

Reactienota Vooroverleg en Inspraak
(geanonimiseerd)

Voorontwerp bestemmingsplan Boskerpark
(kenmerk: 125371, december 2012)

Reactienota op zgn. Vooroverleg en inspraakreacties ingediend tijdens de tervisielegging van het
Voorontwerp Bestemmingsplan Boskerpark en bijbehorende stukken

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders gemeente Zijpe d.d. 18 december 2012

INLEIDING

Aanleiding

Deze reactienota is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken. Het plan heeft voor inspraak van 21 april 2011 t/m 2 juni 2011 ter inzage gelegen. Tevens is het zgn. Vooroverleg met diverse (verplichte) instanties op 20 april 2011 gestart. Het opstellen van dit Bestemmingsplan is ingegeven door de ontwikkeling van het recreatie- en natuurontwikkelingsproject "Boskerpark" te Groote Keeten. De provincie heeft genoemde ontwikkeling met een herziening van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (partiële herziening streekplan Boskerpark 2006) mogelijk gemaakt. Tevens is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 25 september 2012 ontheffing verleend van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Planopzet

Het plan Boskerpark behelst, samengevat, de ontwikkeling van een recreatiepark met 235 tot 350 kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen en het inrichten van nieuw landschap in het plangebied "Boskerpolder". Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid voor de realisatie van 14 woningen in het plangebied op twee bouwstroken aan de Voorweg. In het Beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan de relatie tussen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de bestaande karakteristieken van het gebied. De in dit Beeldkwaliteitsplan gepresenteerde beelden dienen als visuele ondersteuning en als inspiratie voor het kader waarbinnen het ontwerp van terrein en bebouwing moet worden opgesteld. Een belangrijk onderdeel van het natuur- en recreatieproject "Boskerpark" is de natuurontwikkeling. Deze ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aan het bestemmingsplan is het vastgestelde beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Ook de documenten "Natuurontwikkeling Boskerpolder, een inrichtingschets voor natuur, landschap en recreatie" d.d. januari 2008 en de aanvulling van maart 2008 zijn toegevoegd. In dit laatste document wordt ingegaan op de natuurontwikkeling en de overgang naar het recreatiegebied.

Overleg en communicatie

Degene die eind 2004 en begin 2005 heeft gereageerd op het Ontwikkelingsplan en het voorontwerp bestemmingsplan is hiervan in 2011 op de hoogte gesteld. Een vooraankondiging van de planologische procedure heeft plaatsgevonden in maart 2011 (zie bijlage A). Ook heeft informatieverstrekking plaatsgevonden middels internet (www.zijpe.nl). In het Schager Weekblad van woensdag 20 april 2011 werd op de 'Zijper pagina's' de inspraak aangekondigd (zie bijlage B).

Van de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan is gebruikgemaakt door negen instanties en tien reclamanten (zie bijlage C). Volledigheidshalve is ook het verslag en advies van de Aro commissie d.d. 11 juli 2012 toegevoegd aan deze reactienota (zie bijlage D).

De volgende instanties hebben gereageerd (reactie ex art 3.1.1. Bro).

Nummer	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

De volgende personen hebben gereageerd.

Nummer	Naam	Adres	Postcode	Plaats
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				

*In deze reactienota is een opsomming gegeven van de reacties, welke veelal verkort zijn weergegeven.
Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft het plan te wijzigen.*

Algemeen commentaar op reacties

Ten aanzien van de beantwoording van de ingekomen reacties wordt in het algemeen het volgende opgemerkt.

Een aantal reacties is al eerder ingediend (eind 2004/begin 2005). De beantwoording van deze reacties is gelijk aan de beantwoording op de reacties in 2005. De onderwerpen komen veelal terug bij de uitwerking van het plan. De reacties zijn ingekort weergegeven, de essentie wordt weergegeven. De volledige teksten zijn als bijlage opgenomen, hierdoor kan geverifieerd worden of inderdaad de essentie is weergegeven.

1	Reclamant:		
	Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Planwijziging
a.	De Boskerpolder heeft zowel landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast als EHS gebied met de status van weidevogel-leefgebied en gebied voor grootschalige landbouw. Verstedelijking is volgens de huidige structuurvisie van de provincie hier niet toegestaan.	De Boskerpolder is inderdaad in zijn geheel een cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied. De waardevolle elementen worden bij de ontwikkeling van Boskerpark zoveel mogelijk behouden. Zo blijft de originele verkavelingsstructuur bewaard, blijven de zichtlijnen op de dijken behouden en blijft het historische wegje van Callas behouden. In het verplichte beeldkwaliteitplan is een analyse gemaakt van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied en is het recreatiepark op een kwalitatief goede manier ingepast in het landschap, rekening houdend met waardevolle elementen en structuren. 'Behoud door ontwikkeling' is uitgangspunt van provinciaal beleid. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Boskerpark' is getoetst of de gewenste ontwikkeling past binnen de gestelde beleidskaders. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan passend is binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. Door de commissie ARO is vervolgens ingestemd met het plan in 2012. Er heeft dus een langdurige en zorgvuldige afweging plaatsgevonden wat betreft ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De status 'weidevogel leefgebied' is overigens vervallen bij de provinciale herijking van de Ecologische Hoofdstructuur. Er heeft dus een langdurige, zorgvuldige afweging plaatsgevonden wat betreft ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Zie ook het verslag van de Aro commissie welke als bijlage bij de toelichting is bijgevoegd.	Geen

b.	Nut en noodzaak zijn niet aangetoond (art. 15 PRVS)	De nut en noodzaak van het realiseren van Boskerpark is het verhogen van de kwantiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie ter hoogte van Groote Keeten en daarmee de plaatselijke economie verbeteren. In de Kop van Noord-Holland vormen toerisme en recreatie een belangrijke bron van inkomsten. Om te komen tot een duurzame sociaal-economische ontwikkeling in de Kop van Noord-Holland is het noodzakelijk dat in de regio geïnvesteerd blijft worden. Een speerpunt daarin is toerisme en recreatie. Het gaat daarbij voornamelijk om het geven van een kwaliteitsimpuls. Uitbreiding van verblijfsrecreatie van hoog niveau hoort daar ook bij. Texel en de kuststrook zijn van oudsher de belangrijkste gebieden waar toerisme plaatsvindt en bij uitstek geschikt voor de opvang van de behoefte aan kwalitatieve verblijfsrecreatie. In de kuststrook is de kern Groote Keeten dringend toe aan een versterking van het voorzieningenniveau en een versterking van de toeristisch recreatieve structuur. Als recreatiedorp heeft Groote Keeten een voorzieningenniveau dat buiten om het toeristenseizoen moeilijk in stand is te houden. Een grotere bezetting van de verblijfsrecreatie het hele jaar door, kan alleen bereikt worden als de recreatie van hoogwaardig niveau is. Verblijfsrecreatie van een hoog kwaliteitsniveau is een mooie aanvulling op de bestaande verblijfsrecreatie in Groote Keeten. Aanvullend (bron: Kenniscentrum recreatie): 'De toekomst van toerisme, recreatie en vrije tijd' Kennisdocument voor de Strategische Dialoog Recreatie, november 2008): Voor de veranderingen in de vrijetijdsbehoefte in de toekomst zijn de volgende drie ontwikkelingen het belangrijkste: 1. Bevolkingstoename; 2. Vergrijzing; 3. Toename aandeel allochtonen. Het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling is belangrijk, want recreatie kan niet zonder een aantrekkelijke omgeving. Ook begrippen als identiteit en authenticiteit zijn van belang. Door de VROM-raad is enkele jaren geleden geconstateerd dat juist de vrijetijdssector bij uitstek de motor kan zijn achter de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Terwijl de sector nu nog te vaak als bedreiger wordt gezien. Om dit te veranderen is een andere manier van denken en handelen bij zowel ondernemers als overheden nodig, stelt de VROM-raad. Bij de planvorming Boskerpark is vanaf het begin gewerkt vanuit de gedachte 'behoud door ontwikkeling' van het landschap.	Geen
----	---	---	------

		Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is daar een fraai voorbeeld van. Dat wil zeggen een fraaie, functionele inpassing van het recreatiepark in de omgeving, met versterking van de omgevingswaarden als natuur en landschap. De studie van het kenniscentrum recreatie brengt een groot aantal kansen in beeld. De belangrijkste vier zijn: • Het creëren van voldoende recreatiemogelijkheden in het groen, van de juiste kwaliteit, met name in het westen van het land. • Het tot stand brengen van een recreatiesector die motor is van de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. • Het benutten van kansen om recreatie mee te koppelen met maatregelen, bijvoorbeeld op het gebied van waterberging. • Het versterken van de toeristisch-recreatieve sector. Geconstateerd kan worden dat Boskerpark aan deze voorwaarden voldoet, zowel ruimtelijk, functioneel en kwalitatief. G.S. hebben dan ook ontheffing verleend van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De nut en noodzaak afweging maakt hier onderdeel van uit. <i>Zie ook het verslag, advies en besluit van de Aro (bijlage D)</i>	Geen
c.	De beleidsnota vermeldt dat Zijpe al beschikt over een ruim aanbod aan verblijfsrecreatieve accommodaties. Er is geen maatschappelijk nut dat bebouwing rechtvaardigt.	Zie de beantwoording onder a en b.	Geen

d.	De gemeenteraad heeft in haar beleidsnota Verblijfsrecreatie (2008) gesteld dat de 1:1 regeling van toepassing verklaard wordt. 1 ha verblijfsrecreatie dient gepaard te gaan met 1 ha landschapsbouw.	In het ontwerpplan is het totale gebied Boskerpark 48 ha groot, waarvan circa 24 ha als recreatieterrein is aangemerkt, daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt. De belangrijkste uitgangspunten uit de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) en de nota Verblijfsrecreatie ten aanzien van de ontwikkeling van Groote Keeten en in het bijzonder de Boskerpolder zijn: 1. Een samenhangende ontwikkeling met Groote Keeten, bestaande uit woningbouw en uitbreiding van recreatiebungalows in combinatie met een natte zone en natuurontwikkeling; 2. De Noord Schinkeldijk is een ontsluitingsweg voor het plangebied Boskerpolder. De in de IRV opgenomen minimale en maximale ontwikkelingen en de gevolgen voor de toename van het verkeer zijn te verwerken. De aanleg van een fietspad lijkt bij deze toename wel noodzakelijk; 3. De IRV gaat uit van een scheiding van functies verblijfsrecreatie en natuurontwikkeling. In de IRV is het uitgangspunt dat de ontwikkeling van 1 ha verblijfsrecreatie gepaard gaat met de ontwikkeling van 1 ha landschapsbouw. Daarnaast is in het kader van de samenwerkingsovereenkomst overeenstemming bereikt over compensatie in grond en in financiële zin.	Geen
e.	Voor parkeren dient de norm 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden te worden (Nota verblijfsrecreatie).	Met het oog op de bedrijfsmatige exploitatie, dient een recreatiecomplex meer te omvatten dan louter recreatiewoningen. Ook centrale recreatieve voorzieningen, parkeerfaciliteiten en servicefaciliteiten maken deel uit van een complex. Hiervoor staat inmiddels een parkeercijfer voor van 2 parkeerplaatsen (recent gewijzigd 2012) per woning. Hiervan wordt, afhankelijk van het landschapstype de parkeerplaats bij de woning gerealiseerd worden, danwel centraal. Het gaat erom dat hiervoor op het terrein ruimte gereserveerd wordt. Deze ruimte is noodzakelijk omdat zeker voor de toekomst er rekening mee moet worden gehouden dat de gebruikers vaker met meerdere auto's naar de recreatievoorziening komen. Ook wordt hiermee de opvang van bezoekers geregeld. Per auto op een centrale parkeerplaats moet rekening worden gehouden met een parkeer- en manoeuvreerruimte van tenminste 24 m². Het bestemmingsplan en regels dienen hierop aangepast te worden	Wijziging parkeernorm van 1,4 naar 2

f.	Wat betreft de waterpartijen, is dit watercompensatiegebied?	Binnen het natuurgebied zal een waterbergingszone gecreëerd worden als compensatiegebied voor het bebouwde gebied en zal daarbij tevens een aantal nevenfuncties vervullen. De functies van de natte natuurzone zijn: 1. waterberging; 2. biologische zuivering van afstromend hemelwater; 3. natuurontwikkeling. Het hoogheemraadschap heeft een faalkansenstudie uitgevoerd voor de Boskerpolder. Uit deze studie is een wateropgave voor dit gebied opgesteld. Voor het peilgebied W is de wateropgave bepaald op 2,2 hectare. Het plangebied ligt in peilgebied 2030 W van de Polder Callantsoog. De studies zijn op polderniveau uitgevoerd. In de polder Callantsoog is uit berekening een wateropgave van 12,5 ha. vastgesteld. In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat Boskerpark BV de opgave van 4,5 ha te realiseren water op zich neemt. In het plan wordt de bergingscompensatie ruimschoots gerealiseerd waarbij dus tegemoet gekomen wordt aan de realisatie van de benoemde wateropgave. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de directie van Boskerpark BV.	Geen
g.	De ontwikkelaar is niet eigenaar van alle gronden, is er zekerheid dat de gronden verworven worden?	Uit de S.O.K. (samenwerkingsovereenkomst): <i>"De exploitant neemt de verplichting op zich om alle gronden binnen het zoekgebied in eigendom te verwerven althans hierover aantoonbaar de onvoorwaardelijke zeggenschap te hebben, met uitzondering van de tot dat gebied behorende volkstuinen. Een en ander in het kader van de realisatie van de recreatieve bestemming. De exploitant en de gemeente richten het plangebied in conform de indeling van het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan, welke dan ook als uitgangspunt dienen."</i>	Geen
h.	Zijn er afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de natuurbeheerders ten aanzien van inrichting en onderhoud?	Uit de SOK (samenwerkingsovereenkomst): <i>"Het uitsluitingsgebied zal na overdracht aan haar door de gemeente worden ingericht middels te formuleren natuurdoeltypen waarmee de aansluiting op de duinverbinding en moerasverbinding kan ontstaan, te weten: struweel- en bostypen respectievelijk moeras- en rietland en vochtig-natte graslanden. Eén en ander conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, het concept-bestemmingsplan en de rapportages van Ten Haaf en Bakker: 'Natuurontwikkeling Boskerpolder; inrichtingschets voor natuur, landschap en recreatie' (d.d. januari 2008) en de aanvullingen d.d. 18 maart 2008."</i> Aangezien de gronden gelegen zijn in de EHS worden te zijner tijd nader overleg gevoerd met natuurorganisaties om de gronden voor onderhoud en beheer over te dragen. Gelet op de aangrenzende gronden wordt daarbij gedacht aan Landschap Noord-Holland.	Geen

i.	Gezien de lange looptijd van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkelaar niet kan voldoen aan alle regels. Terugname van het plan door de gemeente duidt op behoorlijk bestuur.	De mening wordt niet gedeeld door het gemeentebestuur. De ontwikkelaar en de gemeenten hebben duidelijke regels op papier gesteld (de samenwerkingsovereenkomst). Uiteraard wordt de ontwikkelaar gehouden aan de gemaakte afspraken.	Geen
j.	De leefbaarheid wordt zeker niet versterkt door de te bouwen woningen aan de Voorweg.	Leefbaarheid is een breed begrip. Het is een typisch containerbegrip en dus diffuus en multidimensioneel. Iedereen heeft een idee van de betekenis, maar de exacte omschrijving is sterk afhankelijk van tijd en plaats. Het is deels een uitgesproken subjectief begrip. Zo kan voor niet-economisch afhankelijke bewoners van een toeristenplaats een bepaalde situatie in het hoogseizoen onleefbaar zijn, terwijl voor de lokale toeristische ondernemer het oordeel over de leefbaarheid op dat moment heel anders kan luiden. Uit studies en uitlatingen van makelaars blijkt dat de prijs van woningen voor een groot deel wordt bepaald door de woonomgeving, lees: de leefbaarheid. De uitspraak kan daarmee niet ontkend of erkend worden. De toekomstige eigenaar en bewoner bepalen individueel de leefbaarheid.	Geen
k.	Het beeld dat ontstaan is dat de gemeente hand- en spandiensten verleend aan de ontwikkelaar om tot de ontwikkeling van dit plan te komen.	Deze mening wordt ter kennisname aangenomen. Wel kan gesteld worden dat de gemeente en provincie de ontwikkeling van Boskerpark een positieve ontwikkeling vindt. Dan is het uiteraard ook zaak om gezamenlijk werkzaamheden en diensten te verrichten om het plan uitvoerbaar te maken.	Geen
l.	Groote Keeten is een kustplaats, juist daar dient conform uw beleid inbreilocaties gezocht te worden.	Naast inbreilocaties wordt ook Boskerpark als een goede ontwikkeling gezien, het is geen kwestie van of inbreilocaties of een recreatiepark maar én- én situatie. Ook worden er inbreilocaties benut.	Geen
k.	In plaats van de Boskerpolder is 't Botgat én een even verder gelegen perceel een goede locaties om een dergelijke project te realiseren.	Boskerpolder wordt als een zeer geschikt gebied bevonden voor de ontwikkeling als verblijfsrecreatief terrein in combinatie met natuurontwikkeling en waterberging. Het Botgat is inmiddels grotendeels ingericht als natuurgebied met duintjes en duinvalleien. De laatste werkzaamheden vinden plaats in het najaar van 2012.	Geen
l.	Kortom de waarden gaan verloren, de eigen regels worden overtreden een mooi gebied gaat verloren. Het bestemmingsplan dient teruggenomen te worden.	De waarden worden gerespecteerd. Hier is typisch sprake van omvorming van landbouwgronden met de basisgedachte, behoud door ontwikkeling van de recreatieve, natuur- en cultuurhistorische waarden. De gemeente heeft met name deze verstedelijking laten toetsen door de provincie door de ontheffingsprocedure te doorlopen met positief resultaat inzake mogelijke strijdigheden met de PRVS.	Geen

2	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	De economische haalbaarheid dient aangetoond te worden.	Het haalbaarheidsonderzoek is van 2004, echter de constatering van destijds blijven grotendeels overeind. De behoefte van de recreant is de vraag naar kwalitatieve verblijfsrecreatie nabij de kust. De koopkracht is enigszins dalend, maar lijkt geen effect te hebben op de bezettingsgraad van recreatieverblijven. Het haalbaarheidsonderzoek blijft daarnaast altijd een momentopname, de economische situatie en perspectieven kunnen in 2015 weer heel anders zijn als in 2011. Ook de beleidsnota Verblijfsrecreatie (2008) bevestigt in de marktanalyse bovenstaande. Zie ook de reactie onder reclamant 1 punt b.	Geen
b.	Verkeersveiligheid is in het geding gezien de extra verkeersbelasting op de Voorweg. Ook leidt de uitvoering tot meer geluidbelasting.	De ontsluiting van het park zal worden gerealiseerd aan de Voorweg. Vanaf de Voorweg zal de hoofdontsluitingsroute via de Helmweg (Noord Schinkeldijk) in westelijke richting naar Callantsoog en het strand en in oostelijke richting naar 't Zand. Met de realisatie van Boskerpark is de wens van de gemeente om de komgrens, die in het categoriseringsplan aan het begin van de Voorweg is aangeven, te verplaatsen tot na de ingang van het Boskerpark. Ter hoogte van de ontsluiting van het park zal de Voorweg dan als een 30 km zone worden ingericht, wat zorgt voor een vermindering van de geluidsbelasting en verbetering van de verkeersveiligheid.	Geen
c.	De uitbreiding van Callassande dient meegewogen te worden in dit plan.	De uitbreiding is meegewogen in de ontwikkeling van Boskerpark. Ook de gemeenteraad heeft daarop overigens aangedrongen. Twee bestemmingsplannen, maar één integrale beoordeling. Met name de verkeersontsluiting via de Voorweg heeft de aandacht, naast uiteraard de andere aspecten.	Geen

3	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	Gemeentelijk commentaar	Planwijziging
a.	De gemeenteraad heeft in haar beleidsnota Verblijfsrecreatie (2008) gesteld dat de 1:1 regeling van toepassing verklaard wordt. 1 ha verblijfsrecreatie dient gepaard te gaan met 1 ha landschapsbouw.	Zie onze reactie onder reclamant 1 punt d.	Geen
b.	Groote Keeten is een kustplaats, juist daar dient conform uw beleid inbreilocaties gezocht te worden.	Naast inbreilocaties wordt ook Boskerpark als een goede ontwikkeling gezien, het is geen kwestie van of inbreilocaties of een recreatiepark maar én- én situatie. Ook worden er inbreilocaties benut.	Geen
c.	Verkeersveiligheid is in het geding gezien de extra verkeersbelasting op de Voorweg. Verbreding en aanpassing wordt voorgesteld. Ook fietsroutes en wandelroutes dienen aangepast te worden. Voorgesteld wordt om een pad aan te leggen tussen de Rietweg via de Zandpolder naar de zebra nabij het centrum.	(Zie eveneens onze reactie bij reclamant 2 punt b.) Met dank voor het voorstel om een pad aan te leggen tussen de Rietweg en Zandpolder. Het voorstel is ambtelijk op haalbaarheid beoordeeld vanuit het wandelpadennetwerk maar wordt momenteel (november 2012) niet als prioriteit gezien.	Geen
d.	Extra parkeerruimte zal gecreëerd moeten worden.	Zie onze reactie bij reclamant 1 punt e.	Wijziging parkeernorm van 1,4 naar 2
e.	De economische haalbaarheid dient aangetoond te worden.	Zie onze reactie bij reclamant 2 punt a.	Geen
f.	De reclamant is niet onverdeeld blij met de komst van Boskerpark en stelt het op prijs als rekening gehouden kan worden met de wensen en opmerkingen.	Het dagelijks bestuur (het college van burgemeester en wethouders) en de gemeenteraad is zich daarvan bewust en houdt zoveel mogelijk rekening met de vele wensen en opmerkingen. Keuzes dienen echter gemaakt te worden.	Geen

4	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Reclamant juicht toe dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht en kan zich verenigen met het plan.	Het gemeentebestuur neemt de reactie voor kennisgeving aan.	Geen
b.	Het plan is volgens de reclamant een goed voorbeeld van ondernemers die in de agrarische sector anticiperen op de ontwikkelingen in de sector die niet altijd gunstig voor ondernemers zijn te beoordelen.	Het gemeentebestuur neemt de reactie voor kennisgeving aan.	Geen
c.	Een kwalitatief hoogwaardig park kan hier gerealiseerd worden waarbij rust, ruimte en kwaliteit de kernbegrippen zijn. Structurele werkgelegenheid voor circa 50 personen, naast de incidentele werkgelegenheid ten tijde van de aanleg van het park.	Het gemeentebestuur neemt de reactie voor kennisgeving aan.	Geen

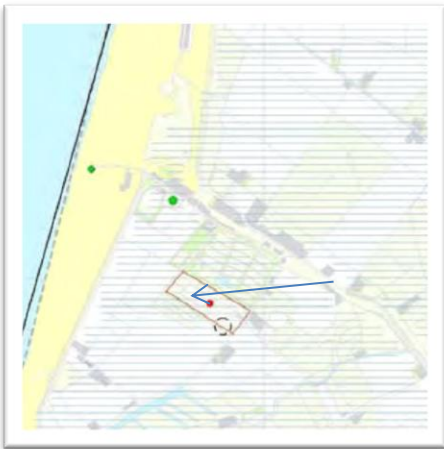
5	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Ter veiligstelling van de leidingen die in het nieuwe plan komen te liggen, dient reclamant zich te houden aan een aantal voorwaarden om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Belangrijke voorwaarde is: voldoende ruimte in de openbare grond.	In het bestemmingsplan, regels en verbeelding zijn de beschermingszones in acht genomen. Bij de nadere uitwerking dient om die reden de beschermingszone in acht genomen te worden.	Geen
b.	Verzocht wordt om alvorens tot effectuering van het plan over te gaan, eerst in overleg treedt met reclamant.	Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen. Dit overleg zal in de civiele fase (voorbereidingsfase) plaatsvinden.	Geen

c.	De nieuwbouw wordt ontworpen op de waterlaag, e.e.a. in overleg met de brandweer, gezien de noodzaak van toevoer van bluswater. Indien dit niet mogelijk is, wordt er op geattendeerd dat er financiële middelen dienen te worden vrijgemaakt om te zoeken naar alternatieven.	Bij de nadere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de opstelplaatsen voor de brandweervoertuigen. Naast preventieve maatregelen zal er ook een brandkranenplan en de toegankelijkheid naar open water voor bluswerkzaamheden gegarandeerd moeten zijn. Gezien de te realiseren grote oppervlakte aan open water in het plan zien wij op voorhand geen probleem.	Geen
d.	Reclamant vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN (Voorzieningen Aanleg Nieuwbouw Noord-Holland). Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van voorzieningen in nieuwbouw-gebieden.	Het document is van belang bij de uitvoeringsfase. De meest recente versie zal te zijner tijd bij de uitvoerders (aannemer etc.) bekend moeten zijn en naar gehandeld moeten worden. Op uw site is overigens de meest actuele versie te 'downloaden'.	Geen
e.	Reclamant maakt de gemeente erop attent dat er in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen mogen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.	De bodemkwaliteit is uiteraard onderzocht en kent geen belemmeringen voor het beoogde doel. Daarnaast zijn ook de regels van Duurzaam bouwen geldend én de regels van HHNK waardoor onder andere gesteld wordt dat er geen uitloogbaar materiaal gebruikt mag worden.	Geen

6	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	In de inleiding staat vermeld dat het gebruik van deze grond als verblijfsrecreatieve functie planologisch mogelijk maakt. Opgemerkt wordt dat ook de functie wonen wordt bestemd.	Dit is een juiste constatering.	Tekstuele aanpassing van de toelichting
b.	Gezien de geldigheidsduur van ecologisch onderzoek wordt geadviseerd om te onderbouwen waarom een ontheffing wordt verleend door het ministerie	Inmiddels is er een zogenaamd 'positieve afwijzing' verleend door het Ministerie van Economische zaken, Landbouw & Innovatie. In de toelicht wordt hier naar verwezen, de positieve afwijzing wordt als bijlage opgenomen.	Tekstuele aanpassing van de toelichting

c.	Voor de functie bodem is bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, aspect bouwen een verkennend bodemonderzoek een indieningsvereiste.	Het bodemonderzoek is verricht, in de toelichting zijn de resultaten vermeldt en als bijlage opgenomen. Ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning zal opnieuw beoordeeld worden of de onderzoeken actueel en/of geldend zijn.	Tekstuele aanpassing van de toelichting
d.	Voor de gemeente is een rapport Luchtkwaliteit Inventarisatie gemeente Zijpe, december 2008 beschikbaar. Geadviseerd wordt deze in de toelichting te benoemen en als bijlage op te nemen.	Met dankzegging voor de aanvullende informatie.	Tekstuele aanpassing van de toelichting en het onderzoek als bijlage opnemen.
e.	Geadviseerd wordt de m.e.r. beoordelingsnotitie als bijlage op te nemen.	M.e.r. beoordelingsnotitie als bijlage opnemen.	Tekstuele aanpassing van de toelichting en het onderzoek als bijlage opnemen.
f.	In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de voorkeurswaarde Wgh 50 dB(A) genoemd, deze dient echter 48 dB(A) te zijn. Verzocht wordt een indicatieve geluidberekening toe te voegen, anticiperen op de inrichting van het gebied 30 km zone wordt niet geaccepteerd.	De indicatieve geluidsberekening is inmiddels uitgevoerd, hieruit is gebleken dat de voorkeurswaarde niet overschreden zal worden, uitgaande van de verwachte en cumulatieve verkeerstroom voor Boskerpark, Callassande en geluidbelasting vanuit Boskerpark zelf.	Tekstuele aanpassing van de toelichting en het onderzoek als bijlage opnemen.
g.	Bij Hindercirkels graag de editie opnemen van de VNG brochure. Graag ook de staat van bedrijven als bijlage opnemen.	Tabel 1 is hier van toepassing. Recreatiecentrum SBI code 9233. SBI code 552 omschrijft kampeerterreinen, vakantiecentrum e.d. met keuken. Met de hindercirkels wordt in de nadere uitwerking rekening gehouden.	Tekstuele aanpassing van de toelichting en het onderzoek als bijlage opnemen.

6	Reclamant:		
	Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Planwijziging
a.	De externe veiligheid dient getoetst te worden en er wordt advies uitgebracht ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.	Terechte constatering en een taak van initiatiefnemer, gemeente, milieudienst etc.	Geen
b.	Het plangebied is gelegen <u>buiten</u> het invloedsgebied van Bevi-bedrijven, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen <u>geen</u> belemmering voor het plangebied en een verantwoording van het groepsrisico is <u>niet</u> vereist.	Dank voor uw controle. Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen.	Geen
c.	Tankstation aan de Helmweg is buiten beschouwing gelaten, aangezien het op grote afstand ligt van het plangebied. De effecten van een calamiteit bij het tankstation kunnen echter wel reiken tot in het plangebied en deze zijn wel beschouwt.	Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen. In het bestemmingsplan is het volgende opgenomen: "In de invloedsfeer van het plangebied is een tankstation aanwezig, het betreft echter géén categoriale inrichting. Het benzinestation aan de Helmweg valt qua opslag onder de drempelwaarde. De drempelwaarde voor benzinestations bedraagt 20.000 liter per stuk/tank. Het tankstation heeft 8 m³ euro benzine, 6 m³ diesel en 6 m³ super benzine in opslag." 	

d.	Het plangebied ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van de propaantank.	Dit is een juiste constatering, echter de grootte van de propaantank bepaalt of het er een dusdanig gevaar kan optreden voor de omgeving dat er een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd dient te worden. Alleen propaantanks met een inhoud van meer dan 13 m³ per tank vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. De propaantank is 4,2 m³ groot op de camping Callassande. De propaantank valt daarmee niet onder de werking van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Ten aanzien van het groepsrisico wordt geacht dat er zich geen overschrijding van de betreffende grenswaarden voordoet. De afstandsnormen worden in acht genomen. Zie onderstaande afbeelding met risicocontouren die buiten het plangebied vallen. 	Geen
e.	Advies om (recreatie)woningen aan te sluiten op het aardgasleiding-netwerk of op een propaanreservoir.	Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen en is van belang bij de nadere technische uitwerking van het plan.	Geen
f.	Advies om in overleg met het Veiligheidsbureau Anna Paulowna, Schagen en Zijpe, nader te bepalen op welke locaties de primaire bluswatervoorzieningen moeten worden aangebracht.	Bluswatervoorziening (primair, secundair etc.) is van belang bij de nadere technische uitwerking van het plan.	Geen

g.	Aan de opkomsttijden van de brandweer van het Besluit veiligheidsregio's in zowel de dagperiode als avond/nachtperiode kan <u>niet</u> worden voldaan.	Het bestuur van de veiligheidsregio moet op grond van de Wet veiligheidsregio (Wvr) eens in de vier jaar een beleidsplan opstellen. Daarin moeten de opkomsttijden voor de brandweer beschreven worden en ook welke voorzieningen en maatregelen worden getroffen om daaraan te voldoen (art. 14, lid 2, onder f Wvr). In het voorjaar van 2013 is het nieuwe dekkingsplan gereed. Hierin wordt exact aangegeven wat de opkomsttijden zullen zijn. Algemeen geldt dat de brandweer binnen 8 a 10 minuten (afhankelijk gebruiksfunctie van de bouwwerken) ter plaatse dient te zijn. In buitengebied (weinig bebouwing) mag dit maximaal 18 minuten bedragen. Als blijkt dat het bestemmingsplan niet als buitengebied mag worden beoordeeld, dan kan het zijn dat de opkomsttijden van de brandweer niet worden gehaald. In dat geval kan het gemeentebestuur besluiten dat het een aanvaardbare overschrijding betreft (afhankelijk van de overschrijdingstijd, aard, soort, gebruik en hoeveelheid bebouwing). Ook is het mogelijk om extra brandpreventieve eisen te stellen aan de te bouwen bouwwerken. Ook de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen kunnen op een hoger niveau worden vereist. Er zijn echter objecten en incidenten waarvoor het op basis van een risico-inschatting van belang is dat er een kortere opkomsttijd vereist is of juist met een langere opkomsttijd kan worden volstaan. De maximale opkomsttijd ligt in alle gevallen op 18 minuten. Het is aan het bestuur van Schagen om daar een gemotiveerd besluit over te nemen.	Geen
----	--	--	------

8	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Het park wordt voor het topsegment ontwikkeld en is bedoeld voor eigen gebruik en niet recreatieve verhuur. Permanente bewoning is niet toegestaan.	Deze constatering is juist en is ook in de regels van het bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst en daarmee juridisch vastgelegd.	Geen
b.	Met de eis tot bedrijfsmatige exploitatie wordt permanente bewoning tegengegaan. Advies om een definitie van bedrijfsmatige exploitatie in de regels op te nemen.	Deze constatering is juist en is ook in de regels van het bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst daarmee juridisch vastgelegd. Juridisch wordt permanente bewoning tegengegaan in de regels van het bestemmingsplan.	Geen
c.	Het plangebied ligt binnen de effectenafstand van enkele propaantanks van een nabij gelegen camping Callassande.	Zie onze reactie onder reclamant 6 punt d.	Geen

9	Reclamant:		
	Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Planwijziging
a.	De beoordeling van het plan beperkt zich tot provinciale belangen zoals deze zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het plan maakt het mogelijk om recreatiewoningen en overige bebouwing op te richten. Dit wordt gezien als verstedelijking. Gelet op de partiële herziening Boskerpark (2006) willen wij de gemeente in de gelegenheid stellen om ontheffing van het verstedelingsverbod bij ons in te dienen.	Het ontheffingsverzoek is bij de provincie ingediend en inmiddels verkregen (25 september 2012). Met de gemaakte opmerkingen wordt rekening gehouden in het ontwerpplan.	Verwijzing naar de ontheffing in de toelichting. Ontheffing als bijlage opnemen.

10	Reclamant:		
	Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Planwijziging
a.	De doelgroep zoals benoemd bestaat niet meer, kwalitatieve, hoogwaardige recreatiewoningen zijn niet meer van deze tijd. Geen tweede woning, maar twee woningen is de norm.	Er is geen aanleiding gezien de gegevens en landelijke onderzoeken om te twijfelen over het bestaan van de doelgroep.	Geen
b.	De woningmarkt zit op slot en de banken lenen niet zo makkelijk meer.	De situatie is naar verwachting tijdelijk, tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de recreatiesector financiële/economisch gezien het goed doet. De vraag naar verblijfsrecreatie in met name het luxe segment blijft hoog. Men is bereid om te betalen voor kwaliteit van het verblijf en de voorzieningen. Dat geldt ook voor de woningmarkt.	Geen
c.	Wie wil tegenover een camping wonen met 2500 bewoners en uitbreidingsplannen?	De marktwaarde van de woningen zal afhangen van de vraag en prijs van de woningen. Voor zowel de initiatiefnemer als gemeente wordt geconstateerd dat er behoefte is aan de woningen op deze locatie.	Geen
d.	Nut en noodzaak zijn niet aangetoond (art. 15 PRVS).	Zie onze beantwoording bij reclamant 1 onder b.	Geen
e.	Er is onvoldoende draagvlak voor deze ontwikkeling, de gemeente houdt onvoldoende rekening met haar burgers.	Het is aan het bestuur en de gemeenteraad om de belangen af te wegen en een besluit te nemen. Het plan is ruimtelijk en functioneel op een verantwoorde wijze ingepast met respect voor de omgeving.	Geen
f.	De Voorweg is uit het bestemmingsplan gehaald, feit blijft dat de problemen blijven, te veel verkeer.	De Voorweg is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met een verbreding van de bestaande weg, mogelijk met een vrij liggend fietspad. Hierdoor wordt geanticipeerd op mogelijke verkeersproblemen in het hoogseizoen. In het bestemmingsplan zijn de verkeersaspecten nader uitgewerkt aan de hand van recente tellingen.	Geen
g.	Is de uitbreiding niet in strijd met de aanwijzing van het gebied als weidevogelleefgebied?	De provincie heeft middels een partiële herziening van de Structuurvisie de status weidevogelleefgebied laten vervallen voor deze locatie.	Geen
h.	Uitgangspunt van de IRV is 1 ha recreatie - 1 ha natuur, is dat niet haalbaar?	Zie onze reactie onder reclamant 1 punt d.	Geen

i.	Voorkomen dient te worden dat er een eenzijdige uitbreiding plaatsvindt. 14 woningen ten opzichte van de 300 recreatiewoningen haalt de doelstelling 1:10 niet.	De doelstelling van 1 woning op 10 recreatiewoningen wordt niet gehaald, maar de ontwikkeling dient in samenhang gezien te worden met andere ontwikkelingen. Boskerpark voorziet in een vraag naar meer recreatieve, hoogwaardige verblijfsrecreatie. Dit met respect voor omgeving en waaronder natuurontwikkeling, waterberging, recreatieve routes en versterking van de lokale en regionale economie. Meer dan 14 woningen aan de Voorweg is daarnaast ruimtelijk gezien ook niet wenselijk. Openheid en doorzichten zijn van belang.	Geen
j.	Economische haalbaarheids-onderzoek is van 2004.	Zie onze reactie onder reclamant 2 punt a.	Geen
k.	De woonkern Groote Keeten wordt niet versterkt door te bouwen aan de Voorweg.	De constatering is juist, het was echter ook geen doel van het plan om de woonkern Groote Keeten te versterken.	Geen
l.	Er is geen verkeersonderzoek gedaan, er wordt van uitgegaan dat er geen verkeersprobleem is. Er is echter voldoende correspondentie waar uitgelegd wordt dat er onvoldoende parkeerruimte is.	In het bestemmingsplan gaat paragraaf 6.4.1 en 6.4.2 in op het onderdeel 'verkeer'. Hierin zijn verkeerstellingen, te verwachten verkeersstromen en beschikbare verkeer-/parkeerruimte onderzocht. De verantwoording en conclusies zijn door de gemeente bevestigd en geaccordeerd. In 2012 kan wel geconstateerd worden dat de parkeernorm van 1,4 per recreatiewoning nu op 2,0 per recreatiewoning gegaan is.	Geen
m.	Economische uitvoerbaarheid, inclusief schaderisicoanalyse zijn niet toegevoegd bij de stukken.	De economische uitvoerbaarheid is uitvoerig verwoord in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan. Onder financiële/economische haalbaarheid valt eveneens het planschaderisico van het project. De risicoanalyse is al in 2004 uitgevoerd op de plannen en denkbeelden die er toen waren. Voor eventuele planschade is door de gemeente Zijpe en de directie Boskerpark BV afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst (S.O.K). In de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat de gemeente geen risico's loopt, maar dat toewijzingen van planschade door de ontwikkelaar betaald worden. De planschade analyse geeft aan dat een geringe kans is op planschade. In de financiële verkenning is hiervoor wel een post opgenomen om eventuele toegekende planschade te financieren. Middels deze zogenaamde anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verantwoord.	Geen

11	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	De Boskerpolder heeft zowel landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast als EHS gebied met de status van weidevogelleefgebied en gebied voor grootschalige landbouw. Verstedelijking is volgens de huidige structuurvisie van de provincie hier niet toegestaan.	Zie onze reactie bij reclamant 1 punt a.	Geen
b.	Gebouwen van 9 á 10 meter hoogte worden geplaatst, dat is idioot en schendt alle bestaande (landschappelijke- en natuurwaarden).	Door een goede landschappelijke inpassing wordt het recreatiepark als het ware opgenomen in het landschap. In relatie met de natuurzone en waterpartijen wordt een fraai recreatiepark aangelegd. Zie ook het beeldkwaliteitsplan Boskerpark.	Geen
c.	De maat is vol na Sandepark en Callassande.	Zie onze reactie bij reclamant 1 punt b.	Geen
d.	De commercie is een belangrijkere drijfveer dan het streven naar een stuk originele natuur en behoud van waarden.	De waarden worden gerespecteerd. Hier is sprake van omvorming van landbouwgronden met de basisgedachte, behoud door ontwikkeling van de recreatieve, natuur- en cultuurhistorische waarden.	Geen

12	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Gebouwen van 9 á 10 meter hoogte worden geplaatst, planschade wordt gevreesd.	Zie onze reactie onder reclamant 9 punt b. Ten aanzien van de opmerking over planschade, zie onze reactie onder reclamant 10 onder punt m.	
b.	Stop met het bouwen van recreatiewoningen, de geplande natuur en waterpartijen zijn mooi.	Bouwen in het buitengebied is doorgaans niet toegestaan. De rood voor groen regeling maakt dit in een aantal situaties wel mogelijk mits daar een investering in het landschap tegenover staat. Onder de vlag van deze regeling is ook het plan Boskerpark beoordeeld. Aankoop, inrichting en onderhoud van natuur wordt door het huidige kabinet uitgesteld wegens de hoge kosten. Particulier initiatief, zoals in dit plan, wordt juist gestimuleerd.	Geen

13	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Een uitzonderlijk natuurgebied moet geen spookstad worden.	Deze mening wordt gedeeld.	Geen
b.	Het bouwplan is in strijd met de regels en er is dan ook geen sprake van een verantwoorde ruimtelijke inpassing. Stop met dit plan. Sandepark, Callassande en het verschrikkelijke appartement bij de strandopgang is teveel.	Zie onze reactie onder reclamant 1 punt a en b.	Geen

14	Reclamant:		
	Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Planwijziging
a.	De Boskerpolder heeft zowel landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast als EHS gebied met de status van weidevogelleefgebied en gebied voor grootschalige landbouw. Verstedelijking is volgens de huidige structuurvisie van de provincie hier niet toegestaan.	Provinciale Staten hebben op 23 mei 2011 de partiële herziening van de Structuurvisie en verordening vastgesteld. Deze partiële herziening betreft de onderwerpen intensieve veehouderijen, EHS en weidevogelleefgebied. De aanduiding weidevogelleefgebied is in deze partiële herziening komen te vervallen.	Geen
b.	De economische haalbaarheid dient aangetoond te worden, veel recreatiewoningen staan te koop. Maatschappelijk is het project niet verantwoord, zeker niet gezien de relatie met de bezuinigingen op maatschappelijke voorzieningen.	Zie onze reactie onder reclamant 2 punt a.	Geen
c.	De recreatiemarkt is verzadigd volgens een rapport van ING.	Als bedoeld wordt: http://www.kicrecreatie.agro.nl/kicproj.nsf/0/CCEA4ED57B935B94C12573D300389020/\$file/Bedrijfseconomische%20kerncijfers%20recreatiesector.pdf Stichting Recreatie, juli 2008, dan blijkt met name dat verblijfsrecreatiebedrijven in Noord Holland en Gelderland gemiddeld het sterkst scoren terwijl met name Overijssel en Zuid Holland beneden gemiddeld scoren. Als bedoeld wordt: http://www.nritonderzoek.nl/file/NRIT_Magazine_2009_1_Dagrecreatie.pdf betreft een onderzoek dat over dagrecreatie gaat, en betreft geen relevant onderzoek. Daarnaast wordt verwezen naar de provinciale ontheffing zie reclamant 1 onder punt b. Nut en noodzaak van het plan is daarbij met name beoordeeld.	Geen
d.	Het volharden van de bouwplannen voor de Boskerpolder is onbegrijpelijk. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.	Deze mening wordt ter kennisname aangenomen. Zie ook onze reactie onder reclamant 1 punt b.	Geen

15	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Gebouwen van 9 á 10 meter hoogte worden geplaatst, het zijn toch recreatiewoningen?	Zie onze reactie onder reclamant 9 punt b.	Geen
b.	Verkeersveiligheid is in het geding gezien de extra verkeersbelasting op de Voorweg. Ook leidt de uitvoering tot meer geluidbelasting.	Zie onze reactie onder reclamant 2 punt b.	Geen
c.	Planschade wordt gevreesd gezien aangezien het uitzicht zeer beperkt wordt.	Planschade in de zin van artikel 6.1 Wro is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. Planschade is wettelijk geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onder financiële/economische haalbaarheid valt eveneens het planschaderisico van het project. De risicoanalyse is al in 2004 uitgevoerd op de plannen en denkbeelden die er toen waren. Voor eventuele planschade is door de gemeente Zijpe en de directie Boskerpark BV afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst (S.O.K). Deze komen nog in voldoende mate overeen met de huidige kaders. De planschade analyse geeft aan dat een geringe kans is op planschade. In de financiële verkenning is hiervoor wel een post opgenomen. In de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat de gemeente geen risico's loopt. Maar dat toewijzingen van planschade door de ontwikkelaar betaald worden.	Geen
d.	Waar komen de 40 arbeidsplaatsen vandaan?	De inrichting van het park zal naar schatting een werkgelegenheid van 1.000 mensjaren opleveren. Na realisatie zal het complex jaarlijks zorgen voor werkgelegenheid voor ongeveer 40-50 personen. Deze personen zullen onder andere werkzaam zijn ten behoeve van het gastheerschap, het leidinggeven en de aansturing van de medewerkers, de afdeling communicatie, registratie en financieel beheer, ten behoeve van het onderhoud van groen, bouwwerken, installaties en andere voorzieningen op het terrein en het uitvoeren van schoonmaakwerkzaamheden.	Geen
e.	Het pad van Callas wordt een aan- en afvoer route. Dus wordt onze fietsroute onverhard.	Tussen de Abbestee en Grootte Keeten loopt het onverharde wegje van Callas. Dit wegje is een cultuurhistorisch element en wordt behouden bij de inrichting van het park. Het deel van de weg richting Abbestee blijft onverhard en zal toegankelijk blijven voor het publiek.	Geen

f	De economische haalbaarheid dient aangetoond te worden, veel recreatiewoningen staan te koop. Maatschappelijk is het project niet te verantwoorden, zeker niet gezien de relatie met de bezuinigingen op maatschappelijke voorzieningen.	Zie onze reactie onder c alsmede bij reclamant 1 punt a en b.	Geen
---	--	---	------

16	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Reclamant is tegen de komst van Boskerpark te Groote Keeten. De Boskerpolder biedt nu rust en ruimte aan de toeristen (en weidevogels) die aan de kust verblijven, dit wordt verstoord door de komst van de verblijfsrecreatie.	Wij zijn van mening dat het plan Boskerpark evenwichtig is opgebouwd uit recreatie en natuur en van belang is voor instandhouding van het voorzieningenniveau in de omgeving en voor een kwalitatieve impuls van de recreatie in de Kop van Noord-Holland. Blijkens deze herziening zijn wij het dan ook niet eens met de mening dat Boskerpolder gevrijwaard dient te blijven van verandering, maar zijn van mening dat de ontwikkeling Boskerpark een welkome aanvulling op het huidige voorzieningen niveau kan betekenen.	Geen
b.	Reclamant merkt op dat in de huidige voorgestelde plannen aanzienlijk minder natuur in de nieuwe plannen terug te vinden is, vraagt zich af wat hier de reden van is.	De plannen zijn niet wezenlijk gewijzigd in de tijd. Slecht op detailniveau zijn er m ² verschoven, maar dat tast de uitstraling van gebied niet aan.	Geen
c.	Voldoende recreatiemogelijkheden in de Gemeente Zijpe en Groote Keeten (ca. 100 eigen inwoners en ca. 800 recreatieverblijven). Veel toeristen kiezen juist nu voor Zijpe, om te genieten van rust en ruimte, omdat het daar kleinschaliger is.	Zie onze reactie bij reclamant 1 a en b en bij reclamant onder 10 punt i	Geen

17	Reclamant: x		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Reclamant is tegen het bestemmingsplan. Waarom moet een gebied wat bekend staat om rust en ruimte plaats maken voor (recreatie) woningen?	Zie onze reactie 1 punt a en b.	Geen
b.	Er zijn al 750 recreatiewoningen, camping Callassande gaat ook nog uitbreiden. Groote Keeten moet niet meer uitbreiden.	Zie onze reactie onder 3 punt f.	Geen
c.	Komst van de recreatiewoningen is nadelig voor de inwoners van Groote Keeten, voordeel voor de belanghebbenden, vanuit financieel oogpunt.	Zie onze reactie onder 1 punt b.	Geen
d.	Groote Keeten, een van de laatste mooie kleine dorpen aan de kust, wordt nu verkwanseld voor geld.	Deze mening wordt ter kennisname aangenomen.	Geen

18	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Reclamant hecht veel waarde aan de bijzondere natuur en de landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle elementen van de Boskerpolder.	Zie onze reactie onder punt 1 punt a en b.	Geen
b.	In 2005 is beschermde status van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) voor de Boskerpolder plangebied komen te vervallen onder drang van de gemeente.	Citaat van Provincie Noord-Holland uit de partiële herziening Boskerpark, 2006: "Wij vinden dat er in de Boskerpolder ruimte is voor de realisatie van maximaal 350 recreatiewoningen, 14 permanente woningen aan de Voorweg en de inrichting van een natuurzone. Voor het gebied waar de recreatiewoningen en de permanente woningen komen, besluiten wij het plangebied op de plankaart aan te merken als zoekgebied en het daarvoor geldende beleid in het ONHN van toepassing te verklaren. Tevens besluiten wij de status van PEHS, waterbeheer en kustveiligheid en groene waarden en open ruimte daar te laten vervallen. Het gebied waar de natuurzone komt, zal de aanduiding uitsluitingsgebied met specificatie PEHS krijgen."	Geen

c.	In de Beleidsnota Verblijfsrecreatie van de gemeente Zijpe uit 2008 staat vermeldt dat Zijpe al beschikt over een ruim aanbod aan verblijfs-recreatieve accommodaties. De bebouwing van de Boskerpolder vormt dan ook geen groot maatschappelijk nut die bebouwing zou rechtvaardigen.	In de Beleidsnota Verblijfsrecreatie wordt het volgende over het gebied Boskerpolder geschreven: Een samenhangende ontwikkeling met Groote Keeten, bestaande uit woningbouw en uitbreiding recreatiebungalows met natte zone en natuurontwikkeling. Ten aanzien van nut en noodzakelijkheid van de ontwikkeling, zie onze reactie onder reclamant 1 punt b.	Geen
d.	Met de regeling 1:1 "de ontwikkeling van 1 hectare verblijfsrecreatie dient gepaard te gaan met de ontwikkeling van 1 hectare landschap", komt volgens de reclamant de gemeente bij het compenseren 9 hectare grond te kort.	Zie onze reactie onder 1 punt d.	Geen
e.	Is de projectontwikkelaar financieel-economisch zo sterk dat alle compensatiegronden verworven kunnen worden?	De verplichting is neergelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Aangenomen wordt dat de projectontwikkelaar financieel- economisch sterk genoeg is.	Geen
f.	De projectontwikkelaar is gehouden het natuurgedeelte in te richten en te onderhouden. Zijn daar reeds afspraken over gemaakt?	Uit de SOK (samenwerkingsovereenkomst): <i>"Het uitsluitingsgebied zal na overdracht aan haar door de gemeente worden ingericht middels te formuleren natuurdoeltypen waarmee de aansluiting op de duinverbinding en moerasverbinding kan ontstaan, te weten: struweel- en bostypen respectievelijk moeras- en rietland en vochtig-natte graslanden. Eén en ander conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, het concept-bestemmingsplan en de rapportages van Ten Haaf en Bakker: 'Natuurontwikkeling Boskerpolder; inrichtingschets voor natuur, landschap en recreatie' (d.d. januari 2008) en de aanvullingen d.d. 18 maart 2008."</i> Aangezien de gronden gelegen zijn in de EHS worden te zijner tijd de gronden bij voorkeur overgedragen aan een natuurorganisatie voor onderhoud en beheer. Gelet op het beheer van de aangrenzende natuur wordt daarbij gedacht aan Landschap Noord-Holland.	Geen

g.	In het voorontwerp is ook de bouw van 14 woningen voor permanente bouw opgenomen om de leefbaarheid van Groote Keeten te verbeteren. Reclamant geeft aan dat lintbebouwing buiten de kern van Groote Keeten juist <u>niet</u> de leefbaarheid bevordert.	Leefbaarheid is een breed begrip. Wikipedia stelt: <i>"Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken. Het is een typisch containerbegrip en dus diffuus en multi-dimensioneel. Iedereen heeft een idee van de betekenis, maar de exacte omschrijving is sterk afhankelijk van tijd en plaats. Het is deels een uitgesproken subjectief begrip. Zo kan voor niet-economisch afhankelijke bewoners van een toeristenplaats een bepaalde situatie in het hoogseizoen onleefbaar zijn, terwijl voor de lokale toeristische ondernemer het oordeel over de leefbaarheid op dat moment heel anders kan luiden. Uit studies en uitlatingen van makelaars blijkt dat de prijs van woningen voor een groot deel wordt bepaald door de woonomgeving, lees: de leefbaarheid"</i> . De uitspraak kan daarmee niet ontkend of erkend worden. De toekomstige eigenaar en bewoner bepalen individueel de leefbaarheid.	Geen
h.	De gemeente levert discutabele hand en spandiensten aan de ontwikkelaar om toch tot ontwikkeling van het plan te komen.	Provincie en gemeente zijn overtuigd van het nut en de noodzaak van de ontwikkeling Boskerpark. Vanuit dat gegeven werkt de gemeente mee aan de opstelling van het bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt. Van een voorkeursbehandeling is geen sprake.	Geen
i.	Klopt de verhouding 94 woningen, 800 recreatiewoningen wel ten opzichte van de voorzieningen niveau qua horeca, winkels en sociale voorzieningen wel?	De kuststrook in de gemeente heeft een sterke toeristische functie. De toeristische sector is een belangrijke bron van werkgelegenheid voor de inwoners van de dorpen. De gemeente wil dan ook de ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een gezonde bedrijfsvoering van de toeristische bedrijven: daarmee blijft een belangrijke bestaansbron voor de plaatselijke bevolking vitaal. Dit betekent dat onder voorwaarden de ruimte wordt geboden voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van deze bedrijven, ook als dat betekent dat de verhouding inwoners-toeristen verandert. Als strikt zou worden vastgehouden aan de genoemde norm, zou geen enkel toeristische bedrijf in en in de omgeving van Groote Keeten meer kunnen worden gevestigd.	Geen
j.	Door de nokhoogte van 9 meter voor de 300 recreatiewoningen en de nokhoogte van 10 meter van het servicecentrum met Max. 5 gebouwen, wordt het uitzicht teniet gedaan en het weidevogel-leefgebied volledig geëlimineerd.	Er is geen sprake van weidevogelleefgebied in de zin van Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Bovendien vindt natuurcompensatie plaats. Daarnaast wordt een landschap gecreëerd met binnenduintjes, groenelementen etc. waarbinnen de recreatiewoningen binnenvallen, zie het beeldkwaliteitsplan.	Geen

19	Reclamant:		
	<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Planwijziging</i>
a.	Reclamanten tekenen wederom bezwaar aan tegen de voorgenomen plannen. In 2004 hebben zij dit ook al gedaan.	Het is aan de gemeenteraad om de belangen af te wegen en een besluit te nemen. Feit is dat er bij dergelijke ontwikkelingen voor- en tegenstanders zijn.	Geen
b.	Het aantasten van het gebied waar mens en dier kunnen genieten van rust en ruimte en de prachtige vergezichten blijft volgens de reclamanten geheel onnodig.	Zie onze reactie bij reclamant 1 punt a.	Geen
c.	De recreatielimiet in Groote Keeten is bereikt. Toeristen reageren vol afschuw en onbegrip op de plannen van de gemeente.	Wij nemen kennis van uw reactie, aangezien dit argument niet nader onderbouwd is kunnen wij er niet verder op ingaan. Verwezen wordt ook naar onze reactie bij reclamant 1 punt a en b.	Geen
d.	Kunt u ons uitleggen waarom aan de rand van het dorp gebouwd moet worden? Is dit noodzakelijk om het Boskerpark in te breien?	Zie onze reactie onder 1 punt a en b.	Geen
e.	De komst van de enorme centrumgebouwen zijn geheel onduidelijk. Niemand vind dit mooi.	Wij nemen kennis van uw reactie, aangezien dit argument niet nader onderbouwd is kunnen wij er niet verder op ingaan.	Geen
f.	Reclamanten vragen zich af waarom de verhouding tussen natuur en bouwen is veranderd ten laste van de natuur?	De plannen zijn niet wezenlijk gewijzigd in de tijd. Slecht op detailniveau zijn er m ² verschoven, maar dat tast de uitstraling van gebied niet aan.	Geen

BIJLAGE A Vooraankondiging Boskerpark te Groote Keeten

Bekendmaking heeft betrekking op	Groote Keeten
Publicatiedatum	23-03-2011
Soort bekendmaking	Bestemmingsplannen

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan voorbereid voor het natuur- en recreatieproject Boskerpark te Groote Keeten. Genoemd project betreft de realisatie van minimaal 235 en maximaal 350 recreatiewoningen in verschillende soorten landschap. Het project betreft tevens de aanleg van water in het kader van de waterberging en natuur (realisatie Ecologische Hoofdstructuur).

Wanneer het voorontwerp-bestemmingsplan gereed is, wordt deze ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Hierover volgt te zijner tijd een andere publicatie. Naast inspraak wordt een aantal instanties in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan.

Er liggen op dit moment met betrekking tot het bovenstaande geen stukken ter inzage. Op grond van artikel 1.3.1., lid 2 Bro wordt hier gemeld dat geen gelegenheid wordt geboden zienswijzen omtrent deze vooraankondiging naar voren te brengen en dat er geen instanties in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen over deze vooraankondiging.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimte en Wonen van de gemeente Zijpe, tel. 0224-574 100.

BIJLAGE B Planologische procedures

Boskerpark te Groote Keeten

Bekendmaking heeft betrekking op	Groote Keeten
Publicatiedatum	20-04-2011
Soort bekendmaking	Bestemmingsplannen

Na een lange tijd van voorbereiding is het voorontwerp bestemmingsplan "Boskerpark" te Groote Keeten klaar. De gemeente geeft het plan nu vrij voor inspraak en overleg.

Het plangebied tussen de Voorweg, de Helmweg, Noordschinkeldijk en de Abbestede te Groote Keeten zal in diverse landschapzones worden ingericht. Nieuwe recreatiewoningen zullen in een zone van bos, bosschages, water en nollenland worden gebouwd. Een belangrijk onderdeel van het plan betreft de ontwikkeling van een natuurzone, gesitueerd in het oostelijk en zuidoostelijk deel van het plangebied. De regels hiervoor worden vastgelegd in het bestemmingsplan. [Het voorontwerp van het bestemmingsplan](#) ligt vanaf 21 april 2011 ter inzage op het gemeentehuis en kunt u als pdf-bestand downloaden van onze website www.zijpe.nl onder het kopje beleid en plannen, sub plannen.

Hoe kunt u reageren?

U kunt tot en met 2 juni 2011 schriftelijk een reactie sturen naar de gemeente Zijpe, t.a.v. de heer J. Paasman, Postbus 5, 1750 AA Schagerbrug. U kunt uw reactie ook per e-mail sturen naar bestemmingsplan@zijpe.nl. Anonieme reacties laten we buiten behandeling.

Hoe werkt het?

Iedereen die een inspraakreactie geeft, krijgt voor de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan schriftelijk antwoord. Gelijktijdig vragen wij reacties van andere overheden en instanties. Het plan gaat daarna de procedure in voor vaststelling. Voor vragen kunt u, op maandag tot en met vrijdag tussen 9:00 en 12:00, ook langskomen op het gemeentehuis.

BIJLAGE C Kopieën van de ingediende reacties

BIJLAGE D Citaat van het verslag ARO Commissie (agendapunt 5)

Verslag 16^e vergadering ARO, 11 juli 2012

Aanwezige ARO-leden: G. Faber (voorzitter), G. Borger, M. van Diest, R. van Leeuwen, P. Berkhout, M. van Schendelen

Namens de provincie: J. Tjarks (plaatsvervangend secretaris, verslag), H. Ziengs (SHV)

5. Ontheffingsverzoek woningbouw Boskerpark, gemeente Zijpe

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer Marees (wethouder, gemeente Zijpe), de heer J. Paasman (gemeente Zijpe), de heer Bakker (ecologisch adviesbureau Ten Haaf en Bakker), de heer Leeuwenkamp (architect), de heren Stam en Dekker (initiatiefnemers), de heer G. Haenen (Provincie Noord-Holland, RI) en mevrouw J. Verwindt (Provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft de ontwikkeling van een groot recreatiegebied in het luxe segment (250 á 300 woningen) in combinatie met waterberging en natuurontwikkeling in de 48 ha grote Boskerpolder, ten oosten van de kern Groote Keeten en het daarbij aansluitende recreatiepark Sandepark, ten zuiden van de Noord Schinkeldijk.

Het terrein voor recreatiewoningen ligt parallel aan de Voorweg en wordt opgenomen in een te creëren nollenlandschap met een variatie aan landschapstypen: loof- en naaldbos, bosschages en meer open nollen. Ook komen er woningen aan het water. De natuurzone is een moeraszone met rietkragen, een ecologische verbinding tussen de bestaande Nollen van Abbestede en 't Hoekje; de natuurzone komt aan de voet van het nollenlandschap. De waterstructuur is bedoeld voor de nodige waterberging in de Boskerpolder, waarbij bestaande sloten blijven gehandhaafd en worden verbreed en waarbij het watersysteem met thans heel veel verschillende peilen wordt ontsnipperd. Langs de Voorweg komen permanente woningen in een boscontext. Door het gebied komt in oost-west richting een recreatieve route te lopen die aansluit op andere verbindingen.

De wethouder licht de plannen toe. Hij geeft aan dat het gaat om een recreatiepark met 6ha waterberging en een uitbreiding van 20 ha van de ecologische hoofdstructuur. In 2006 is het streekplan waar dit plan in is opgenomen vastgesteld door de Provincie Noord-Holland. Het beeldkwaliteitplan is aan de hand van provinciale richtlijnen opgesteld.

De heer Paasman geeft het tijdpad weer van dit project en de architect en ecologisch adviseur lichten de plannen inhoudelijk toe.

De ARO wil weten of het voorgestelde programma daadwerkelijk past ten opzichte van het

voorgenomen landschap (waterberging en natuur). Hierbij legt zij de nadruk op de hoeveelheid verhard oppervlak. Tevens wil de ARO weten of het hier gaat om huur of koopwoningen. De gemeente geeft aan dat het hier gaat om verhuur. Dit is gekoppeld aan het bestemmingsplan. Het programma is getoetst. De marge in aantal recreatiewoningen is gebruikt om de toets der tijd te doorstaan, maar met het maximaal aantal recreatiewoningen zal het nog gaan om 900m2 groen per woning. Het bestemmingsplan geeft de bebouwingszones weer, maar geeft geen antwoord op het gehele verharde oppervlak. Voorts wil de ARO graag de relatie van het plan in zijn omgeving toegelicht zien. Met name vraagt zij zich af wat de relatie is met de bestaande campings. De planopstellers geven aan hoe het nollenlandschap verder loopt in de omgeving. Tevens wijzen zij op een wandelverbinding op hoger schaalniveau. De Voorweg krijgt een ander profiel. De bestaande bebouwing wordt versterkt met meer permanente bebouwing, een watergang en een nieuwe fietsverbinding. De bestaande campings bestaan uit particuliere huisjes. De parken zijn daarom niet verder aanpasbaar. Tot slot wijst de ARO naar het grondverzet. Worden de hoogtes in het recreatiepark gerealiseerd met grond gehaald uit de laagtes uit het ecologische plan? In het specifiek, hoe wordt het nollenlandschap gerealiseerd? De planopstellers geven aan dat grond voor het nollenlandschap van buiten wordt aangevoerd, omdat het hierbij gaat om zandgronden in plaats van klei.

Conclusie:

De voorgeschiedenis van het plan is bekend bij de ARO. De ARO onderschrijft het toeristisch versterkende effect en ziet de goede balans van recreatie, water en natuur in het plan.

De ARO complimenteert de gemeente en planopstellers met het plan en geeft een positief advies met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, waarbij zij wel aandacht vraagt voor een paar punten:

- Een goede verhouding tussen programma en landschap. Neem daarbij het verhard oppervlak mee want deze kan een negatief effect hebben op het voorgestelde plan in het kader van groenbeleving.
- Houd de grondbalans goed in de gaten, mede in verband met het realiseren van het nollenlandschap.