

De raad van de gemeente Zijpe;

Nr. 12.009526

Overwegende,

dat het voorontwerp bestemmingsplan "Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten" in het kader van het vooroverleg ex artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening op 29 september 2010 naar diverse overlegpartners is gestuurd;

dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten" met ingang van 7 oktober 2010 ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen conform het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening;

dat het vooroverleg en de inspraakprocedure aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan "Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten" zoals genoemd in hoofdstuk 6 van dat plan;

dat het ontwerp bestemmingsplan "Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 29 september 2010 in het Schager Weekblad ten aanzien van de vooraankondiging, 6 oktober 2010 in het Schager Weekblad ten aanzien van de inspraakprocedure en op 26 juli 2012 ten aanzien van het ontwerp in het Schager Weekblad en de Staatscourant, en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging op het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad 13 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat de zienswijzen in de Zienswijzennota van antwoord zijn voorzien en dat daaruit een aanvulling en een aanpassing op het bestemmingsplan volgt;

dat de in de zienswijzennota genoemde aanvulling en aanpassing in het bestemmingsplan zijn verwerkt;

dat er geen ruimtelijke dan wel planologische beletselen tegen het bestemmingsplan bestaan en daarom geen aanleiding bestaat het bestemmingsplan niet vast te stellen;

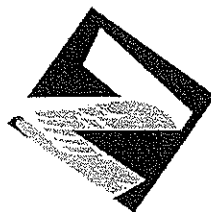
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 oktober 2012;

gelet op het de vergadering van het RTG van 13 november 2012;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

- I. Het bestemmingsplan "Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0476.BP003P0009-0401, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in de zienswijzennota welke deel uitmaakt van dit besluit, vast te stellen.
- II. De indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over uw besluit.
- III. Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vast te stellen, aangezien de kosten van dit plan anderszins verzekerd zijn.



- IV. Het voeren van verweer in eventuele vervolprocedures tot in hoogste instantie en verdere afhandeling in handen te stellen van het college van burgemeester en wethouders.

Schagerbrug, 27 november 2012

De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.



Schagerbrug, 23 oktober 2012

Aan de raad van de gemeente Zijpe.

Raadsvergadering d.d. : 27 november 2012

Agendapunt : 12.009526

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten'

Voorstel:

- I. Het bestemmingsplan "Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0476.BP003P0009-0401, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in de zienswijzennota welke deel uitmaakt van dit besluit, vast te stellen.
 - II. De indieners van zienswijzen schriftelijk te informeren over uw besluit.
 - III. Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vast te stellen aangezien de kosten van dit plan anderszins verzekerd zijn.
 - IV. Het voeren van verweer in eventuele vervolgproudures tot in hoogste instantie en verdere afhandeling in handen te stellen van het college van burgemeester en wethouders.
-

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten' is gereed. Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bestaande camping met 2,1 ha voor 96 kampeerstandplaatsen voor kampeermiddelen, stacaravans en chalets en aansluitend hierop 2,2 ha voor open ruimte en groen aan de Voorweg 5A. De overige inrichting van het terrein, met een oppervlakte van 1,2 ha, is voor onder meer parkeren, wegen en groenvoorzieningen.

Op 29 september 2010 is de vooraankondiging van het bestemmingsplan gepubliceerd en in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp vanaf 7 oktober 2010 zes weken ter inzage gelegd. Gelijktijdig is het voorontwerp toegezonden aan de diverse overleginstanties in het kader van het 'artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening' overleg. Er zijn 9 inspraakreacties van instanties ingekomen en 10 overige reacties welke in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan zijn verwerkt. Daar waar nodig is het voorontwerp bestemmingsplan aangepast.

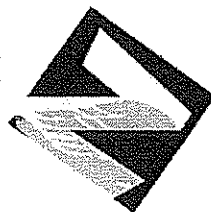
Vervolgens is op 25 juli 2012 bekend gemaakt dat het ontwerp – bestemmingsplan (ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening) met ingang van 26 juli 2012 voor een periode van zes weken met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage ligt.

Het ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in de Staatscourant, het Schager Weekblad en de gemeentelijke website. Op de gemeentelijke website en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl konden de bestanden digitaal worden ingezien. Op het gemeentehuis was een analoge versie in te zien.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ingediend die in de Zienswijzennota van een antwoord zijn voorzien. Zoals uit de nota blijkt, is er aanleiding het bestemmingsplan op twee ondergeschikte punten aan te vullen en aan te passen. Namelijk:

- Naar aanleiding van reactie 1.9 uit de zienswijzennota wordt op pagina 9 en 11 van de toelichting aangegeven dat de percelen minimaal 220 m² groot zijn in plaats van 200 m².
- Naar aanleiding van reactie 12.6 uit de zienswijzennota is aan paragraaf 5.6 van de toelichting de uitkomsten en conclusie van de voorttoets toegevoegd.



De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen dan wel om af te zien van vaststelling. Nu ook voor het overige geen ruimtelijke of planologische beletselen bestaan wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten' vast te stellen. Hiermee ontstaat een actueel juridisch-planologisch kader op basis waarvan de in de inleiding genoemde activiteit op het perceel Voorweg 5A mogelijk wordt gemaakt.

Ontheffing van de provincie

Omdat de uitbreiding is gepland buiten het Bestaand Bebouwd Gebied, is (om mee te kunnen werken aan het bestemmingsplan) ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de Provincie gevraagd. Op 17 januari 2012 is die ontheffing door de Provincie Noord-Holland verleend. De provincie beoordeelde (de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling gehoord) het plan als landschappelijk inpasbaar en van voldoende ruimtelijke kwaliteit. Ook is nut en noodzaak van de uitbreiding op deze locatie in voldoende mate aangetoond.

De initiatiefnemer werkt in combinatie met dit plan mee aan de uitbreiding van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) met een oppervlakte van 3,2 ha in het naastgelegen Boskerpolder door hiervoor grond ter beschikking te stellen. Een nevendoel, namelijk het versterken van de groene structuur, is daarmee tevens bereikt. Ook al maakt dit geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en is compensatie als bedoeld in de artikelen 19 en 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie niet verplicht. Het plangebied betreft immers geen EHS of Weidevogelleefgebied. Wel wordt met de overdracht van de grond voldaan aan de gemeentelijke compensatieregeling.

Vervolg van de procedure

Nu het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen dient de raad binnen 12 weken een besluit hierover te nemen (artikel 3.8 lid 1 onder e Wro). De bekendmaking van het vaststellingsbesluit geschiedt binnen twee weken na vaststelling (artikel 3.8 lid 3 Wro). De VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten krijgen het raadsbesluit langs elektronische weg toegezonden.

Tegen het vaststellingsbesluit is het instellen van beroep mogelijk voor diegenen die zienswijzen hebben ingediend of diegenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren te reageren op het ontwerp. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (artikel 3.8 lid 5 Wro).

In het belang van een snelle afhandeling stellen wij u voor het voeren van verweer in eventuele vervolgpcedures, tot in hoogste instantie, in handen van ons college te stellen. Overigens zullen wij uw raad met betrekking tot het verloop van eventuele vervolgpcedures op de hoogte houden.

De kosten

De planontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is op 7 juni 2012 een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken ten aanzien van de vergoeding van eventuele planschade zijn opgenomen. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden, e.e.a. conform artikel 6.12, lid 2 sub a Wro.



Communicatie

De indieners van zienswijzen worden uitgenodigd voor de vergadering RTG en de vergadering waarin het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden. Tevens worden zij schriftelijk geïnformeerd over uw besluit. De VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten krijgen het raadsbesluit langs elektronische weg toegezonden. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan conform de wettelijke eisen gepubliceerd in het Schager Weekblad en de Staatscourant. Het plan wordt tevens digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Hoggachtend,
Burgemeester en Wethouders van Zijpe
, burgemeester

, secretaris

Steller: R. A. Koelman

Bijgevoegd:

Concept raadsbesluit en het bestemmingsplan inclusief zienswijzennota

Ter inzage:

1. B&W- besluit van 23 oktober 2012
2. Bestemmingsplan 'Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten'
3. Zienswijzennota

**Zienswijzennota uitbreiding camping
Callassande te Groote Keeten**

GEMEENTE
ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

Zienswijzennota uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten

Inhoud

Zienswijzennota

16 november 2012

Projectnummer 300.25.00.28.01



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Reacties op de zienswijzen	7
2.1	Indiener 1	7
2.2	Indiener 2	13
2.3	Indieners 3 en 4	14
2.4	Indiener 5	17
2.5	Indiener 6	18
2.6	Indiener 7	20
2.7	Indiener 8	22
2.8	Indiener 9	23
2.9	Indiener 10	27
3	Conclusie	31

Inleiding



In de periode van donderdag 26 juli tot en met woensdag 5 september 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten (hierna: het bestemmingsplan) gedurende zes weken ter inzage gelegen (ex artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 13 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge reacties ontvangen. Alle reacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn dus ontvankelijk.

In het navolgende wordt op de zienswijzen ingegaan.

Door de provincie Noord-Holland is op 2 augustus jl. per e-mail aangegeven dat de provincie geen zienswijze in zal dienen omdat voor de uitbreiding van de camping een ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten.

Reacties op de zienswijzen



2.1

Indiener 1

Opmerking 1.1

De indiener geeft aan bereid te zijn in een gesprek met de initiatiefnemers van dit plan en de gemeente mogelijke oplossingen aan te dragen en te bekijken om de overlast voor het Sandepark bij een eventuele uitbreiding van de camping tot een minimum te beperken.

Reactie

De zorgen van reclamant ten aanzien van de toename van overlast als gevolg van het verruimen van het aantal kampeermiddelen in dit plan worden niet gedeeld. De gemeente en initiatiefnemer hechten een groot belang aan een zorgvuldige uitbreiding van de camping. Een van de uitgangspunten daarbij is dat eventuele overlast voor de omgeving zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Hiertoe is met de betrokkenen in de omgeving op meerdere momenten overleg geweest.

Het plan voldoet aan de milieueisen die aan een dergelijk bedrijf gesteld moeten worden en uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat geen overige belemmeringen (zoals verkeers- of parkeerproblemen) te verwachten zijn ten gevolge van dit plan.

Opmerking 1.2

Betreft pagina 1. Indiener betreurt het dat de gemeente ervoor heeft gekozen om te werken met een bestemmingsplan voor de uitbreiding van de camping en een bestemmingsplan voor het Boskerpark. De samenhang van beide uitbreidingen, met name inzake de Voorweg, komt daardoor niet goed naar voren.

Reactie

Het combineren van procedures is soms wenselijk bij integrale gebiedsontwikkelingen. Doorgaans gaat het dan om projecten voor grote gebieden. Voorbeelden zijn het verbeteren van de landbouwstructuur of het versneld aanleggen van grote natuurgebieden. In dit geval is er geen noodzaak de genoemde projecten te bundelen. Zie ook de reacties onder punt 3.10 en 8.1.

Opmerking 1.3

Indiener merkt op dat een lid van Gedeputeerde Staten een bezoek heeft gebracht aan de overige recreatiebedrijven in de omgeving. Indiener verzoekt toe te lichten waarom er nooit contact is geweest met de Vereniging Sandepark.

Reactie

Naar aanleiding van de plannen van diverse recreatieondernemingen in en rond Callantsoog hebben de gedeputeerden Talsma en Bond en een bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente, een bezoek gebracht aan deze bedrijven. Het is niet gebruikelijk om daarbij derden deel te laten nemen.

Opmerking 1.4

Betreft pagina 7. Indiener verzoekt te verduidelijken waarop het marktinzicht is gebaseerd, op basis waarvan een bewuste keuze is gemaakt voor onderhavig voorstel. Indiener verzoekt te verduidelijken om welke onderzoeken het gaat en van welke datum deze onderzoeken zijn. Indiener vraagt zich af of het huidige economische klimaat in dit marktinzicht is meegenomen.

Reactie

Algemeen geldt voor de recreatiesector dat moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. De gemeente wil bestaande bedrijven de ruimte bieden om deze investeringen daadwerkelijk mogelijk te maken. Het proces voor de uitbreiding loopt al 8 jaar en de haalbaarheid van het plan is voor het laatst in 2011 getoetst. Overigens komen de economische risico's voor rekening van de initiatiefnemer; de gemeente schept alleen de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Zie voor de onderbouwing van nut en noodzaak en daarmee de haalbaarheid van de uitbreiding van de camping de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting. Het betreffen het ontheffingsbesluit van de provincie uit januari 2012, het verslag van de ARO uit november 2011 en de rapportage die ten grondslag lag aan het ontheffingsverzoek uit oktober 2011.

Opmerking 1.5

Betreft pagina 12. Indiener acht het wenselijk dat er een groene strook komt tussen de camping en het Sandepark, gelijk aan de groenstrook van de Voorweg tot de Rietweg. Indiener acht dit wenselijk gezien het feit dat de groene strook de geluidsoverlast van de camping zal doen afnemen. Indiener merkt op dat ook zonder de uitbreiding ver in het hoogseizoen al regelmatig sprake is van geluidsoverlast. Indiener heeft de gemeente hier al eerder (in 2010) van op de hoogte gebracht.

Reactie

Het voorliggende plan betreft de zuidwestelijke uitbreiding van recreatiebedrijf Callassande en heeft geen betrekking op andere delen van de camping.

Los daarvan: de afstand tussen de accommodaties op de twee terreinen is groot (minimaal 120 meter) en in het verleden zijn er geen normen overschreden op basis waarvan handhavend zou moeten worden opgetreden.

Opmerking 1.6

Betreft pagina 9 en 11. Indiener verzoekt te verduidelijken hoe wordt voldaan aan de in de toelichting genoemde parkeernorm van 2 auto's. Uit het plan blijkt dat bij de chalets maar parkeerruimte komt voor 1 auto. Indiener ziet geen ruimte waar de overige 96 auto's moeten worden geparkeerd.

Reactie

Aan de parkeerbehoefte van 2 auto's per chalet wordt voldaan binnen de grenzen van het recreatiebedrijf. Bij elke chalet wordt ruimte geschapen voor 1 auto en elders op het terrein voor nog eens 1 auto per chalet. Voor de omgeving treedt dus geen (extra) parkeeroverlast op.

Opmerking 1.7

Betreft pagina 9. Indiener meent dat het uitgangspunt dat is gebruikt voor de berekening van de verkeersbewegingen te positief en niet juist is. Indiener stelt dat de verkeersbewegingen bij chalets niet lager ligt dan bij toercaravans, omdat de eigenaren van de chalets deze ook mogen verhuren.

Reactie

Het verkeersonderzoek, waarvan de resultaten zijn opgenomen in paragraaf 5.9 van de toelichting, is gebaseerd op verkeersstellingen ter plaatse en landelijke kengetallen en is daarmee een juiste weergave van de werkelijkheid. Uit het onderzoek blijkt dat de capaciteit van de wegen in de omgeving voldoende is om het extra verkeer (inclusief vanaf het toekomstige terrein Boskerpark) te verwerken.

Opmerking 1.8

Betreft pagina 8. Indiener verzoekt te verduidelijken of de campingeigenaar in de toekomst de verhouding tussen de opgegeven vaste standplaatsen, seizoenplaatsen en toercaravans zelfstandig kan veranderen of dat hier toestemming van de gemeente voor nodig is.

Reactie

In artikel 4 onder a van de regels is opgenomen dat er niet meer dan 96 standplaatsen voor kampeermiddelen, stacaravans en chalets mogen komen. De verdeling kan veranderen maar het aantal plaatsen kan niet groter worden. Het bestemmingsplan regelt niet de verdeling tussen verschillende typen recreatieaccommodaties.

Opmerking 1.9

Betreft pagina 9. Indiener verzoekt te verduidelijken welke afmeting voor de plaatsen voor de chalets worden gehanteerd. Op pagina 9 staat 220 m² en op pagina 11 staat 200 m².

Reactie

De plaatsen zijn 220 m². De tekst van de toelichting zal op dit punt worden aangepast. Uit de regels blijkt dit wel duidelijk.

Aanpassing plan

Op pagina 9 en 11 van de toelichting wordt aangegeven dat de plaatsen minimaal 220 m² groot zijn.

Opmerking 1.10

Betreft pagina 23. Indiener verzoekt toe te lichten wat wordt bedoeld met de vermelding dat door de uitbreiding van de camping de bezettingsgraad optimaal benut zou worden. Indiener merkt op dat dit jaar meer dan voldoende plaats was en dat in het hoogseizoen de camping niet vol was.

Reactie

Op deze pagina wordt aangegeven dat veroudering van recreatieaccommodaties dreigt. Dit gaat ten koste van de bezettingsgraad van de accommodaties. Om de bezettingsgraad te verhogen is kwaliteitsverbetering noodzakelijk. De uitbreiding van camping Callassande is hiervan een voorbeeld. De kwaliteitsverbetering die door de uitbreiding van de camping wordt bereikt maakt, dat in de toekomst beter op de vraag vanuit de markt kan worden ingespeeld.

Opmerking 1.11

Betreft pagina 40. De hier vermelde maximumsnelheid (van 60 kilometer per uur) op de Voorweg is onjuist. Het bord "einde bebouwde kom" staat op de Voorweg ter hoogte van het fietspad (einde Sandepark). Uit de stukken blijkt dat dit bord hier eigenlijk onterecht staat omdat dit pas in de toekomst juridisch geregeld gaat worden om er zo voor te zorgen dat het aantal verkeersbewegingen kan toenemen.

Reactie

De gemeente wil het deel van de Voorweg tot en met de entree van het toekomstige Boskerpark (en camping Callassande) op termijn inrichten als 30 km-zone. Hierop is in de paragraaf 5.9 ingegaan. Het aantal verkeersbewegingen neemt waarschijnlijk niet toe of af door het verlagen van de maximumsnelheid. Dit ook gezien de ontsluitingsfunctie van de Voorweg voor voornamelijk de aanliggende woon- en recreatiepercelen. De aanpassing van het verkeersbeleid met betrekking tot de Voorweg is erop gericht de verkeersveiligheid te verhogen.

Opmerking 1.12

Indiener verwacht geluidsoverlast en verzoekt hier in een bestemmingsplan tot een oplossing te komen. Indiener ziet als oplossing voor deze extra (en de al bestaande) geluidsoverlast dat er tussen het Sandepark op het terrein van de camping naast de sloot een aarden wal met beplanting komt.

Reactie

De inrichting van het gebied tussen de twee recreatiebedrijven is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Los daarvan zijn recreatiebedrijven niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Er is daarom geen wettelijke basis die tot maatregelen zou verplichten.

Opmerking 1.13

Betreft pagina 40. Indiener meent dat de verkeerstoename door de uitbreiding van de camping niet past binnen de functie en de capaciteit van het lokale wegennet. Indiener onderbouwt zijn stelling met een “Inzage verkeersdrukte Voorweg”. Hieruit volgt dat de verkeersbewegingen vele malen hoger liggen dan de berekeningen in het bestemmingsplan. Indiener verzoekt de berekening in het bestemmingsplan aan te passen. Indiener stelt voor om de Voorweg eenrichtingsverkeer te maken en via een andere kant de camping te ontsluiten.

Reactie

In paragraaf 5.9 wordt uitgebreid ingegaan op de gevolgen voor de verkeersintensiteiten. Deze berekeningen zijn mede gebaseerd op feitelijke tellingen. De bereikbaarheid van het Sandepark is niet in het geding door de uitbreiding van camping Callassande. De verkeersintensiteiten zijn niet van dien aard dat de instelling van eenrichtingsverkeer zinvol is.

Opmerking 1.14

Betreft pagina 41. Indiener meent dat de berekeningen van de verkeersbewegingen, waarbij ook het Boskerpark is meegenomen, te laag zijn. Indiener onderbouwt zijn stelling met een “Inzage verkeersdrukte Voorweg”. In de toelichting wordt aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen als het Boskerpark er ook is, te hoog zijn voor de Voorweg. In het bestemmingsplan wordt hier geen oplossing voor geboden. Indiener vindt dat voordat er toestemming komt voor de uitbreiding van de camping, een oplossing moet komen voor de Voorweg.

Reactie

Zie de reactie bij punt 1.13. Uit paragraaf 5.9 blijkt dat de Voorweg voldoende capaciteit heeft voor de eraan gelegen functies, zowel nu als in de toekomst. Alleen in augustus zou het aantal verkeersbewegingen iets hoger kunnen worden dan 3000 motorvoertuigen per etmaal, die geldt als maximum voor ‘erftoegangswegen’. Verkeersproblemen zijn echter niet te verwachten.

Opmerking 1.15

Betreft pagina 9. Indiener vindt dat de nieuwe chalets moeten worden aangesloten op het nieuwe riool (richting Callantsoog) dat voor de uitbreiding van het Boskerpark moet worden aangelegd en dat de chalets dus ook pas gebouwd kunnen worden als dit riool nieuw is. Dit omdat het huidige pompstation niet voldoende capaciteit heeft voor een uitbreiding van de camping.

Reactie

De rioolvoorziening ter plekke is voldoende voor de geplande uitbreiding en staat de realisatie van de uitbreiding van de camping niet in de weg. Overigens worden rioolvoorzieningen in het bestemmingsplan niet specifiek geregeld.

Opmerking 1.16

Betreft pagina 39. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met de toename van het aantal verkeersdeelnemers en de slecht overzienbare t-splitsing van de Voorweg en Achterweg.

Reactie

Dit is geen onderwerp van het voorliggende plan. De verkeersintensiteiten nemen door de geplande uitbreiding van de camping overigens niet zodanig toe dat verkeersmaatregelen op de kruising Voorweg-Achterweg noodzakelijk zijn.

Opmerking 1.17

Betreft pagina 39. Indiener stelt dat de Voorweg 3 meter breed is en niet 4 meter, zoals vermeld in het bestemmingsplan. Indiener meent dat de Voorweg niet geschikt is voor tweerichtingsverkeer. Het is niet mogelijk dat een vrachtauto en een auto met caravan elkaar hier passeren. Gezien de toekomstige bouwactiviteiten van de camping en het Boskerpark, zullen er vele malen vrachtauto's over de Voorweg gaan rijden. Ook na de bouw zal nog sprake zijn van vrachtverkeer.

Reactie

De Voorweg is tot en met de entree van camping Callassande circa 4 meter breed en niet geschikt voor intensief verkeer in twee richtingen. De overlast van vrachtauto's zal echter van tijdelijke aard zijn en de werkzaamheden zullen in de winterperiode worden uitgevoerd. De verkeersintensiteiten zijn niet van dien aard dat de aanleg van een weg met twee rijstroken noodzakelijk is.

Opmerking 1.18

Betreft pagina 34. Indiener stelt dat het risico van de (reeds bestaande) propaantank moet worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Reactie

Wat betreft de propaantank wordt voldaan aan de wettelijke afstandsnormen.

Opmerking 1.19

Betreft pagina 46. Indiener verzoekt te verduidelijken waarom de schriftelijke reactie van de indiener niet wordt vermeld.

Reactie

Wij gaan ervan uit dat met de beantwoording van de bovengenoemde punten is ingegaan op de bezwaren van de indiener.

2.2

Indiener 2

Opmerking 2.1

Indiener geeft aan dat in paragraaf 5.9 van de toelichting niets wordt vermeld over parkeren. Er komen weliswaar parkeerplaatsen bij de chalets, maar de bezoekers komen voor een slagboom te staan en zullen hun auto parkeren langs de Voorweg, het Weggetje van Callant en het parkeerterrein van indiener 2. Indiener nodigt de raadsleden uit eens te komen kijken met Pinksteren of op een zomerse dag in het weekend.

Reactie

Aan de parkeerbehoefte van 2 auto's per chalet wordt voldaan binnen de grenzen van het recreatiebedrijf. Bij elke chalet wordt ruimte geschapen voor 1 auto en elders op het terrein voor nog eens 1 auto per chalet. Voor de omgeving treedt dus geen (extra) parkeeroverlast op. Het voorkomen van overlast op piekdagen is een gemeentelijke taak en geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Opmerking 2.2

Indiener geeft aan dat wordt gesteld dat een verkeerstoename geen probleem is, dit naar aanleiding van tellingen het hele jaar door. Indiener wijst erop dat dit inderdaad het geval is in de herfst, de winter en bij slecht weer. Indiener verzoekt een verklaring te geven voor de kapotgereden zijkanalen van de Voorweg met vele kuilen.

Reactie

Het wegonderhoud is geen onderwerp voor het bestemmingsplan en is evenmin een indicatie voor de verkeersintensiteiten.

Opmerking 2.3

Indiener betreurt het "geen bezwaar" van de Provincie Noord-Holland, omdat er een stuk Noord-Hollands landschap verdwijnt. Indiener verzoekt in dat kader de natuurcompensatie (Landschap Noord-Holland) te verduidelijken.

Reactie

Het besluit van geen bezwaar is op basis van weloverwogen argumenten genomen (zie de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting). Omdat het plangebied niet in EHS-gebied ligt en evenmin in weidevogelleefgebied of een ecologische verbindingszone, is compensatie op basis van artikel 19 en 25 van de PRVS van natuur niet noodzakelijk. Desondanks heeft de initiatiefnemer zich bereid verklaard om 3,2 hectare in de Boskerpolder beschikbaar te stellen voor natuurontwikkeling. Dit naast het groen waarin binnen het plangebied wordt voorzien (2,2 hectare aan de randen van de camping en 1,4 hectare op de camping). Zie in dit verband ook de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting, waar wordt ingegaan op het nut en de noodzaak van de uitbreiding van de camping. Met het overdragen van de grond wordt aan de gemeentelijke compensatieregeling voldaan.

2.3

Indieners 3 en 4

Opmerking 3.1

De indieners geven aan dat het op de bestaande camping schort aan kwaliteit. De kwaliteitsslag van de bestaande camping is verplaatst naar een ander grondgebied, waar geen kwaliteitsslag hoeft plaats te vinden en waarmee bovendien de bestaande kwaliteitsproblematiek op de bestaande camping in stand blijft. De indieners geven aan dat op de bestaande camping een aantal kwaliteitspunten dient te worden gerealiseerd.

Reactie

De opmerking betreft de bestaande camping; deze is geen onderdeel van het voorliggende plan. Provincie (getuige de verleende ontheffing) en gemeente zijn overtuigd van nut en noodzaak van de uitbreiding. Wij verwijzen hiervoor naar de bijlagen 2, 3 en 4. Wij verwijzen naar antwoorden 3.7, 8.3 en 9.4 met betrekking tot de kwaliteitsslag.

Opmerking 3.2

Indieners verzoeken te verduidelijken waarop de minimumafstand van 20 meter van de Veiligheidsregio op is gebaseerd. De wettelijke richtlijnen voor de afstand tussen bovengrondse tank en woonverblijf/brandbaar materiaal is afhankelijk van de tankinhoud, heeft een glijdende schaal en start bij een tankinhoud van 500-1000 liter bij een veiligheidsafstand van 25 meter.

Reactie

De wettelijke normen worden in acht genomen.

Opmerking 3.3

Indieners verzoeken te verduidelijken of de ontsluitingsweg reeds is gerealiseerd. De Veiligheidsregio geeft aan dat in de preventieve fase een ontsluitingsweg moet worden gerealiseerd. Indiener verzoekt te verduidelijken of geborgd is dat evacuatie via bestaande wegen bij een calamiteit in geval van een gasexplosie mogelijk is.

Reactie

Bij de feitelijke inrichting van het campingterrein zullen de adviezen van de Veiligheidsregio ter harte worden genomen. Er is voorzien in een tweede dam, die als calamiteitenontsluiting kan worden benut.

Opmerking 3.4

Indiener meent dat de bestaande infrastructuur in de huidige situatie al ontoereikend is. Indiener verzoekt daarom van de uitbreiding af te zien.

Reactie

In paragraaf 5.9 van de toelichting is aangegeven dat de wegen in de omgeving voldoende capaciteit hebben voor de geplande uitbreidingen (inclusief Boskerpark). Wij verwijzen tevens naar de reacties 1.13 en 1.14.

Opmerking 3.5

Indieners menen dat de capaciteit van het rioolpompstation onvoldoende is. Dit zal problemen/overlast opleveren voor alle bewoners van Groote Keeten (vaste bewoners en toeristen).

Reactie

De capaciteit van het riool is voldoende voor de geplande uitbreiding van de camping. Overlast voor omwonenden en omliggende bedrijven is niet aan de orde. Ook is het bestemmingsplan niet het toetsingskader voor het rioolstelsel.

Opmerking 3.6

Indieners menen dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn op de bestaande camping en de auto's langs de openbare weg worden geparkeerd, hetgeen voor overlast zorgt. Indiener verzoekt te verduidelijken welke parkeernorm nu wordt aangehouden.

Reactie

Zie de reactie op zienswijze 1.6. Voor de nieuwe chalets wordt uitgegaan van 2 auto's per chalet, waarvan 1 bij het chalet en 1 elders op de camping.

Opmerking 3.7

Indiener meent dat het hier gaat om een verkapt nieuw “bungalowpark” en niet om een “kwalitatieve uitbreiding voor de recreanten met de kleine portemonnee die meer kwaliteit wensen op de bestaande camping Callassande voor tenten en caravans”. Dit is ook in strijd met de adviezen van de VVV en het recreatieschap die juist adviseren om een kwalitatieve slag te maken op de bestaande recreatieterreinen en geen kwantitatieve slag. Indiener geeft aan dat het erop lijkt dat op oneigenlijke gronden wordt gesproken over de uitbreiding van een camping.

Reactie

Het gaat niet om een nieuw bungalowpark, maar om de toevoeging van nieuwe, ruime recreatiepercelen als vergroting van een bestaand recreatiepark. In die zin wordt het recreatieaanbod in de gemeente ook in kwalitatieve zin versterkt. Nut en noodzaak en uitvoerbaarheid zijn al eerder aangetoond. In dit verband wordt ook verwezen naar de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting. Wij verwijzen tevens naar de reacties 3.1, 7.1, 8.3, 9.4 en 10.1.

Opmerking 3.8

Indiener stelt dat er weer een stuk weidevogelleefgebied verloren is gegaan door toestemming te verlenen aan de uitbreiding.

Reactie

Er is geen sprake van weidevogelleefgebied in de zin van Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Bovendien vindt natuurcompensatie plaats, hoewel deze niet verplicht is op basis van het provinciale beleid.

Opmerking 3.9

De indieners stellen dat door die ontwikkeling het mogelijk wordt om 350 woningen/bungalows in de Boskerpolder te realiseren.

Reactie

Het plan betreft de uitbreiding van camping Callassande en niet het recreatieproject Boskerpolder.

Opmerking 3.10

Indiener stelt dat de planvorming eigenlijk moet worden gekoppeld aan 1) Boskerpolder, 2) Uitbreiding Camping Callassande en 3) Groote Keeten.

Reactie

Elk van de genoemde plannen volgt een eigen procedure. Bovendien vergt elk plan een andere aanpak. Door koppeling bestaat de kans dat het ene plan op het andere moet wachten. Het plan Callassande heeft zijn eigen dynamiek die

van de overige genoemde plannen verschilt. De gemeente kiest daarom voor een eigen procedure.

2.4

Indiener 5

Opmerking 5.1

Indiener meent dat de vorm van de uitbreiding sterk doet denken aan stedelijke bebouwing. Dit is, aldus indiener, niet toegestaan in een landelijk gebied.

Reactie

De provincie heeft na een uitgebreide beoordelingsprocedure en aanpassing van het oorspronkelijke plan ingestemd met de uitbreiding van de camping. Het terrein wordt landschappelijk optimaal ingepast. Er is absoluut geen sprake van een “stedelijk karakter”. Zie ook de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting.

Opmerking 5.2

Indiener meent dat de uitbreiding van 5,5 hectare veel te veel is voor een camping van 11,5 hectare. Dit kan, aldus indiener, niet als kleinschalig gezien worden.

Reactie

De uitbreiding is van beperkte omvang als er rekening mee wordt gehouden dat van de 5,5 hectare 2,2 hectare wordt ingericht als groengebied en slechts 2,1 hectare voor de standplaatsen van de kampeermiddelen.

Opmerking 5.3

Indiener meent dat het aanleggen van nieuwe wegen niet is toegestaan.

Reactie

Binnen de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ is de aanleg van verkeers- en verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Daaronder vallen toegangswegen, paden, parkeerterreinen, speelvoorzieningen en dergelijke.

Opmerking 5.4

Indiener meent dat het weidevogelleefgebied wordt verstoord door de aanleg van nieuwe bosschages en hoge bomen.

Reactie

Het plangebied maakt geen deel uit van een weidevogelleefgebied, zoals aangegeven op de kaarten bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Aangrenzende gebieden zijn wel als weidevogelleefgebied aangemerkt.

Met de inrichting van de bufferzone met een inrichting als halfopen nollengebied wordt echter een vloeiende ecologische overgang naar het omringend gebied bereikt.

Opmerking 5.5

Indiener meent dat er wordt gesproken van open agrarisch gebied, waar sprake is van landelijke openheid. Een uitbreiding van 5,5 hectare is zeker niet inpasbaar.

Reactie

Het gebied grenst aan de bestaande camping en de waarde als open agrarisch gebied is daardoor beperkt. Door de gekozen landschappelijke inpassing wordt de camping op een natuurlijke wijze in het landschap ingepast. Wij verwijzen in dit verband naar bijlage 2, 3, 4 en 5 bij de toelichting en reactie 9.1.

Opmerking 5.6

Indiener meent dat in het plangebied geen nieuwe bebouwing mag plaatsvinden, omdat in de Structuurvisie van 2040 het gebied is benoemd als weidevogelleefgebied en uitsluitingsgebied.

Reactie

De provincie heeft op basis van een zorgvuldige afweging ontheffing verleend van de bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Wij verwijzen hiervoor naar reactie 9.1. Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied niet in weidevogelleefgebied.

Opmerking 5.7

Indiener verzoekt het college de uitbreiding van de camping niet toe te staan.

Reactie

De gemeente staat achter de uitbreiding van de camping.

2.5

Indiener 6

Opmerking 6.1

Indiener meent dat de uitbreiding een aantasting is van de landelijke openheid en zeker niet inpasbaar is.

Reactie

Zie 5.5.

Opmerking 6.2

Indiener meent dat de uitbreiding van de huidige camping niet als kleinschalig kan worden aangemerkt.

Reactie

Zie 5.2.

Opmerking 6.3

Indiener meent dat in het plangebied geen nieuwe bebouwing mag plaatsvinden. Dit omdat dit gebied in het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” is aangewezen als uitsluitingsgebied en in de Structuurvisie 2040 is benoemd als weidevogelleefgebied.

Reactie

Zie 5.6.

Opmerking 6.4

Indiener meent dat ook het aanbrengen van nieuwe infrastructuur niet is toegestaan.

Reactie

Zie 5.3.

Opmerking 6.5

Indiener meent dat de aanleg van bebossing of hoogopgaande beplanting een verstoring is van het weidevogelleefgebied.

Reactie

Zie 5.4.

Opmerking 6.6

Indiener meent dat de manier van bouwen moet worden gezien als stedelijke bebouwing en dat deze vorm van bebouwing in het landelijk gebied niet is toegestaan.

Reactie

Zie 5.1.

Opmerking 6.7

Indiener verzoekt het college de uitbreiding van de camping niet toe te staan.

Reactie

Zie 5.7.

2.6

Indiener 7

Opmerking 7.1

Indiener meent dat er geen sprake is van een kwalitatieve uitbreiding van de camping.

Reactie

Het plan betreft de realisatie van moderne chalets op ruime kavels. Het terrein wordt landschappelijk ingepast met een groenstrook die refereert aan het nollenlandschap, met reliëf en bosschages. Daarmee wordt wel degelijk een kwaliteitsverhoging bereikt. Door de Commissie ARO van de provincie is met enthousiasme gereageerd op het inrichtingsvoorstel (zie bijlage 3 van de toelichting en de reacties 8.3, 9.4 en 10.1).

Opmerking 7.2

Indiener verzoekt te verduidelijken hoe de eigenaar van de camping kan voldoen aan de eisen van de gemeente als chalets en grond in privébezit komen. Indiener verzoekt te verduidelijken of de gemeente kan handhaven als ze alleen een overeenkomst heeft met de camping.

Reactie

De gemeente heeft goede afspraken gemaakt met de initiatiefnemer en deze afspraken vastgelegd in een overeenkomst. Aan de eisen van de gemeente wordt voldaan. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om te handhaven. De bestemming wijzigt niet als het eigendom van het terrein verandert of indien de gronden in erfpacht worden verkocht. In dat laatste geval kan eveneens op basis van het erfpachtcontract worden gehandhaafd.

Opmerking 7.3

Indiener vindt het merkwaardig dat de gemeente het niet noodzakelijk acht om het advies van de Milieudienst Kop van Noord-Holland, om een geluidsonderzoek te laten uitvoeren, te volgen.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Milieudienst bij het vooroverleg is de groenstrook ter plaatse van de woningen aan de Voorweg vergroot naar (circa) 50 meter. Geluidonderzoek is daarom niet noodzakelijk: er wordt vol-

daan aan de richtafstand zoals aangegeven in de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering. Bedacht moet ook worden dat de centrale voorzieningen van de camping, die potentieel de meeste overlast veroorzaken, op grote afstand van de woning van de indiener liggen.

Opmerking 7.4

Indiener meent dat het huidige parkeerprobleem, waarover de gemeente al jaren klachten ontvangt, niet wordt opgelost.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van het campingbedrijf en daarvoor worden de nodige parkeervoorzieningen gerealiseerd. Overlast op basis van dit plan wordt voor de omgeving niet verwacht.

Opmerking 7.5

Indiener meent dat de infrastructuur niet wordt aangepakt. Indiener meent dat het drukker is op de Voorweg dan met de verkeerstellingen is aangetoond.

Reactie

Het verkeersonderzoek is een juiste weergave van de werkelijkheid, gebaseerd op kengetallen en verkeerstellingen ter plaatse. Uit het onderzoek blijkt dat de capaciteit van de wegen in de omgeving van de camping nu en na de realisatie van het voorliggende plan voldoende is.

Opmerking 7.6

Indiener verzoekt te verduidelijken in welk rapport en van welke datum te lezen is dat nut en noodzaak is aangetoond.

Reactie

Bij de verlening van de ontheffing van de bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn nut en noodzaak van de uitbreiding van de camping aangetoond. Deze ontheffing is verleend op 17 januari 2012. Door de provincie is daarbij aangegeven dat nut en noodzaak afdoende zijn aangetoond. Zie de bijlagen 2, 3 en 4 bij de telichting. Deze bijlagen betreffen het ontheffingsbesluit van de provincie uit januari 2012, het verslag van de ARO uit november 2011 en de rapportage die ten grondslag lag aan het ontheffingsverzoek uit oktober 2011.

Opmerking 7.7

Indiener verzoekt te verduidelijken waarom het advies van Arda niet is overgenomen ten aanzien van het broedseizoen in de aan te leggen buffer tussen de camping en de aanliggende percelen.

Reactie

Arda adviseert het pad door de groenstrook aan de zuidrand tussen 1 maart en 1 juni te sluiten in verband met broedende vogels. Dit is een onderwerp dat in het algemeen niet geregeld wordt in een bestemmingsplan.

Opmerking 7.8

Indiener verzoekt te verduidelijken in hoeverre de gemeente kan afdwingen dat de eerste chalets dichtbij de camping geplaatst gaan worden. Indiener heeft in een artikel gelezen dat de eerste chalets aan de uiterste zuidwestzijde gerealiseerd zullen worden.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt in het gehele gebied met de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' de realisatie van kampeermiddelen, stacaravans en chalets mogelijk. De schaal van het plan is niet zodanig dat een nadere fasering zinvol is. Waar eerst en laatst wordt gebouwd is aan de ondernemer. De initiatiefnemer is gebonden aan de overeenkomst met de gemeente wat betreft de landschappelijke inpassing. De aanleg van de groene buffer is geregeld middels de bestemming 'groen'.

2.7

Indiener 8

Opmerking 8.1

Indiener stelt dat de gewenste uitbreiding in uitsluitingsgebied/weidevogelleefgebied ligt. Onttrekking van 5,5 hectare is in tegenspraak met beleidslijn provincie.

Reactie

Omdat het gebied buiten bestaand bebouwd gebied ligt, is een ontheffingsprocedure gevolgd. De provincie heeft na een zorgvuldige beoordeling ingestemd met de uitbreiding van de camping. Het terrein wordt landschappelijk optimaal ingepast. Zie ook de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting.

Er is geen sprake van weidevogelleefgebied in de zin van Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Bovendien vindt natuurcompensatie plaats.

Opmerking 8.2

Indiener stelt dat het plan grootschalig is en gezien moet worden als stedelijke bebouwing. Dergelijke bebouwing is niet toegestaan.

Reactie

Zie punt 8.1. Er is absoluut geen sprake van "stedelijke bebouwing".

Opmerking 8.3

Indiener wijst op de verhouding toerist-inwoner. Indiener stelt dat verdere uitbreiding van verblijfsreactie het dorp te boven gaat.

Reactie

De kuststrook in de gemeente heeft een sterke toeristische functie. De toeristische sector is een belangrijke bron van werkgelegenheid en de gemeente wil dan ook de ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een gezonde bedrijfsvoering van de toeristische bedrijven. Dat betekent dat onder voorwaarden de ruimte wordt geboden voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van deze bedrijven, ook als dat betekent dat de verhouding toerist-inwoner verandert.

Opmerking 8.4

Indieners wijzen op de in hun ogen onterechte aanname dat de campinggasten slechts gebruik maken van de eerste 10 meter van de doorgaande route (de Helmweg) door het dorp. De draagkracht van het dorp is bereikt.

Reactie

Op de verkeerssituatie is ingegaan in paragraaf 5.9 van de toelichting. De capaciteit van de omringende wegen is voldoende voor de geplande uitbreidingen van de recreatieterreinen.

Opmerking 8.5

Camping mist nut en noodzaak. De gemeente “speelt onder een hoedje” met ondernemer.

Reactie

Provincie en gemeente zijn overtuigd van het nut en de noodzaak van de uitbreiding. Vanuit dit gegeven werkt de gemeente mee aan de opstelling van het bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt. Van een voorkeursbehandeling is geen sprake.

2.8

Indiener 9

Opmerking 9.1

Indiener stelt dat de aanleg van de uitgebreide camping, en met name de geplande vaste bebouwing, het open landelijk gebied zal verstoren.

Reactie

Omdat de uitbreiding plaatsvindt buiten bestaand bebouwd gebied zoals gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), is een ontheffingsprocedure doorlopen. Hierbij is conform het bepaalde in artikel 14 lid 2 advies gevraagd aan de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Ontwikkeling

(Commissie ARO). Naar aanleiding van opmerkingen van deze commissie is het ontwerp gespecificeerd, met name wat betreft de landschappelijke inpassing. Door de Commissie ARO is daarna ingestemd met het plan, waarna de provincie op 20 januari 2012 ontheffing heeft verleend. Er heeft dus een langdurige en zorgvuldige afweging plaatsgevonden wat betreft de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Zie ook bijlage 2, 3 en 4 bij de toelichting.

Opmerking 9.2

Indiener stelt dat de geplande uitbreiding van de camping een grotere impact heeft op het gebied dan van een camping te verwachten is. De uitbreiding is niet als klein aan te merken. De geplande chalets moeten als volwaardige woningen worden beschouwd.

Reactie

Van de 5,5 hectare van de uitbreiding wordt slechts 2,1 hectare benut voor de nieuwe kavels. 2,2 hectare wordt benut voor groen aan de randen van het terrein ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De chalets voldoen als vakantieaccommodatie aan hoge kwaliteitseisen, maar kunnen niet worden beschouwd als 'vaste woning'. Permanent wonen is niet toegestaan.

Opmerking 9.3

Indiener stelt dat nut en noodzaak van de uitbreiding onvoldoende is vastgesteld. Indiener stelt dat de ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie niet verleend had kunnen worden. Indiener kan zich niet verenigen met de visie van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland dat er sprake is van nut en noodzaak voor de uitbreiding van de camping. Indiener meent dat onvoldoende is onderzocht of de uitbreiding noodzakelijk is, nu alleen gekeken is naar de bezettingsgraad van camping Callassande en overige kampeergelegenheden in de nabije omgeving niet betrokken zijn.

Reactie

Voor het voorliggende plan is het niet relevant wat de bezettingsgraad van andere campings is; elke camping is uniek. Vergelijking met campings in de omgeving is niet zinvol. In het uiterste geval zou dat betekenen dat een camping niet zou mogen uitbreiden als andere campings in de omgeving slecht functioneren. De uitvoerbaarheid is een zaak van de ondernemer; de ondernemer draagt het risico.

De provincie heeft, na advisering door de Commissie ARO in twee ronden, geoordeeld dat nut en noodzaak afdoende zijn aangetoond. De uitbreiding heeft primair ten doel om tot een kwaliteitsverhoging te komen en het terrein wordt landschappelijk optimaal ingepast. Zie ook de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting.

Opmerking 9.4

Indiener meent dat voor de gewenste kwaliteitsslag geen uitbreiding noodzakelijk is. Indiener betwijfelt, gezien de beoogde ontwikkeling, nog sprake is van een camping. Daarbij komt dat de gewenste kwaliteitsslag ook binnen het bestaande campingterrein gerealiseerd kan worden.

Reactie

Algemeen geldt voor de recreatiesector dat moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. De gemeente wil bestaande bedrijven de ruimte bieden om deze investeringen daadwerkelijk mogelijk te maken. De uitbreiding van de camping voorziet in de realisatie van moderne accommodaties op ruime percelen. Daarmee wordt de kwaliteit van het aanbod verhoogd; het bedrijf kan zo beter inspelen op de vraag vanuit de markt. Dit staat los van de inrichting van de bestaande camping. Nut en noodzaak van de uitbreiding zijn na een zorgvuldige afweging door provincie en gemeente positief beoordeeld.

Opmerking 9.5

Indiener meent dat de ontheffing is verleend in strijd met de ruimtelijke kwaliteitseisen die artikel 15 van de PRVS stelt aan de verstedelijking in het landelijke gebied. Er is in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de openheid van het landschap en de daarbij inbegrepen stilte en duisternis.

Reactie

Juist vanwege de strijd met de PRVS is een ontheffingsprocedure doorlopen (zie de bijlagen 2, 3 en 4 bij de toelichting).

Opmerking 9.6

Indiener stelt dat er geen passende beoordeling is gemaakt ten aanzien van het nabijgelegen Natura 2000-gebied ('Duinen Den Helder - Callantsoog'). Nu geen passende beoordeling is gemaakt kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Reactie

Ten behoeve van de uitbreiding van de camping is alsnog een zogenoemde voortoets opgesteld, waarin is beoordeeld of mogelijk sprake is van significante negatieve effecten voor gebieden in de omgeving die onder de Natuurbeschermingswet 1998 vallen. De resultaten van deze voortoets zijn opgenomen in bijlage 8. Uit de voortoets blijkt dat geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de nabijgelegen Natura2000-gebieden, waaronder het gebied "Duinen Den Helder-Callantsoog". Een passende beoordeling van de effecten voor dit natuurgebied is niet noodzakelijk.

Aanpassing plan

De resultaten van de uitgevoerde voortoets zijn toegevoegd aan paragraaf 5.6.

Opmerking 8.7

Indiener stelt dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan mogelijk in de weg staat. De aanwezige broedvogels staan in zoverre de uitvoering van het plan in de weg dat werkzaamheden alleen zonder Ff-wet ontheffing kunnen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Deze regel is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Indiener stelt dat dit ten minste noodzakelijk is. Indiener stelt verder dat het bestemmingsplan niet zonder nader onderzoek te doen, kan worden vastgesteld. Indiener stelt dat de quickscan concludeert dat er nader onderzoek naar de aanwezigheid van vissen en amfibieën noodzakelijk is.

Reactie

De uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding. De werkzaamheden zullen en kunnen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de mogelijk aanwezige broedvogels. Zoals uit onderzoek blijkt, zijn er geen verblijven van jaarrond beschermde vogels aanwezig. Het is niet gebruikelijk in de regels bepalingen op te nemen die zien op de periode van uitvoering. Wat betreft het door indiener genoemde nader onderzoek naar de amfibieën en vissen in het gebied het volgende. Onderzoek is noodzakelijk indien werkzaamheden aan watergangen plaatsvinden. Dat is niet het geval. De bestaande watergangen blijven in tact en de nieuwe watergang was ten tijde van het onderzoek al aangelegd en is dus onderwerp van het onderzoek geweest. Er vinden verder geen werkzaamheden meer plaats aan deze watergangen, zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Opmerking 8.8

Indiener stelt dat het onwaarschijnlijk is dat wordt voldaan aan de in de toelichting gestelde parkeernorm.

Reactie

Aan de parkeerbehoefte van 2 auto's per chalet wordt voldaan binnen de grenzen van het recreatiebedrijf. Bij elke chalet wordt ruimte geschapen voor 1 auto en elders op het terrein van Callassande voor nog eens 1 auto per chalet. Voor de omgeving treedt dus geen (extra) parkeeroverlast op.

Opmerking 8.9

Indiener stelt dat de inrichting van deze percelen als natuur niet kunnen worden aangemerkt als natuurcompensatie, aangezien diezelfde gronden eerder als natuurcompensatie voor het project Boskerpark in de Boskerpolder zijn aangemerkt.

Reactie

Het betreffende perceel wordt toegevoegd aan het genoemde natuurgebied en vormt daarom een extra, zelfstandige compensatie.

2.9

Indiener 10

Opmerking 10.1

Indiener is van mening dat de kwaliteitsverbetering die tot stand wordt gebracht door de uitbreiding van de camping ook kan worden gevonden binnen de reeds beschikbare ruimte van de bestaande camping.

Reactie

Om de kwaliteit in één slag te verhogen is uitbreiding van de camping wenselijk. Door de uitbreiding wordt de economische bestaansbasis van de camping verbreed en de mogelijkheden voor toekomstige investeringen vergroot.

Opmerking 10.2

In de Woonvisie en het Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten wordt aangegeven dat voor een voldoende woonkwaliteit van de niet-recreanten de verhouding bewoners-recreanten 1 op 10 moet zijn. Dit is al in de huidige situatie niet het geval en door de uitbreiding van de camping wordt de verhouding nog schever getrokken.

Reactie

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 (inclusief Boskerpolder) of uitgebreid. De kwaliteit van de uitbreiding van camping Callassande is zodanig dat niet te verwachten is dat er effecten voor de openbare orde zijn te verwachten.

Opmerking 10.3

De voorgestelde groene buffer aan de zuidkant van het plangebied verstoort het uitzicht van de bewoners van de percelen Voorweg 3 en 4 en is niet breed genoeg om de geluidsoverlast te reduceren.

Reactie

De groene buffer is ingericht om een goede landschappelijke inpassing te bereiken én om een goede ruimtelijke afscheiding van het nieuwe terreindeel ten opzichte van de genoemde woningen te bewerkstelligen. De afstand tussen het

recreatieterrein en de woningen is zodanig dat geen onaanvaardbare hinder voor de bewoners van de woningen ontstaat. Het ontwerp van de nieuwe waterlopen en de bufferzone is in goed overleg tot stand gekomen met de bewoners van het aangrenzend woonperceel.

Opmerking 10.4

De aanwezige rioolvoorziening is niet voldoende gedimensioneerd voor de uitbreidingsplannen van de camping.

Reactie

De rioolvoorziening ter plekke is voldoende voor de geplande uitbreiding en staat de realisatie van de uitbreiding van de camping niet in de weg. Overigens worden rioolvoorzieningen in het bestemmingsplan niet specifiek geregeld.

Opmerking 10.5

De gegraven waterpartijen aan het zuiden en oosten van het uitbreidingsgebied dienen vrije zichtlijnen te krijgen, anders gaat een groot deel van het open landschap verloren.

Reactie

De groenstrook aan de zuidrand wordt aangelegd tussen twee rechte waterlopen. De waterloop aan de (zuid)westrand loopt evenwijdig aan de Voorweg. Via deze waterlopen bestaan dus vrije zichtlijnen. Met de groenstrook aan de zuid- en oostrand wordt juist een zorgvuldige landschappelijke inpassing beoogd.

Opmerking 10.6

De Voorweg is nu al niet berekend op grote stromen recreanten.

Reactie

Uit paragraaf 5.9 blijkt dat de Voorweg voldoende capaciteit heeft voor de eraan gelegen functies, zowel nu als in de toekomst. Alleen in augustus zou het aantal verkeersbewegingen iets hoger kunnen worden dan 3000 motorvoertuigen per etmaal, die geldt als maximum voor 'erftoegangswegen'. Echte verkeersproblemen zijn niet te verwachten.

Opmerking 10.7

Onduidelijk is hoe hulpdiensten bij calamiteiten een alternatieve toegang krijgen naar de camping.

Reactie

Er is voorzien in een calamiteitenontsluiting naar de Rietweg.

Opmerking 10.8

Het parkeren op de camping wordt niet uitgebreid, waardoor er meer auto's in de bermen van de omringende wegen worden geparkeerd. Deze auto's vormen een belemmering voor het agrarisch verkeer.

Reactie

Op de camping worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd om te voldoen in de vraag.

Conclusie 3

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd of aangevuld:

1. Naar aanleiding van reactie 1.9: op pagina 9 en 11 van de toelichting wordt aangegeven dat de percelen minimaal 220 m² groot zijn.
2. Naar aanleiding van reactie 9.6: aan paragraaf 5.6 worden de uitkomsten van de voortoets toegevoegd.

Colofon

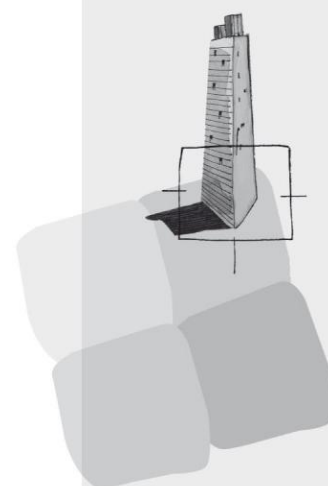
Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

Contactpersoon
De heer J. Kruger

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
300.25.00.28.01



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