



Ontwikkeling verblijfsrecreatie Bosweg 48 't Zand

Gemeente Schagen

11 juli 2023

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
2.	Beleid ontwikkeling verblijfsrecreatie	4
2.1	Provinciaal beleid	4
2.2	Gemeentelijk beleid	5
3.	Ontwikkeling planlocatie	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Inventarisatie aanbod	6
3.3	Toekomstig plan	6
3.4	Exploitatie recreatiepark	8
3.5	Leefomgeving rond recreatiepark	8
4.	Conclusies	9

Bijlagen:

Bijlage 1: Maatvast ontwerp ontwikkeling recreatiepark

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Bosweg 48 in 't Zand is het bedrijf Zeezand Recreatie gevestigd. Op het terrein is een woning aanwezig met een bedrijfsgebouw en aan de oostzijde hiervan bevindt zich een recreatiepark dat verouderd is.



Het plan is om het recreatiepark te vitaliseren en uit te breiden. Op het perceel worden de gevels van 6 bestaande appartementen vernieuwd, één bestaande zomerwoning wordt gerenoveerd, de bestaande chalets worden verwijderd en het park wordt aangevuld met 11 nieuwe zelfvoorzienende en volledig circulaire recreatiewoningen. In dit rapport wordt aangetoond de ontwikkeling van het recreatiepark voldoet aan een behoefte op regionaal niveau.

2. Beleid ontwikkeling verblijfsrecreatie

2.1 Provinciaal beleid

In de Visie Recreatie & Toerisme Noord-Holland 2030 van Provincie Noord-Holland worden de belangrijkste kansen en uitdagingen op het gebied van recreatie en toerisme voor Noord-Holland op de middellange termijn beschreven en het geeft richting aan de aanpak hiervan. In de visie wordt de ontwikkeling van recreatie in samenhang met andere opgaven bekeken zoals wonen en biodiversiteit. Daarbij gaat het over vrijetijdsactiviteiten, maar ook over gasten die meerdere nachten binnen de provincie verblijven.

Het toeristisch-recreatief product is een ‘samengesteld product’, waarbij er veel factoren zijn die gezamenlijk de aantrekkelijkheid van een bestemming bepalen, zoals landschappelijke kwaliteit, cultuurhistorie, activiteiten, verblijfsmogelijkheden, routestructuren en (openbaar) vervoer.

Een optimaal toeristisch-recreatief aanbod is geen doel op zich, maar een middel om te werken aan een provincie waar het fijn is om te verblijven en te recreëren. Investerings in recreatie en toerisme hebben een directe positieve invloed op het welzijn en de welvaart van de inwoners van Noord-Holland. Maar ook op andere vlakken zijn recreatie en toerisme van meerwaarde voor de provincie, zoals op sociaal-maatschappelijk en economisch en recreatie heeft ook een gezondheidswaarde.

Recreatie zorgt voor ontmoetingen , creativiteit en ontspanning en is essentieel voor het welzijn van mensen en de productiviteit. Bovendien vergroot het draagvlak voor natuur en landschap door recreatie en dit draagt direct bij aan de instandhouding.

Daarnaast zijn toerisme en recreatie een belangrijke economische motor. Dit zorgt voor werkgelegenheid maar houdt ook in dorpen en steden de voorzieningen op niveau.

Recreatie in een groene omgeving heeft een positief effect op de fysieke en mentale gezondheid.

De ambitie is om heel Noord-Holland te laten profiteren van recreatie en toerisme en daarvoor ziet men 4 opgaven. Dit betreft:

1. Toenemende druk op natuur landschap en omgeving;
2. Toenemende en veranderende vraag van recreanten en toeristen;
3. Toeristisch recreatief-aanbod versterken;
4. Optimaal benutten van het bestaande aanbod: goed verbonden en bereikbaar netwerk.

Voor de ontwikkeling op de planlocatie aan de Bosweg zijn vooral de opgaven die genoemd worden onder 2 en 3 van belang.

Op diverse plekken aan de kusten van Noord-Holland Noord is het druk, maar er kan in sommige gebieden nog geprofiteerd worden van een toename van het aantal gasten. Het is zaak om deze gasten aan te trekken door een verleidelijk aanbod, waarbij de vitaliteit van de verblijfsaccommodaties een belangrijk aandachtspunt is.

2.2 Gemeentelijk beleid

In de omgevingsvisie van de gemeente Schagen staat vermeld dat men op het gebied van toerisme en recreatie wil meedoen op nationaal en internationaal niveau.

Belangrijk hierbij zijn de bollenteelt, het zicht op de duinen en polder, het strand met sportieve recreatie en de fiets- en wandelmogelijkheden. Er moet een balans zijn tussen reuring en rust en ruimte.

3. Ontwikkeling planlocatie

3.1 Algemeen

De locatie van het recreatiepark aan de Bosweg bevindt zich op een unieke plek dichtbij de Noordzeekust en natuurgebied het Zwanenwater. De dorpskernen van 't Zand en Callantsoog zijn op relatief korte afstand gelegen met alle voorzieningen en dit wordt gecombineerd met de prachtige kust en het open landschap in de polder.

Het is mogelijk om vanaf het park via een fietspad richting het strand van Callantsoog te fietsen en binnen het natuurgebied Zwanenwater zijn mooie wandelroutes aanwezig. De natuurontwikkeling rond Callantsoog is de laatste jaren sterk toegenomen, waarbij ook mooie wandelroutes aan de noordzijde zijn aangelegd, zoals bij het Nollenland van Abbestede.

Doordat de planlocatie dichtbij het kustdorp Callantsoog is gelegen, zijn er veel leuke recreatieve voorzieningen op korte afstand aanwezig, zoals winkels, restaurants, strandpaviljoens en een museum.

In de ruimere omgeving heeft Schagen een centrumfunctie met voorzieningen zoals vele winkels, restaurants, een bowlingbaan, een kartbaan, een bioscoop en een zwembad.

Het succes voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie is voor een groot deel locatieafhankelijk. Door de unieke locatie van het recreatiepark wordt aan deze eis voldaan. Het is mogelijk om een totaalbeleving te realiseren voor de toerist die op het recreatiepark verblijft.

3.2 Inventarisatie aanbod

In de omgeving van 't Zand is langs de Nollenweg een kleinschalige boerencamping aanwezig. Deze camping is alleen geschikt voor mobiele kampeermiddelen zoals tenten en caravans.

In de omgeving van Callantsoog zijn wel campings en recreatieparken aanwezig en deze kenmerken zich door het grootschalige karakter.

Op de planlocatie is er sprake van een kleinschalig recreatiepark met een beperkt aantal recreatiewoningen en een zestal appartementen. Door een mix van recreatiewoningen en appartementen worden diverse doelgroepen bereikt, zoals gezinnen met kinderen, maar ook gasten die op zoek zijn naar rust en ruimte.

De ligging van de planlocatie aan de Bosweg in de open polder, maar dicht genoeg bij de Noordzeekust, vormt een unieke locatie om als gast van beide werelden te kunnen genieten.

3.3 Toekomstig plan

Het aantal bezoekers aan het recreatiepark neemt ieder jaar toe. Er is een hoge bezettingsgraad, zowel in de appartementen als in de bestaande chalets en de zomerwoning. De chalets en de zomerwoning zijn qua bouwwerk gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Om aan de wensen van de bezoekers tegemoet te komen, wil de initiatiefnemer een verbeterslag doorvoeren op de planlocatie. Het plan is om de bestaande bedrijfswoning te handhaven, de bestaande recreatiewoning te renoveren, de gevels van de appartementen

aan te passen, de bestaande chalets te verwijderen en daarnaast 11 nieuwe zelfvoorzienende en volledig circulaire recreatiewoningen te plaatsen (bijlage 1).



Aan de noordzijde van de planlocatie wordt een speelterrein aangelegd met voorzieningen voor kinderen.

Via de bestaande oprit aan de westzijde van het perceel kunnen de parkeerplaatsen en het recreatiepark worden bereikt.

Centraal op de planlocatie wordt een rondweg gerealiseerd met een open schelpenverharding en deze weg is alleen bedoeld om bagage in- en uit te laden. Tijdens het verblijf is het de bedoeling om de auto op de parkeerplaatsen aan de westzijde van de planlocatie te parkeren. De toepassing van een halfverharding voor de rondweg en parkeerplaatsen op het park heeft als doel om de locatie klimaatadaptief in te richten. De uitbreiding van het nollenlandschap op de planlocatie draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het recreatiepark en sluit aan op het landschap langs de Noordzeekust. Een nollenlandschap bestaat uit zandige duintjes met daarop een begroeiing van onder andere helmgras, duindoorns, gaspeldoorns, brem en kardinaalsmuts.

Rond het recreatiepark is al een groensingel en haag aanwezig en deze groenstructuren worden aangevuld. Op deze manier vormt het park een groene enclave binnen de verder open polder en dit sluit aan bij de omringende erven waar alleen rond de bebouwing groensingels aanwezig zijn.

3.4 Exploitatie recreatiepark

De vitalisering van het recreatiepark betreft een particulier initiatief. Om een financieel gezond bedrijf te realiseren is er een uitbreiding nodig van de huidige exploitatie. Daarbij is van belang dat de appartementen en recreatiewoningen voldoen aan de huidige eisen van de gasten met voldoende comfort tijdens het verblijf. De recreatiewoningen hebben een oppervlakte van circa 70 m² op de begane grond wat past bij de kleinschalige opzet van het park. De grootte van de recreatiewoningen wisselt, omdat de woningen worden uitgevoerd met een zadeldak of een plat dak. Dit zorgt ervoor dat het mogelijk is om met een heel gezin in een recreatiewoning te verblijven of met slechts enkele personen.

De 6 appartementen vormen een aanvulling op dit aanbod en zijn voornamelijk geschikt voor 2 tot 4 personen.

Het recreatiepark richt zich op verschillende doelgroepen om een verblijf op het park aan te laten sluiten bij de vele wensen die er zijn van gasten. Door de recreatiewoningen zelfvoorzienend en volledig circulair uit te voeren, wordt er een grote stap gemaakt voor een duurzame toekomstige ontwikkeling van het park.

De vele voorzieningen in de nabijheid van het recreatiepark zorgen ervoor dat een brede groep toeristen hier gebruik van kan maken. Bovendien kan het recreatiesizoen worden verlengd (voor- en naseizoen) door de aanwezigheid van deze voorzieningen.

Uiteraard moet het financiële rendement goed zijn en de verwachting is dan ook dat door de verlenging van het seizoen en het uitgebreide aanbod de opbrengsten van het park hoger zullen zijn. De verwachting voor de komende jaren is dat de opbrengst dusdanig zal zijn dat het mogelijk is om een rendabele bedrijfsvoering te realiseren en verdere investeringen op het perceel uit te voeren.

Het beheer en onderhoud van het recreatiepark zal door de initiatiefnemers zelf worden uitgevoerd.

3.5 Leefomgeving rond recreatiepark

Zoals reeds eerder gemeld kan er op diverse plekken aan de kusten van Noord-Holland Noord nog geprofiteerd worden van een toename van het aantal gasten. Door de vitalisering van het recreatiepark aan de Bosweg denken de initiatiefnemers extra gasten aan te trekken. Dit zorgt niet alleen voor een gezonde bedrijfsvoering, maar heeft ook een positief effect op de omgeving.

Voor de vitaliteit van de dorpskernen 't Zand en Callantsoog is het van belang dat toeristen gebruik maken van de aanwezige recreatieve voorzieningen, hun boodschappen doen bij de plaatselijke middenstand of uit eten gaan bij de horecagelegenheden. Het contact met de vele ondernemers is goed en door de initiatiefnemers wordt voorlichting gegeven over de vele recreatieve mogelijkheden. Dit maakt dat de ontwikkeling van het plan aan de Bosweg 48 een toegevoegde waarde heeft voor de omgeving.

4. Conclusies

De verblijfsconsument in Noord-Holland-Noord beleeft een samengesteld product en deze totaalbeleving vormt de kwaliteit. Daardoor is het succes van verblijfsrecreatie voor een groot deel afhankelijk van de locatie.

Op diverse plekken aan de kusten van Noord-Holland Noord is het druk, maar er kan in sommige gebieden nog geprofiteerd worden van een toename van het aantal gasten.

Door de vitalisering van het recreatiepark aan de Bosweg denken de initiatiefnemers extra gasten aan te trekken. Het zorgt voor een gezonde bedrijfsvoering, maar heeft ook een positief effect en toegevoegde waarde voor de omgeving.