt voor toeristische en economische ontwikkelingen en voor behoud van de natuur.

Noord-Holland Noord in balans

De drie regio's Kop Noord-Holland, West-Friesland en Alkmaar zijn in het najaar van 2008 samen met de provincie aan de slag gegaan om de verstedelijkingsopgaven te formuleren. Dit leidde tot een visie van de regio op haar ruimtelijke opgaven tot 2020. De visie is nader uitgewerkt in het gebiedsdocument 'Noord-Holland Noord in balans'. In dit document zijn 8 geclusterde ontwikkelingsopgaven geformuleerd. Daartoe behoort ook de opgave "Werkregio: Toerisme van kust tot kust".

Daarin staat: "De komende tien jaar is het druk aan de kusten van Noord-Holland Noord. Met name de integrale gebiedontwikkeling van de Noordzeekust levert allerlei nieuwe toeristische kansen op. Belangrijke elementen zijn de verbreding van het strand en de duinen, de ontwikkeling van de binnenduinzandzone met passende woonvormen, recreatievoorzieningen en natuurontwikkeling" etc.

Op pagina 13 van wordt dit thema verder uitgewerkt. Daarin staat dat er allerlei kansen liggen om het toerisme te versterken. En dat is 'reden om werk te maken van zowel een gebiedseigen toeristische ontwikkeling van de kustzones als van het daar tussenliggende gebied. Ook wordt aangegeven dat dit vooral kansrijk is via een integrale gebiedontwikkeling van de Noordzeekust.

Dit aspect is in de regio en binnen de gemeente Zijpe nadrukkelijk opgepakt en heeft geleid tot een integrale gebiedsontwikkeling (zie ook de uitwerking van de gebiedsvisie in paragraaf 4.2.5.). De ontwikkeling van Callassande maakt daar deel van uit.

Nut en noodzaak op provinciaal schaalniveau

Het plan levert, zoals verwoord in een brief van de provincie van 31 maart 2010, een bijdrage aan 'de verdere natuurontwikkeling vanwege de compensatie in de EHS'.

Het voorliggende initiatief sluit aan op de doelstellingen zoals die ook worden verwoord in het provinciaal beleid om te streven naar kwaliteitsverbetering voor de bad- en kustplaatsen, de versterking van de recreatie als economische drager en vanwege de impuls die hiermee wordt gegeven aan het toerisme in de kuststreek.

De uitbreiding van camping Callassande is daar op gericht en wil zich ontwikkelen tot een 'full-service' voorziening met natuurlijke uitstraling. De kwalitatieve verbetering leidt tevens tot een economische ontwikkeling. Met 109 kampeermiddelen op vaste standplaatsen wordt uitgegaan van een bezetting van 3,3 personen per standplaats, 120 dagen per jaar. Bij een gemiddelde bezetting van 3,3 personen zijn dat in totaal 43.560 overnachtingen. Voor de toename van de directe werkgelegenheid uit verhuur moet worden uitgegaan van 0,037 fte per 1000 overnachtingen (ZKA 2001). Dit betekent een groei van 1,6 fte van directe werkgelegenheid.

De indirecte werkgelegenheid vanwege de uitbreiding zal bij een geschatte omzet van 653.400,00 toenemen met ongeveer 5 fte. Naar verwachting is de toename van de werkgelegenheid als gevolg van de verbetering van de totale toeristische structuur (waar de uitbreiding onderdeel van uitmaakt) ongeveer 50 fte (bron: partiële herziening Streekplan Noord-Holland-Noord t.b.v. Boskerpark).

De beoogde ontwikkeling is van belang voor het profiel van Groote Keeten als aantrekkelijke kustplaats.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

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.

3.2.2

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.

3.2.3

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. Hier is in beginsel ruimte voor uitbreiding van recreatiebedrijven. In hoofdstuk 3 van de Nota Verblijfsrecreatie is een inventarisatie opgenomen naar het aanbod in de gemeente en in de regio. Geconstateerd werd dat er een ruim aanbod aanwezig aan verblijfsrecreatie. Tegelijk werd gesteld dat differentiatie, kwaliteitsverbetering en voorziening voor een verlenging van het seizoen noodzakelijk zijn om de concurrentiepositie van de sector te kunnen behouden en te versterken. De nota stelt vervolgens in hoofdstuk 4 perspectieven op. In de omgeving Callantsoog/Groote Keeten zijn daarvoor inspanningen noodzakelijk voor de ontwikkeling van Boskerpark, de uitbreiding van Callassande, de uitbreiding van Camping Tempelhof, de uitbreiding van Camping De Nollen en recreatiepark Sandepark.

In het verlengde van de Nota Verblijfsrecreatie is de ontwikkeling van Callassande uitgewerkt.

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 kwaliteitverbetering. Voor het kamperen op reguliere parkeerterreinen geldt 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 en voorziet in een kwaliteitverbetering van het aanbod van recreatieve voorzieningen.

Nut en noodzaak op gemeentelijk schaalniveau

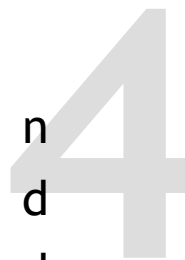
Het voorliggende initiatief sluit aan op de doelstellingen zoals die worden verwoord in de diverse gemeentelijke beleidsdocumenten.

De uitbreiding betekent een differentiatie van het aanbod, de toevoeging van een nieuw accommodatiesegment (kampeermiddelen op vaste 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 ha.). In absolute zin is echter geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Zeker niet omdat bijna 1,9 ha wordt gereserveerd voor de groenstrook die openbaar toegankelijk wordt.

De beoogde ontwikkeling is van belang voor het profiel van Groote Keeten als aantrekkelijke kustplaats. Voor de onderneming biedt het belangrijke kansen voor verbetering.

Oplossen binnen bestaand stedelijk gebied



Conform artikel 14, lid 3 onder b van de provinciale ruimtelijke verordening moet aangetoond worden dat de beoogde ontwikkeling niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Allereerst moet worden vastgesteld dat de huidige camping geen onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied maar in het landelijk gebied ligt.

Toch is gekeken naar het huidige campingterrein. Daaruit blijkt dat de bestaande camping goed functioneert en geen ruimte overlaat om de beoogde ontwikkeling tot full-service voorziening te huisvesten. Uitbreiding is derhalve noodzakelijk en zal ertoe leiden dat ook de bestaande camping een kwaliteitsslag kan gaan maken.

R u i m t e l i j k e i n p a s s i n g

5

5.1

Kaders voor ruimtelijke inpassing

Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten zijn er enkele relevante documenten die hier als eerste aan bod komen. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Groote Keeten waarin belangrijke aanknopingspunten zitten voor de inpassing van het voorliggende plan. Op basis van alle ingrediënten wordt in paragraaf 4.3 de verfijning gemotiveerd die nodig is om deze landschappelijke inpassing te realiseren.

5.2

Documenten ruimtelijke kwaliteit

5.2.1

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Het plangebied maakt conform de Provinciale 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 hoofdwatergangen 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.

In het rapport worden de kernkwaliteiten van het aandijkingenlandschap beschreven. Voor het plangebied en de directe omgeving zijn relevant de volgende kernkwaliteiten:

Ondergrond:

- De nollen (door zee ontstane geïsoleerde duinzandkopjes of langgerekte duinen van kalkarm zand) in de kop van Noord-Holland, met geleidelijke overgang van droge duintjes naar vochtige schrale graslanden.

Openheid:

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder).
- Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Mate van openheid: zeer open.

5.2.2

Landschapvisie Noordelijk Zandgebied en Kustzone

In de Noordkop is het streven gericht op een multifunctionele verbinding tussen het Wieringerrandmeer en het Zwanenwater. Het is één van de 5 prioritaire projecten uit het Uitvoeringsprogramma bij het Ontwikkelingsbeeld Noord Holland-Noord. De Landschapvisie Noordelijk Zandgebied en Kustzone bevat een visie ten aanzien van de verblijfsrecreatie:

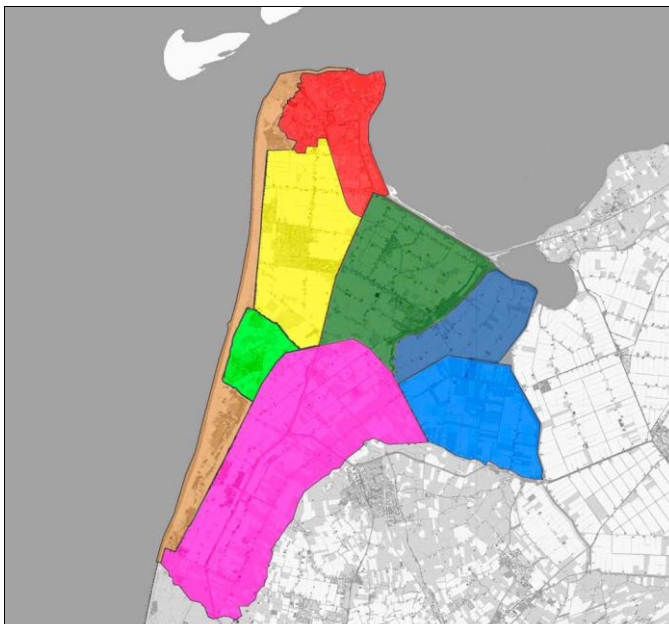
- a. Recreatieve ontwikkelingen als economische drager accepteren en ruimtelijk sturen.
- b. Nieuwe landschapselementen (bosschages, duinstruweel) toevoegen om recreatief gebruik te diversifiëren en uit te breiden.
- c. Uitbreiding van verblijfsrecreatie alleen toestaan rond bestaande voorzieningen en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

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

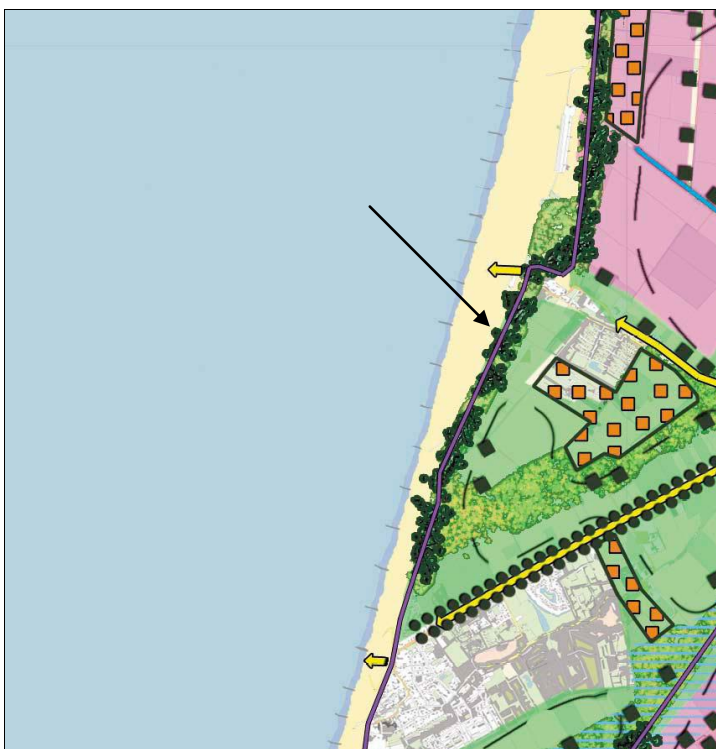
De gemeente Zijpe richt zich voor wat betreft de recreatie en het toerisme vooral op de Noordzee, waarbij de kenmerkende rust, kleinschaligheid en een schone en milieuvriendelijke omgeving centraal staan. Om de toekomstige ontwikkelingen in goede banen te leiden heeft de gemeente de nota Kuststrook, 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 Maartenzee, 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”.



Afbeelding 3. Deelgebieden Landschapvisie
(lichtgroen is “polder Callantsoog”)



Afbeelding 4. Visiekaart Polder Callantsoog met
voor het plangebied de aanduiding (zoeklocatie)
verblijfsrecreatie ontwikkelen/reeds in voorbereiding

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.

5.2.3

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.

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.

Meer inhoudelijke punten uit dit beeldkwaliteitsplan komen terug in paragraaf 4.2.

5.2.4

Nota Veelkleurig landschap (2008)

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 door Arda (december 2009). In het hierna volgende beeldkwaliteitsplan is dat verder genuanceerd.

5.2.5

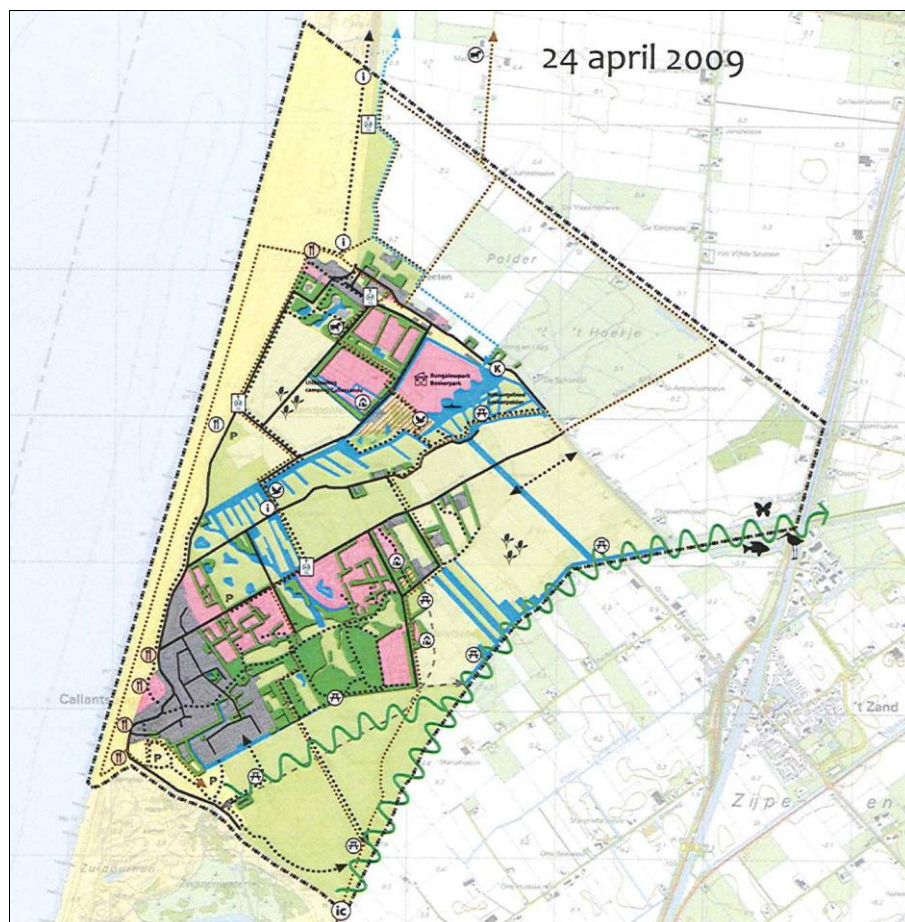
Gebiedsvisie

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).



De uitbreiding van Camping Callassande is in deze visie opgenomen.

5.3

Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Groote Keeten geeft een duidelijke analyse en visie voor de richting waarin Groote Keeten zich kan ontwikkelen. Die aspecten zijn allereerst relevant en bieden aanknopingspunten voor een verfijning naar de geplande uitbreiding van Camping Callassande.

5.3.1

Groote Keeten

In 1610 werd de Van Oldenbarneveldtsdijk aangelegd naar het voormalig eiland Huisduinen. Waar deze dijk aansluit op de Noord Schinkeldijk ontstond het buurtschap Groote Keeten. Bij de aanleg van de Van Oldenbarneveldtsdijk werd een “bekwame keet” op de Helmdijk gezet die diende als onderkomen voor de dienstdoende raden. Deze keet was het begin van het buurtschap Groote Keeten. Het buurtschap bestond van oudsher uit enkele boerderijen en arbeiderswoningen langs de Helmweg en de daaraan parallel lopende, maar door een duinregel gescheiden, Achterweg.

Ten noorden van Groote Keeten ligt polder Het Koegras. Het deel van de polder Koegras dat in de gemeente Zijpe ligt, wordt Polder 't Hoekje genoemd. Het betreft een late bedijking uit het begin van de 19^e eeuw. De polder is aangelegd op een kweldervlakte die eeuwen lang onder invloed van de getijden is geweest, onder andere van het Heersdiep.

Na de bedijking van de polder werden op een tiental plaatsen in dit deel van de Koegraspolder kleine windpoldermolens gebouwd voor lokale bemaling. Op de topografische kaart van het eind van de 19^e eeuw is een tiental van dergelijke molentjes aangeduid, die zijn nu allemaal verdwenen.

(NB: bovenstaande teksten zijn ontleend aan de archeologische beleidsnota gemeente Zijpe 2006 van het Steunpunt Cultureel Erfgoed)



Links: Fragment topografische kaart Noord-Holland 1850-1858

Rechts: Fragment topografische kaart Noord-Holland 1910



Fragment topografische kaart Noord-Holland
2004

Op de topografische kaart van 1850 en 1910 is de ontwikkelingsgeschiedenis goed herleidbaar. De ontwikkeling van het aandijken van het vroegere eiland 't Oghe met polders van noord naar zuid met de Zandpolder, de Jewelpolder en de Uitlandschepolder is nog af te lezen op de kaart. De dijken en de onregelmatige blokverkaveling die deze polders kenmerken zijn nog goed intact en niet aangetast door grootschalige ontwikkelingen of groei van de dorpen. Op de kaart van 2004 zijn de polders nog wel af te lezen, maar is er wel sprake van schaalvergroting van de verkaveling.

Groote Keeten en Callantsoog zijn nog zeer bescheiden dorpen die tussen 1850 en 1910 nauwelijks groei kenden. Op de kaart van 2004 valt op dat Groote Keeten nauwelijks is gegroeid en dat Callantsoog een flinke groei heeft door- gemaakt.

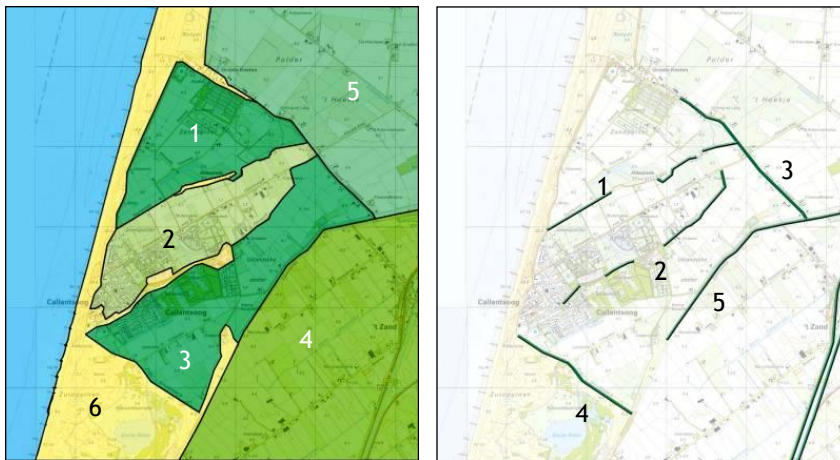
Ook het grote aantal recreatieterreinen is opvallend. Zowel Groote Keeten als Callantsoog kent een groot oppervlak aan recreatieterreinen.

De wegenstructuur is in de loop van de tijd redelijk oorspronkelijk gebleven. De wegen zelf kenden wel schaalvergroting, maar de ligging is gelijk gebleven.

Een opvallend verschil tussen de kaarten van 1850 en 2004 is de afname van het open karakter van de omgeving door de bosaanplant bij Callantsoog en Groote Keeten, die in samenhang met de recreatieterreinen heeft plaatsge- vonden. De nollen zijn hierdoor in bosbeplanting opgenomen en zijn uit de kenmerkende open situering weggenomen.

5.3.2

Ordeningsprincipes in het landschap



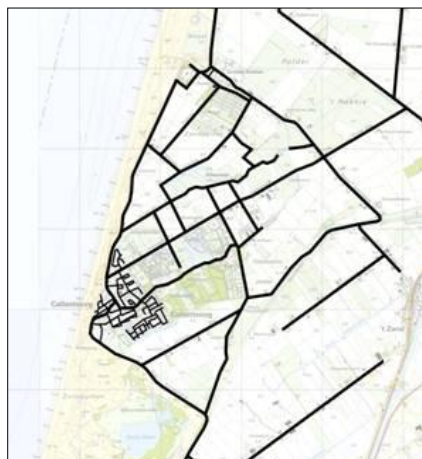
Indeling van het landschap
in duinen

Dijken en polders

Het **gebied** wordt gekenmerkt door vroege aandijkingen, die in de huidige structuur nog herkenbaar zijn. De Zandpolder (1), de Jewelpolder (2) en de Uitlandschepolder (3) behoren tot deze aandijkingen. De oorspronkelijke onregelmatige blokverkaveling is in de loop van de tijd aangetast. De Zijpepolder (4) is een meer grootschalige ontwikkeling met een rationele verkaveling. Polder 't Hoekje en Koegras (5) kennen een regelmatige blokverkaveling en een meer grootschalig karakter dan de aandijkingen. De duinen (6) vormen een sterk contrast in de omgeving.

De duinen zijn hoog, deels smal en grillig en zijn daarom in groot contrast met vlakke open polders. Bijzonder zijn ook de inlandse duinen en duinopduikingen zoals zichtbaar bij de Nollen en Abbestede zichtbaar.

In de huidige situatie zijn de **dijken** nog herkenbaar. Doordat sprake is van vroege aandijkingen, is de situering van de dijken sterk verbonden met de ondergrond. Deze oude dijken verbinden duinelementen met elkaar, omdat dit de minst arbeidsintensieve manier was om dijken te realiseren. De Rechtendijk (1) en de Jeweldijk (2) zijn zo ontstaan. De Noord- en Zuidschinkeldijk (3&4) verbinden duinenrijen met de Zijperzeedijk (5).



Wegenstructuur



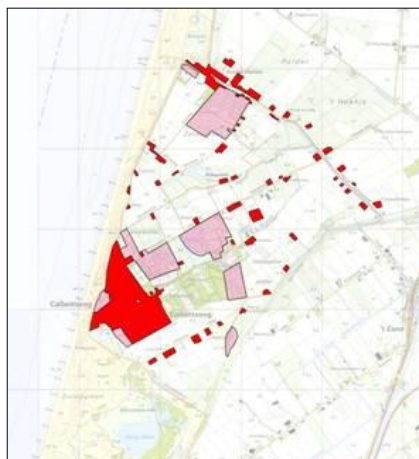
Waterstructuur

De **wegenstructuur** volgt grotendeels oude structuurlijnen die verbonden zijn aan de verkavelingsstructuur van de aandijkingen. Het wegenpatroon in Callantsoog is een volledig nieuwe structuur.

Het kaartje met de **waterstructuur** maakt de verkavelingsstructuur inzichtelijk. De structuur van de polders komt duidelijk naar voren. Opvallend zijn de 'gaten' in de waterstructuur bij Callantsoog en Groote Keeten. De ontwikkeling van de kern en de recreatieterreinen betekenen duidelijk een aantasting van de structuur.



Groenstructuur



Bebouwing (rood: wonen en boerderijen; roze: recreatie)

De kaart met de **groenstructuur** laat drie groene clusters zien. De bossen en recreatieterreinen bij Callantsoog, de recreatieterreinen bij Groote Keeten en de bebossing van het Zwanenwater. Daarnaast valt het groen rondom de boerderijen op.

De kaart met **bebouwing** geeft ten eerste het onderscheid tussen recreatie en woon-/werkbouwing weer. Daarnaast geeft het kaartje de spreiding van de bebouwing weer. Ook dit kaartje laat zien dat de recreatiegebieden grote in-

grepen in het landschap zijn. De groei van Callantsoog is ook groot in relatie tot de schaal van het gebied. Verder kent het gebied verspreid liggende boerderijen, en kleine clusters bebouwing. De bebouwing in het landelijk gebied is overwegend gekoppeld aan de wegenstructuur.

5.3.3

Bebouwingskarakteristiek

In het gebied is de volgende indeling te herkenning in de bebouwingskarakteristiek:

- kleine clusters van boerderijen en woningen in het landelijk gebied;
- individuele bebouwing in het landelijk gebied;
- weg- en duinbebouwing in Groote Keeten;
- projectmatige bebouwing;
- grootschalige nieuwbouw appartementen;
- grote diversiteit in individuele nieuwbouw;
- repeterende en meer individuele recreatiebebouwing;
- bedrijfsbebouwing.

5.3.4

Inpassing in de ruimere omgeving

De kenmerkende en waardevolle landschappelijke elementen in de omgeving zijn de duinen, de polders en dijken en de bossen. De contrasten tussen deze elementen en de mengvormen van deze elementen bepalen het aanzicht van het gebied. Delen van de oude bebouwingsstructuur zijn zeer specifiek voor het gebied en duiden op de nauwe relatie met de duinen.

De kern van Groote Keeten heeft zich gevormd in en naast de duinen. De relatie tussen landschap en bebouwing is daarom ook erg sterk. De parallelle wegenstructuur aan beide zijden van de duinen is erg bijzonder.

De genoemde elementen zijn uitgangspunt voor ontwikkelingen in het gebied. Ontwikkelingen moeten deze bestaande kwaliteiten respecteren en waar mogelijk (en nodig) verbeteren en versterken.

De hieronder afgebeelde foto's geven een impressie van de waardevolle landschappelijke elementen.



Bebouwing met een sterke relatie met de duinen in Groote Keeten



Contrast tussen bos en de polderstructuur



Kenmerken open polders in het Plangebied



De duinen in deze omgeving vormen markante elementen in de overigens open omgeving

5.3.5

Kwaliteiten, diskwaliteiten & kansen

Het gebied wordt gekenmerkt door een aantal kwaliteiten. Het onderschrijft de belangrijke waarde van het gebied die samengevat kan worden met de woorden: **rust, ruimte en kustnatuur**. Hiermee dient rekening gehouden te worden met nieuwe plannen. De hiernaast afgebeelde kaart geeft een overzicht van de kwaliteiten.



Kwaliteitenkaart

Waardevolle elementen en kwaliteiten landschap

- De duinen langs de kust.
- De inlandse duinen.
- Het contrast tussen de open polders, de duinen en de bossen.
- Herkenbare polderstructuur en de oude dijken.
- De overgangen van dijken naar duinen.
- De aanwezigheid van nollen in het landschap.

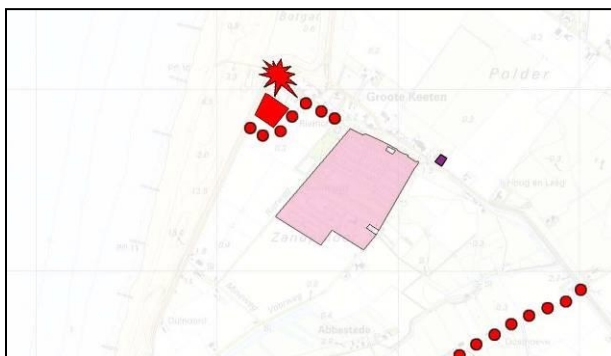
Waardevolle elementen en kwaliteiten stedenbouw

- De nabijheid en toegankelijkheid van de Noordzee.
- De relatie tussen de inlandse duinen en de bestaande bebouwing in Groote Keeten, die in de duinen gestrooid lijkt te zijn.
- Clusters van kleinschalige 'oude' bebouwing in de dorpskern.
- Kleine bebouwingsclusters in het landschap, zoals ten noorden van Groote Keeten in de polder 't Hoekje.

Naast de kwaliteiten is een aantal diskwaliteiten herkenbaar in het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen zouden erop gericht moeten zijn deze bedreigingen weg te nemen. Bijgaande kaart geeft een overzicht van de diskwaliteiten.

Diskwaliteiten Groote Keeten



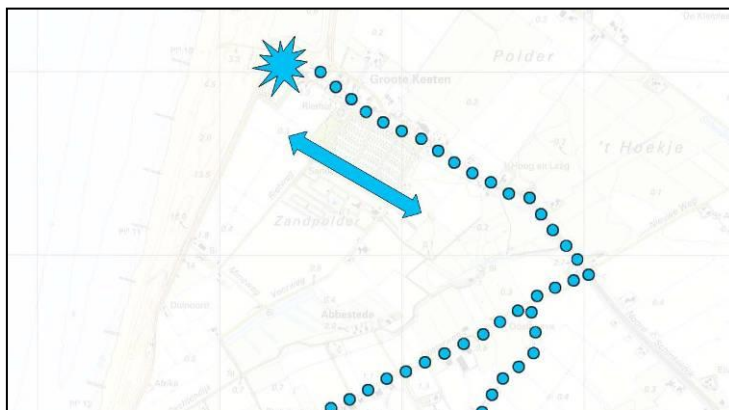
Diskwaliteitenkaart

- Verrommeling van het landschap en de bebouwde omgeving door incidentele ontwikkelingen.
- De plaatsing van veel bebording.
- Willekeur in inrichtingsobjecten en tegelijk geen duidelijke markering bij de entree van het dorp.
- Inrichting en inpassing parkeerplaats, het functioneert maar kan beter;
- Het contrast tussen oude en nieuwe wegen en bebouwing en de strandopgang zijn niet sterk vormgegeven.
- Inrichting van de Helmweg en Achterweg kent geen sterke kwaliteit.
- In Groote Keeten is de relatie met het strand door de ligging van de wegen niet sterk. De route van het parkeerterrein naar het strand is geen prettige route.

- Het nieuwe plein in Groote Keeten kent nauwelijks openbare en publieksaantrekkende functies.
- Het karakter van de recreatiegebieden is erg introvert en gesloten, waardoor het landschap voor grote delen een ontoegankelijk karakter krijgt.
- Geen sterke relatie tussen de recreatiegebieden Groote Keeten en Callantsoog.
- De duinen in Groote Keeten zijn niet ingezet in de beleving van het dorp.
- De bedrijfsbebouwing en bedrijfskavels zijn weinig representatief en vragen om betere vormgeving en inpassing.

Het gebied kent een aantal kansen dat benut zou kunnen en/of moeten worden voor nieuwe ontwikkeling.

Kansen omgeving Groote Keeten



Kansenkaart

- Het plein ter plaatse van de strandopgang kan door een goede inrichting de relatie tussen oud en nieuw en het strand een sterke kwaliteitsimpuls geven. De gerichte inzet van voorzieningen door middel van permanente kiosken e.d. kan een kwaliteitsimpuls in ruimtelijke en functionele zin betekenen.
- Verbetering van wegprofielen en het markeren van de dorpsentree.
- Meer structuur brengen in bebouwing door clusterwijze scenario's.
- Het maken van een doorbraak die openbaar toegankelijk is door middel van een fiets-/wandelroute, is een impuls voor het introverte recreatiegebied.
- De duinen met de parallelle wegenstructuur inzetten in de ruimtelijke en recreatieve structuur van Groote Keeten, waardoor de relatie tussen het Sandepark, de duinen en de zee en de kern versterkt worden.

5.3.6

Visie

In en rond Groote Keeten is in de nabije toekomst een aantal ontwikkelingen te verwachten. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de ontwikkelingen te koppelen aan de kansen (zoals deze zijn benoemd in het voorgaande hoofdstuk) die het gebied biedt. Tegelijkertijd wordt getracht om de diskwaliteiten, die Groote Keeten in de huidige situatie kent, weg te nemen en op termijn een meer herkenbare en heldere stedenbouwkundige structuur te realiseren.

Te verwachten ontwikkelingen in het gebied zijn:

- schaalvergroting van bebouwing;
- de ontwikkeling van nieuwe woningbouw en een prettig woonklimaat;
- de ontwikkeling van landgoedwonen;
- de inrichting van het dorpsplein;
- de inpassing van het parkeerterrein;
- de ontwikkeling van nieuwe fietsroutes;
- de ontwikkeling van het Boskerpark;
- vergroting van camping Callassande;
- de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone tussen de kuststrook, Abbestede en het Boskerpark.

Alvorens beeldkwaliteitsrichtlijnen op te stellen is nagedacht over een meer overkoepelende visie voor Groote Keeten, waarbinnen de verschillende ontwikkelingen een plaats kennen. Hiervoor is de bijgaande visiekaart opgesteld. In de hierna volgende hoofdstukken wordt de visie per onderdeel toegelicht en voorzien van richtlijnen.



Visiekaart

5.3.7

Ontwikkelingen Sandepark en Callassande



Op het Sandepark zijn verbouw van bestaande recreatiewoningen en de ontwikkeling van een nieuwe fietsroute de belangrijkste ontwikkelingen. Callassande wordt mogelijk uit-gebreid, eventueel in combinatie met nieuwbouw van voorzieningen.

De bestaande situatie is uitgangspunt, zowel voor de eventuele bebouwing als de inpassing van de gebieden. Bij eventuele nieuwbouw, bouwen binnen groene singels. Eventuele representatieve bebouwing mag hierop een uitzondering vormen.

Richtlijnen groenstructuur

- Een groene afronding van zowel Sandepark als Callassande is uitgangspunt. De bestaande opgaande beplanting rondom het Sandepark is uitgangspunt voor zowel bestaande als nieuwe ontwikkelingen. Het sortiment beplanting is inheems en aansluitend op de bestaande beplanting.

Richtlijnen waterstructuur

- Nieuwe waterpartijen in aansluiting op de bestaande waterstructuur realiseren; bijvoorbeeld door verbreding van bestaande sloten, et cetera.

Richtlijnen bebouwings- en ontsluitingsstructuur

- Een eventuele nieuwe fietsroute langs het Sandepark in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte ontwerpen. Deze nieuwe route in samenhang met fietsroutes van en naar het Boskerpark en fietsroutes verbonden aan het landgoedwonen ontwikkelen.
- Bij ver(nieuw)bouw van recreatiewoningen op het Sandepark is de oorspronkelijke situatie (het oorspronkelijke ontwerp van de A-woningen) uitgangspunt. De nieuwe situatie moet een duidelijke afgeleide zijn van het oorspronkelijke ontwerp.
- Bij eventuele nieuwbouw op Callassande, de nieuwbouw zoveel mogelijk afstemmen op het bestaande.

5.3.8

Het effect op het uitbreidingsplan

In het beeldkwaliteitsplan Groote Keeten is voorzien dat camping Callassande zou gaan uitbreiden. De relevante richtlijnen hebben betrekking op de inpassing in landschappelijke zin en op de toevoeging van nieuwe bebouwing.

Voor wat eerste punt betreft voldoet het plan aangezien bij de uitbreiding rekening wordt gehouden met een groene rand en met het toevoegen van waterpartijen in aansluiting op de bestaande structuur.

Ten aanzien van de nieuwe bebouwing wordt afstemming op het bestaande nagestreefd.

Deze aspecten worden in de volgende paragraaf verder uitgewerkt.

5.4

Verfijning voor uitbreiding camping Callassande

1. De groene randen

Vanuit bovenstaande beleidsdocumenten is een verfijning gemaakt voor de inpassing van de uitbreiding bij camping Callassande. Daarbij is gekeken naar de wijze waarop deze uitbreiding kan bijdragen tot versterken van:

- de landschappelijke structuur;
- de natuurwaarden;
- de recreatieve waarden.

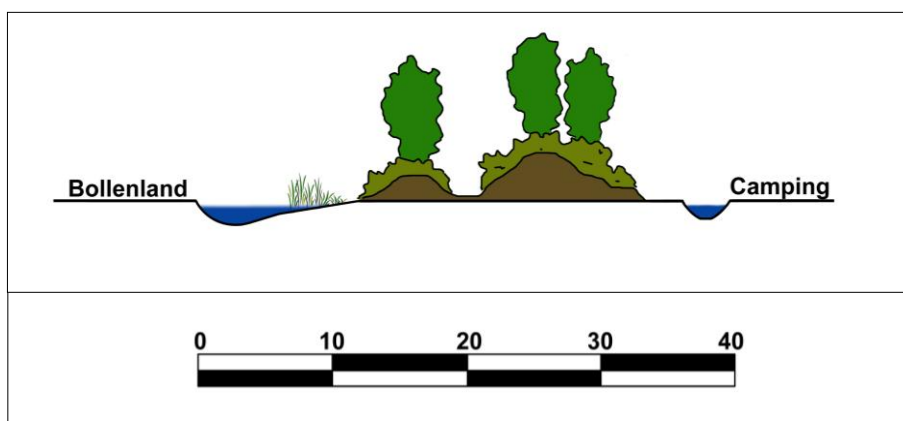
De zuidwestelijke begrenzing van de huidige camping Callassande wordt gekarakteriseerd als een groene rand die zich niet geheel in het patroon van de dominante verkavelingsstructuur voegt. De bollengrond tussen de Voorweg en de Rietweg is in stroken opgedeeld die min of meer haaks op beide wegen staan. De zuidwestrand van de camping wijkt daarvan af en heeft bovendien een knik in de groene rand.

Met de nu voorliggende ontwikkeling bestaat de mogelijkheid om een meer passende rand te maken die zich goed voegt in de verkavelingsstructuur van het bollenland. De uitbreiding wordt aangewend om de openheid in het landschap weer te structureren in heldere eenheden.



Nieuwe groene rand

De nieuwe groene rand wordt openbaar toegankelijk en komt haaks op de Voorweg en Rietweg te liggen. Aan de zijde van het bollenland wordt een sloot gegraven. Aan de zijde van de camping wordt voorzien in een natuurvriendelijke oever die overgaat in een geaccidenteerde zone van nollen en beplanting. In deze zone is plaats voor een slingerend wandelpad ten behoeve van algemeen gebruik. In de overgang naar het feitelijke campingterrein wordt ter afscheiding voorzien in een sloot.



Principe voor profiel van de nieuwe groene rand

De toepassing van nollen en natuurvriendelijke oever draagt bij aan de ecologische waarden en vormt tevens een verbindingsmogelijkheid naar de duinrandzone en de natuurontwikkeling in het gebied Boskerpark.

De zone langs de Voorweg wordt voorzien van een brede groene strook zodat er ten minste 50 meter afstand bestaat tussen de functionele camping en de bestaande woningen.

Door Studio Groenberg is één en ander verder uitgewerkt (zie daarvoor de betreffende rapportage).

2. Inrichting binnen de groene randen

Het inrichtingsplan ten behoeve van de camping wordt uitgewerkt zodat in totaal 50% van het bruto areaal ingezet wordt voor landschappelijke inpassing. Voorafgaand 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 aan de norm (2 parkeerplaatsen per standplaats) worden voldaan.

Verder 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 ruime plaatsen van 180-200 m² wat ten goede komt aan de kwaliteitsvraag. Bovendien ontstaat er voldoende vrije tussenruimte zodat aan de brandveiligheidsnorm kan worden voldaan.

Voor wat betreft de bestaande camping geldt als uitgangspunt dat deze onder meer ten aanzien van bebouwing (toiletgebouw) en inrichting van het perceel, waterpartijen in aansluiting op de bestaande waterstructuur en een groene singel, gehandhaafd blijft.

3. Resumerend

Onder verwijzing naar de verdere planuitwerking wordt van de aangekochte 5,5 hectare, 2,3 hectare ingericht met groen en water. De stroken groen en water vormen de bufferzone tussen de camping en het bollenland. Binnen het campinggebied wordt bovendien 1 hectare op het uit te breiden terrein ingericht met open groen, bosschages, voorzieningen voor parkeren en wegen. Zo wordt meer dan 50% van het brutoperceel ingezet voor groen en water.

S a m e n v a t t e n d

6

6.1

Nut en noodzaak

Conform artikel 14 lid 3 onder a van de provinciale ruimtelijke verordening moet de noodzaak van deze ontwikkeling worden aangetoond. In deze rapportage is dat uiteengezet waarbij aangegeven wordt:

- De uitbreiding van camping Callassande draagt in belangrijke mate bij aan de provinciale doelstellingen op het gebied van recreatie, natuur en economie.
- Ook ten aanzien van de gemeentelijke doelstellingen is duidelijk gemaakt dat het een passende ontwikkeling is die zich richt op de kwaliteitsverbetering van het toeristisch recreatieve aanbod van de kustplaats Groote Keeten.

In het verlengde daarvan geldt dat de ontwikkeling voor de ondernemer van groot belang is en zal bijdragen aan de directe en indirecte werkgelegenheid.

Daarmee kan dit worden gekwalificeerd als een nuttige en noodzakelijke ontwikkeling.

6.2

Oplossen binnen bestaand stedelijk gebied

Conform artikel 14, lid 3 onder b van de provinciale ruimtelijke verordening moet aangetoond worden dat de beoogde ontwikkeling niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

In deze rapportage is uiteengezet dat:

- De ontwikkeling tot full-service voorziening niet anders kan worden gerealiseerd dan middels uitbreiding. De bestaande omvang van het park functioneert goed en zal als gevolg van de beoogde uitbreiding in aantrekkelijkheid toenemen.
- Binnen bestaand stedelijk gebied geen oplossing biedt omdat het park onderdeel is van het landelijk gebied.

6.3

Kwalitatieve invulling

Conform artikel 14, lid 3 onder c de aspecten als bedoeld in artikel 15 in acht worden genomen. Dat betreft de ruimtelijke kwaliteitseis.

Op dit punt geldt:

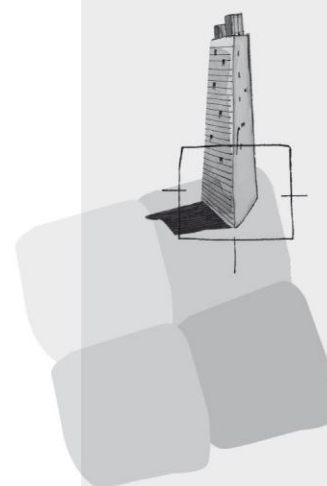
- Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten zijn voor het plangebied diverse documenten relevant. Deze zijn in de onderhavige notitie benoemd en op basis daarvan is een verdere verfijning aangebracht voor wat betreft de ruimtelijke inpassing van de uitbreiding.
- Als meest bepalend kan worden beschouwd 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 worden doelen ten aanzien van recreatief medegebruik en natuurdoelstelling bewerkstelligd die in een ruimere samenhang met gebiedsontwikkeling in de omgeving van waarde zijn.

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
300.00.00.28.05



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort