



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Zijpe
Postbus 5
1750 AA SCHAGERBRUG

Gemeente Zijpe	ingekomen: 28 SEP 2012	Gedeputeerde Staten
Behandelaar:	R. J. Paasman	Uw contactpersoon
Kopie: ouder:	S B W	J. J. Verwindt
		SHV/VG/OMG
Class.nr:		Doorkiesnummer (023) 514 4039
		verwindtj@noord-holland.nl

VERZONDEN 27 SEP. 2012

1 | 5

Betreft: ontheffing voor het bestemmingsplan Boskerpark

Geacht College,

Kenmerk
86958 / 86959

Op 17 februari 2012, door u per mail aangevuld op 4 juni 2012, hebben wij van u een verzoek om ontheffing van artikel 14 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening) ontvangen.

Uw kenmerk

Inhoud van het verzoek

Het verzoek heeft betrekking op de realisatie van een recreatiepark in de Boskerpolder. Het recreatiepark heeft een totale omvang van 49 hectare waarvan 29 hectare is bestemd voor verblijfsrecreatie, 14 hectare voor natuurontwikkeling en 6 hectare voor water. Het verzoek maakt de realisatie van 250 tot maximaal 350 recreatiewoningen mogelijk in het luxere segment. Tevens worden er met het verzoek langs de Voorweg 14 permanente woningen gerealiseerd.

Provinciaal beleid

Artikel 9 van de verordening stelt wanneer er sprake is van bestaand bebouwd gebied. Dit is het gebied zoals aangeduid op kaart 2 behorende bij de verordening en de bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. De bebouwing uit uw verzoek is niet aangeduid op kaart 2 behorende bij de verordening en niet toegelaten op grond van een geldend bestemmingsplan. De beoogde planlocatie ligt derhalve, conform kaart 3 behorende bij de verordening, in landelijk gebied.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11
Haarlem [2035 VA]
www.noord-holland.nl

Verstedelijking: woningbouw en realisatie van recreatiepark

Artikel 13 lid 1 van de verordening bepaalt dat woningbouw in het landelijke gebied niet is toegestaan en artikel 14 lid 1 van de verordening bepaalt dat alle overige vormen van nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied (de aanleg van het recreatiepark) niet is toegestaan. Artikel 1 onder 38 van de definitiebepalingen bepaalt dat er sprake is van verstedelijking indien het gaat om functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze de oprichting van bebouwing mede mogelijk maken. Het plan Boskerpark voorziet in een recreatieve- en een woonfunctie en is daarmee aan te merken als verstedelijking.

Beoordeling

Uw verzoek hebben wij beoordeeld aan het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de verordening. Verder hebben wij uw verzoek beoordeeld aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en hebben wij rekening gehouden met de in 2006 door Provinciale Staten vastgestelde partiële herziening van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 'Boskerpark'.

Op grond van artikel 13 lid 2 (woningbouw) en artikel 14 lid 2 (realisatie recreatiepark) van de verordening kunnen wij ontheffing verlenen van het verstedelijkingsverbod zoals dat is neergelegd in artikelen 13 lid 1 en 14 lid 1 van de verordening indien de nut en noodzaak van de ontwikkeling is aangetoond. Hierbij is van belang dat is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Verder dient te zijn voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen uit artikel 15 van de verordening.

Nut en noodzaak

Wij achten het van belang dat er voldoende en gedifferentieerde ruimte is voor recreatieve en toeristische voorzieningen in Noord-Holland. Uit de door u geleverde informatie blijkt dat onder de toeristen een toenemende wens ontstaat aan luxe. De realisatie van het project Boskerpark draagt bij aan een kwaliteitsimpuls in de Kop van Noord-Holland op toeristisch en economisch vlak. Het plan 'Boskerpark' voorziet in een hoogwaardig toeristisch product en is daarmee een goede aanvulling op het bestaande recreatieve aanbod in de regio.

Op 24 april 2006 hebben Provinciale Staten de partiële herziening van het destijds geldende Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 'Boskerpark' vastgesteld (hierna: partiële herziening 'Boskerpark'). Aanleiding voor de vaststelling van deze partiële herziening 'Boskerpark' is de wens van uw gemeente om de verblijfsrecreatieve

functies van de kern Groote Keeten te versterken door de realisatie van een recreatiepark in de Boskerpolder, namelijk Boskerpark.

In het toenmalige provinciale ruimtelijke beleid, zoals neergelegd in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, waren gebieden in de provincie aangeduid als 'uitsluitingsgebied' of 'zoekgebied'.

De gebieden met de aanduiding 'uitsluitingsgebied' kenden een verstedelijkingsverbod. Ruimtelijke ontwikkelingen waren hier niet toegelaten. In de gebieden met de aanduiding 'zoekgebied' waren, onder voorwaarden van een goed beeldkwaliteitsplan, ruimtelijke ontwikkelingen wel mogelijk. De locatie, waar uw verzoek betrekking op heeft, had de aanduiding 'uitsluitingsgebied'. Met de partiële herziening 'Boskerpark' is het 'uitsluitingsgebied' ter plaatse omgezet naar 'zoekgebied' en is zodoende ruimte geboden aan de mogelijkheid om de ontwikkeling van 49 hectare recreatiepark genaamd 'Boskerpark' te realiseren waarvan 29 hectare is bestemd voor verblijfsrecreatie, 14 hectare voor natuurontwikkeling en 6 hectare voor water. Het verzoek maakt tevens de realisatie van 250 tot maximaal 350 recreatiewoningen mogelijk in het luxere segment.

Uw verzoek om ontheffing voorziet in de ontwikkeling zoals beschreven in de partiële herziening 'Boskerpark'. Er zijn ons geen nieuwe feiten en/of omstandigheden bekend waaruit blijkt dat uw verzoek om ontheffing voor het plan Boskerpark afwijkt van het plan waarvoor Provinciale Staten in 2006 de partiële herziening 'Boskerpark' hebben vastgesteld.

Recreatieve voorzieningen, zoals u in uw verzoek hebt omschreven, laten zich niet goed situeren binnen de kernen van bestaand bebouwd gebied. Gelet op de aard en omvang van het recreatiepark achten wij de realisatie van het recreatiepark door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied niet haalbaar en wenselijk.

Ten aanzien van de realisatie van 14 permanente woningen, overwegen wij het volgende.

Kwalitatief gaat het om vrijstaande woningen die in een boscontext worden geplaatst. In de vastgestelde partiële herziening 'Boskerpark' is de realisatie van deze 14 permanente woningen reeds afgewogen. Zekerheidshalve constateren wij dat de bouw van de 14 woningen ook voldoet aan de criteria ingevolge artikel 13 van de verordening voor wat betreft nut en noodzaak. De woningen dienen ter versterking van de woonkern Groote Keeten en vormen een logische afronding van de bebouwing aan het woonlint van de Voorweg. Verder is gebleken dat deze woningen zijn opgenomen in de regionale woonvisie. Uit de door u overgelegde gegevens blijkt bovendien dat u deze woningen opnieuw regionaal heeft afgestemd en dat de woningbouw is opgenomen in het Regionaal Actie Programma (RAP) voor uw regio van september 2011.

Wij hebben deze RAP goedgekeurd waarbij wij ons nog niet hebben uitgesproken over de locaties. Voor de locatie geldt dat aangetoond dient te zijn dat nieuwe woningbouw niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Gelet op de partiële herziening 'Boskerpark' achten wij voor deze locatie de nut en noodzaak voor de bouw van de 14 woningen aangetoond.

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 13 en 14 van de verordening bepalen dat het plan dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen uit artikel 15 van de verordening.

Ten behoeve van het plan 'Boskerpark' hebt u een inrichtingsplan aangeleverd. De Boskerpolder ligt op de grens van het voormalig eiland Callantsoog en het ommeland en wordt begrensd door de historische lijnstructuren, de Voorweg, de Noordschinkel en de Rechtendijk. De Boskerpolder kent een onregelmatige blokverkaveling die door ruilverkavelingen en schaalvergrotingen steeds minder zichtbaar is geworden. Het recreatiepark 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 de keren Abbestede en 't Hoekje. De natuurzone wordt gesitueerd aan de voet van het nollenlandschap. De bestaande sloten blijven gehandhaafd en worden verbreed waarbij het watersysteem met thans verschillende peilen wordt 'ontsnipperd'. Door het gebied komt in oost-west richting een recreatieve route te lopen die aansluit op andere verbindingen.

Conform artikel 14 lid 2 van de verordening hebben wij de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) gehoord. Op 11 juli 2012 heeft de ARO haar advies uitgebracht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van uw verzoek om ontheffing. De ARO heeft positief geadviseerd op uw verzoek. De ARO heeft wel uw aandacht gevraagd voor een goede verhouding tussen het programma en het landschap waarbij het verhard oppervlak meegenomen dient te worden omdat deze een negatief effect kan hebben op het plan in het kader van de groenbeleving. Verder heeft de ARO uw aandacht gevraagd voor een goede grondbalans, mede in verband met het te realiseren nollenlandschap.

Het plan besteedt voldoende aandacht aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals neergelegd in artikel 15 van de verordening.

Wij wijzen u erop dat de ARO u aandachtspunten heeft meegegeven over het verhard oppervlak in de verhouding tussen het programma en



landschap en de grondbalans. Wij verzoeken u bij de vaststelling van het plan hier rekening mee te houden.

Besluit

Gelet op al het bovenstaande, besluiten wij om op grond van artikel 13 lid 2 en 14 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie ontheffing te verlenen voor het bestemmingsplan 'Boskerpark' met een totale omvang van 49 hectare waarvan 29 hectare is bestemd voor verblijfsrecreatie, 14 hectare voor natuurontwikkeling en 6 hectare voor water, maximaal 350 recreatiewoningen en 14 permanente woningen

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris
G.E.A. van Craaikamp

voorzitter

J.W. Remkes

RECHTSMIDDELEN

Voor het indienen van bezwaar en beroep wordt de verleende ontheffing en het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan/de door Burgemeester en Wethouders te verlenen omgevingsvergunning als één besluit aangemerkt. Belanghebbenden kunnen in rechte opkomen tegen de verleende ontheffing in de rechtsbeschermingsprocedure over het vast te stellen bestemmingsplan/de te verlenen omgevingsvergunning. Let op! Als u belanghebbende bent, dient u eerst een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning, alvorens u kunt opkomen tegen het vastgestelde bestemmingsplan/de omgevingsvergunning, tenzij u aannemelijk kunt maken dat u in redelijkheid niet in staat bent geweest om een zienswijze in te dienen. In dat geval kunt u rechtstreeks beroep aantekenen.

Burgemeester en wethouders maken bekend wanneer u tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze kunt indienen, respectievelijk wanneer en waar u beroep kunt instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.