

Ruimtelijke onderbouwing

Hellegatspolder 2

Warmond





Plan: Hellegatspolder 2
Versie: 6
Datum: 8 februari 2025
Opsteller: R. Bosman
Status:

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.3	Regionaal beleid.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage.....	19
4.2	Bodem	40
4.3	Geluid	40
4.4	Luchtkwaliteit	41
4.5	Bedrijven en milieuzonering	41
4.6	Externe veiligheid	43
4.7	Water	46
4.8	Natuur.....	49
4.9	Archeologie.....	50
4.10	Cultuurhistorie.....	51
4.11	Verkeer en parkeren.....	51
4.12	Privaatrechtelijke belemmeringen.....	52
4.13	Kabels en leidingen.....	52
5	Uitvoerbaarheid	53
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	53

Bijlagen

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden (VHRM) d.d. 22 augustus 2024.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied nabij het perceel Hellegatspolder 2 te Warmond, kadastraal bekend Warmond, sectie A, nummer 7693 en Lisse, sectie E, nummer 2811 heeft een agrarische bestemming. Op de percelen grenzend aan het plangebied is camping de Hof van Eeden gevestigd dat een camping betreft, dat is gericht op recreanten die recreëren met campers, tenten, trekkerstenten en caravans. De camping beschikt tevens over een aanlegvoorziening voor bootjes. Vanwege de ligging aan de Ringvaart en Dieperpoel zijn er daardoor ook vele mogelijkheden voor de recreanten om te kunnen recreëren op het water.

De initiatiefnemer wil, op de plaats van een voormalig voetbalveldje, een uitbreiding van de camping realiseren met 10 camperplaatsen. Op dit moment gelden voor het plangebied, dat deels binnen de gemeente Teylingen en deels binnen Lisse is gelegen de volgende bestemmingsplannen:

Grond dat is gelegen binnen de gemeente Teylingen

- het bestemmingsplan “Buitengebied Teylingen” met de bestemming “Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden”;
- het bestemmingsplan “Buitengebied Teylingen, 1^e herziening” met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 8”;
- het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen” vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen op 28 juni 2018

Grond dat is gelegen binnen de gemeente Lisse

- het bestemmingsplan “Landelijk gebied” de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden’ met de functiewaarde ‘specifieke vorm van waarde – 3’ gekregen.

Uit zowel een publicatie van 1 augustus 2020 van de ANWB als de publicatie van 12 april 2021 van de NKC blijkt dat er een enorme toename is van het aantal campers in Nederland. In 2020 stonden er 120.000 campers in Nederland geregistreerd. In 2010 waren dat er nog 65.473. De NKC verwacht over tien jaar opnieuw een verdubbeling van het aantal campers in Nederland.

Omdat het project gezien voorgaande in strijd is met de geldende bestemmingsplannen dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een afwijking ex. artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo (uitgebreide procedure). Aangetoond dient te worden dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Uit de onderbouwing blijkt dat met het project wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van Sassenheim aan de Ringvaart nabij de A44, deels in de gemeente Teylingen en deels in de gemeente Lisse.

Aan de noordzijde ligt de A44, aan de oostzijde de Ringvaart, aan de zuidzijde de Dieperpoel en aan de westzijde op het perceel Hellegatspolder 1 boerderij Pennings en wat verderop gelegen de zeilvereniging. Op navolgende afbeeldingen zijn de situatietekening van de camping met aan de linkerkzijde van de loods de uitbreidingslocatie van de 10 camperplaatsen en een luchtfoto (google maps) met de locatie van de 10 camperplaatsen in een rood kader weergegeven.



Afbeelding 1: situatietekening bestaande camping



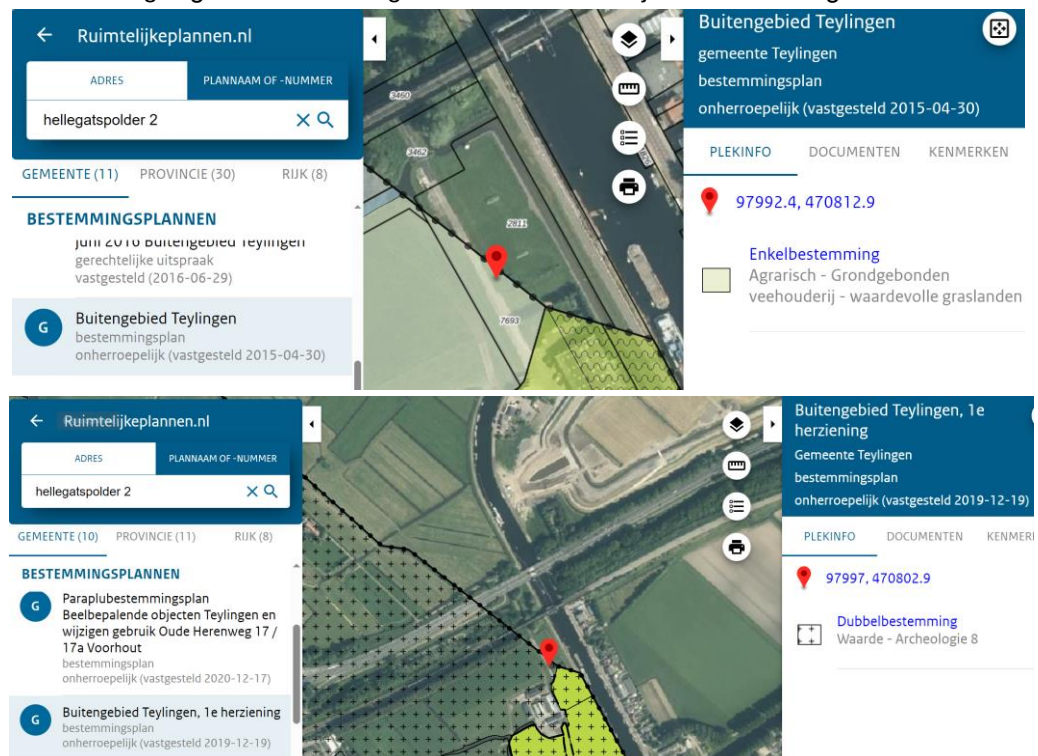
Afbeelding 2: situering plangebied uitbreiding camping met 10 camperplekken (bron: google maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor het plangebied de bestemmingsplannen “Buitengebied Teylingen”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen op 30 april 2015, “Buitengebied Teylingen, 1^e herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen op 19 december 2019, het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen” vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen op 28 juni 2018 en het bestemmingsplan “Landelijk gebied”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lisse op 12 september 2013.

Bestemmingsplannen "Buitengebied Teylingen" en "Buitengebied Teylingen, 1^e herziening"

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming "Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden".



Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied Teylingen' en 'Buitengebied Teylingen, 1^e herziening'

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- f. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. karakteristieke graslanden;
 2. water;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. weidevogels;
 5. waardevolle oever en slootvegetatie;
 6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;
- h. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

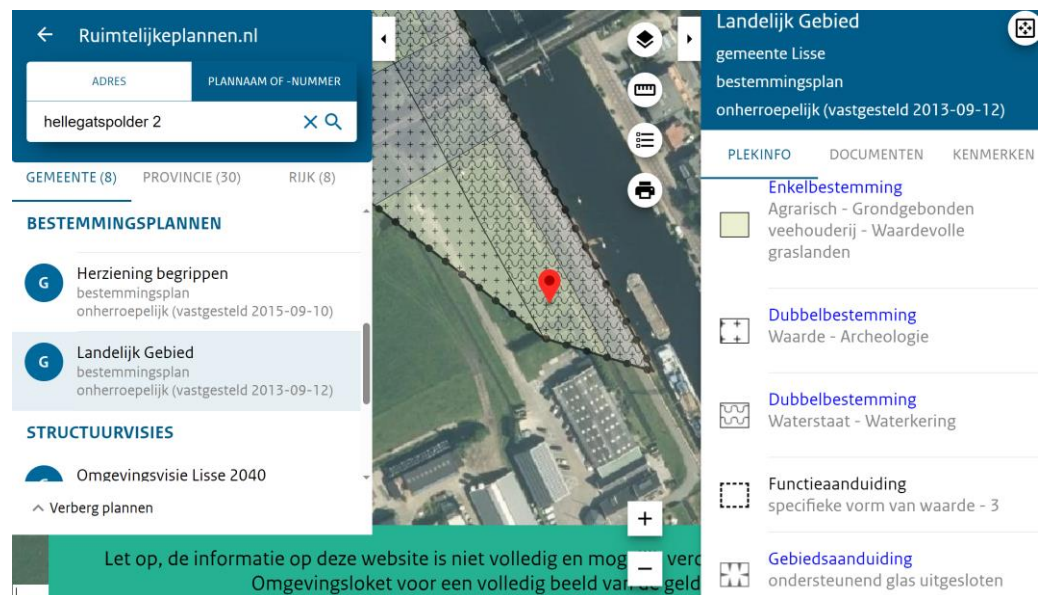
- i. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. kleinschalige natuurontwikkeling;
- l. fietspaden;

- m. de in tabel 14.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie;
- n. de in Bijlage 7 opgenomen adresgebonden nevenfuncties.

De voor 'Waarde – Archeologie 8' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er zijn alleen regels voor bouwen opgenomen. Voor de aanleg van de 10 camperplaatsen wordt er niet gebouwd. Overigens wordt de ondergrens van graafwerkzaamheden met een oppervlakte van 1000 m² met een diepte van minimaal 30 cm. niet overschreden.

Bestemmingsplan “Landelijk gebied” gemeente Lisse

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming “Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden” met de functiewaarde ‘specifieke vorm van waarde – 3’, de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waterstaat – Waterkering” en de gebiedsaanduiding “ondersteunend glas uitgesloten”. Tevens is het bestemmingsplan “herziening begrippen” van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lisse op 10 september 2015.



Afbeelding 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

De ter plaatse voor 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij - Waardevollegraslanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- c. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. karakteristieke graslanden;
 2. water;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. weidevogels;

- 5. waardevolle oever en slootvegetatie;
- 6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;
- d. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. de in tabel 14.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing en gronden, die in gebruik mogen worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Het beoogde gebruik zoals in de inleiding is omschreven past qua gebruik niet binnen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Dit maakt dat er een uitgebreide procedure ex. artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo gevoerd moet worden waarbij er aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet hierin.

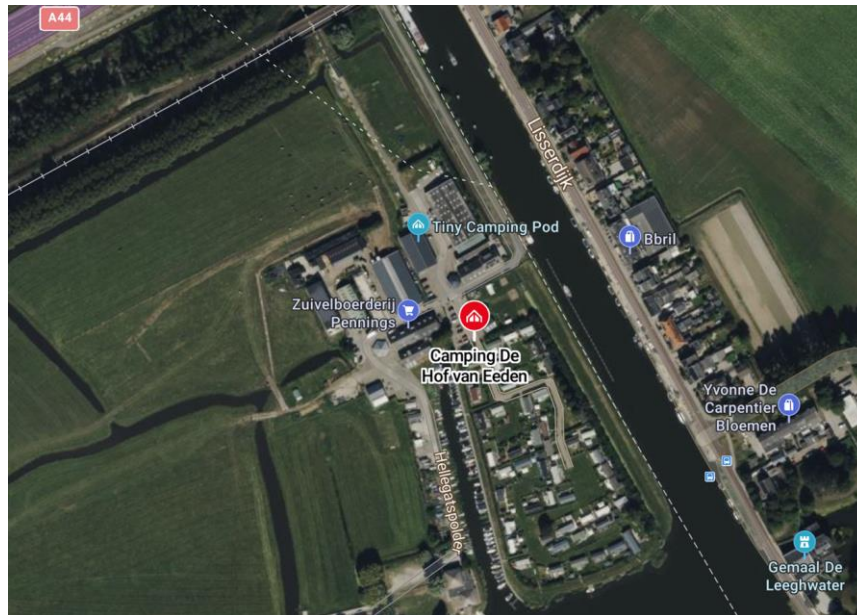
1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5).

2 Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Hellegatspolder 2 te Warmond ten noorden van de bestaande camping nabij de Ringvaart. Het terrein is voorheen een voetbalveld geweest. Camping de Hof van Eeden is een camping dat recreanten met tenten, caravans en campers een recreatiemogelijkheid biedt. De navolgende afbeeldingen geeft een impressie van de huidige bebouwing.



Afbeelding 4: huidige situatie



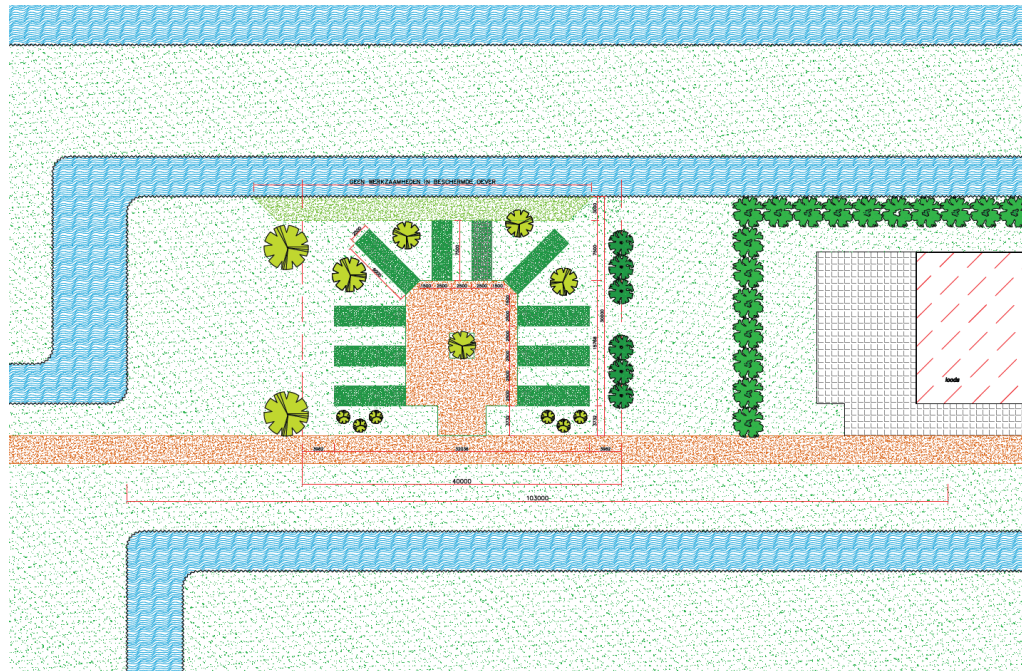
Afbeelding 5: foto's camping

Op het terrein staan meerdere gebouwen. Volgens de BAG is de bedrijfswoning in 1949 gerealiseerd en heeft het gebouw een oppervlakte van 1.399 m². Daarnaast staat er naast de bedrijfswoning een loods en daarnaast op het terrein nog sanitair gebouwen.

In respectievelijk 2013 heeft een deel van het plangebied in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 3’ gekregen. In respectievelijk 2015 heeft een deel van het plangebied in het bestemmingsplan “Buitengebied Teylingen” de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden’ gekregen.

2.2 Toekomstige situatie

Het gebruik van het plangebied dat nu een Agrarische bestemming heeft dient gewijzigd te worden naar een gebruik voor Recreatie. Dit om het plangebied deels te kunnen voorzien van verharding voor de toegangspaden en de opstelplaatsen voor 10 camperplaatsen en het zodoende te kunnen gebruiken voor het recreëren met 10 campers. De onderbouwing is op deze situatie gebaseerd.



Afbeelding 5: toekomstige situatie '

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland(NNN)), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van het aantal camperplaatsen bij een bestaande camping. Er worden geen gebouwen gerealiseerd. Dit kan niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de treden van de Ladder is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan is derhalve niet in strijd met het Rijkbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Toetsing

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. Gelet op het feit dat met voorliggende planontwikkeling een geringe uitbreiding van een bestaande camping plaatsvindt met 10 extra camperplaatsen wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en;
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Toetsing

Het project is aan drie relevante onderwerpen uit de visie getoetst, te weten:

- Buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen;
- Groenblauw structuur;
- Toerisme in balans.

Buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen

De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Daarnaast beschouwt de provincie permanente bewoning van recreatiewoningen als een onwenselijke ontwikkeling. Nieuwe recreatiewoningen zijn alleen toegestaan in bestaande of in nieuwe verblijfsrecreatieparken, teneinde permanente bewoning tegen te gaan.

Groenblauwe stedelijke structuur

De groenblauwe stedelijke structuur is een samenhangend stelsel van verschillende groenblauwe ruimtes en routes in en rondom het stedelijk gebied. Van een fijnmazige netwerk van groenblauwe plekken binnen het bebouwd gebied, via meer grofmazige robuuste groenblauwe routes die steden en stad en land met elkaar verbinden, tot aan de grote groenblauwe gebieden buiten het bebouwd gebied. De provincie zet in op een groenblauwe stedelijke structuur waarin voldoende groen en water aanwezig zijn om de leefbaarheid, gezondheid en natuurwaarden te behouden en versterken, ook in tijden van extreme wateroverlast en extreme droogte en hitte. Er ligt een opgave om deze integrale structuur te behouden en waar nodig te versterken. In het verlengde hiervan wil de provincie de biodiversiteit in het stedelijk gebied duurzaam te behouden en te versterken.

Voor het behouden en versterken van de groenblauwe elementen binnen het bebouwd gebied werkt de provincie Zuid-Holland samen met de gemeenten. Gezamenlijk werken we ontwerpprincipes uit voor de kwaliteit en kwantiteit van deze groenblauwe plekken en maken we ons sterk om natuurinclusief te bouwen. Ook zet de provincie Zuid-Holland gezamenlijk met de steden in op het realiseren van een fijnmazig sportief en recreatief netwerk van groenblauwe structuren, groenblauwe schoolpleinen, groenblauwe daken, groenblauwe winkelcentra, groenblauwe bedrijfsterreinen en parken.

Tussen de steden onderling zet de provincie Zuid-Holland in op het realiseren van een robuuste groenblauwe hoofdstructuur. Een netwerk op het niveau van het Landschaps-park Zuidvleugel dat zich uitstrekt tot buiten de stadsranden, met als drager het karakteristieke cultuurhistorische watersysteem van Zuid-Holland met lijnen als de Rotte, Vliet, Schie en Oude Rijn.

Voor overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap zet de provincie Zuid-Holland in op het behouden van de belangrijke contrastkwaliteit tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. Daarom zijn enkele overgangsgebieden aangewezen als groene buffer en worden als zodanig beschermd.

Voor bescherming en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit zet de provincie Zuid-Holland in op kennisontwikkeling en kennisverspreiding voor het treffen van de juiste maatregelen om leefgebied te creëren voor de soorten die van nature voorkomen in het stedelijk gebied en de populatieontwikkeling daarmee te behouden en te stimuleren.

Toerisme in balans

Onze doelstelling is dat in 2030 elke Zuid-Hollander profiteert van toerisme. Om dat te bereiken zal toerisme en de maatregelen die er genomen worden, moeten bijdragen aan onze provinciale en maatschappelijke opgaven. Daarmee benutten we de kansen die het toerisme in Zuid-Holland biedt en beperken we de overlast die het kan veroorzaken. Toerisme is geen doel op zich, maar wordt ingezet als middel dat bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- werk en leefklimaat in Zuid-Holland. Vanuit een toeristische invalshoek kunnen economie, cultureel erfgoed, (recreatieve) infrastructuur, groengebieden en recreatie met elkaar verbonden en versterkt worden.

Groene bufferszone

Binnen de groene bufferszone zijn geen grootschalige ontwikkelingen toegestaan. Uitbreiding van de bestaande camping middels 10 extra camperplaatsen op een bestaand voetbalveld betreft geen grootschalige ontwikkeling. In de motivering dienen de volgende kwaliteiten te worden betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Een gebruik als recreatie in de vorm van campers wat middels groen wordt afgeschermd tast niet het groene karakter of de identiteit van het gebied aan. Een gebruik als recreatie biedt bescherming aan tegen grootschalige stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt het recreatieve gebruik en de belevingswaarde versterkt.

Conclusie

Het project betreft een geringe uitbreiding van een bestaande camping met 10 camperplaatsen. Het betreft derhalve geen grootschalige recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is er geen sprake van permanente bewoning op het park. Er is afstemming geweest met de buurgemeente Teylingen, omdat een deel van de ontwikkeling ook op grondgebied van Teylingen plaatsvindt. Het terrein wordt waar mogelijk voorzien van grastegels en extra bomen worden gepland. Hierdoor blijft er voldoende groen en wordt wateroverlast en hittestress (klimaatadaptatie) voorkomen. De landschappelijke kwaliteit wordt zo min mogelijk aangetast. De groene bufferzone wordt gezien voorgaande niet onevenredig verstoord. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland vastgesteld. De eerste partiële herziening is op 28 maart 2012 vastgesteld. De visie vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. De RSV verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020 met een doorkijk naar 2030.

De 'Holland Rijnland gemeenten' willen een aantrekkelijke regio, waar het niet alleen plezierig werken en wonen is, maar waar het ook prettig recreëren is. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. Een goede balans tussen gebieds-ontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio is daarbij het streven.

In de RSV is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: Bollenstreek, Kustzone, Stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. Het landelijke gebied van de gemeente Nieuwkoop valt in het deelgebied Veenweide en Plassen. Binnen de RSV wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik.

De kernbeslissingen zijn: ·

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

De kernbeslissing Groen-blauwe kwaliteit staat centraal is van belang voor dit bestemmingsplan. Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal. Er zal rekening moeten worden gehouden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden. De kernbeslissing het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open is relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Het open landschap het Groene Hart (veeteelt en landbouw) is voor Holland Rijnland een kenmerkend landschap waarbij ruimtelijke ontwikkelingen geen inbreuk mogen plegen op de openheid van dit gebied. De agrarische activiteiten zijn drager van het open landschap. Door verbreding met niet-agrarische activiteiten kan de sector versterkt worden en de toegankelijkheid van dit gebied voor recreatie vergroot. Het bouwplan is niet in strijd met de kerndoelen van Holland Rijnland. Er wordt immers, door de clustering van de bebouwing een bijdrage geleverd aan het open houden van de kenmerkende open landschappen.

3.3.2 Beleid waterbeheerder

In het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland bevoegd gezag. Het Hoogheemraadschap heeft via een eigen verordening, de Keur, regels gesteld aan werken die het watersysteem beïnvloeden. De Keur van het Hoogheemraadschap bepaalt bijvoorbeeld dat (bouw)werken en werkzaamheden in of bij waterstaatswerken vergunning- of meldingsplichtig zijn. Dit geldt onder andere voor het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating). Hiervoor moet compenserend water worden gegraven. Het project in een plangebied moet daar ruimte voor bieden.

In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van de relevante waterschappen nader uitgewerkt. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is dan eerst toestemming van de verantwoordelijke waterbeheerder nodig.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft als hoofddoelen: zorg voor veiligheid, voldoende water en schoon water. Zorg voor veiligheid Het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen blijft de taak met hoge prioriteit voor de waterbeheerders. Voor de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Het in 2009 vastgestelde Deltaprogramma van het rijk, opgesteld naar aanleiding van de verwachte klimaatveranderingen, speelt hierbij een belangrijke rol. De waterbeheerders zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring. Nieuwe normen moeten antwoord bieden op de hoogwaterscenario's die de Deltacommissie in beeld bracht in reactie op verwachte klimaatontwikkelingen.

Voldoende water

Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. Taken die hier onder vallen zijn het peilbeheer, waterberging, wateraan- en -afvoer en grondwaterbeheer. Bij nieuwe peilbesluiten zal vergroting van de peilvakken moeten bijdragen aan een robuuster watersysteem. In natuur- en recreatiegebieden wordt zo veel mogelijk gestreefd naar flexibel peilbeheer.

Voor de wateropgave, het landelijk uitvoeringsprogramma voor inperking van de huidige en toekomstige wateroverlast, zet bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap in op twee sporen: enerzijds inbouwen in ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten van de meer grootschalige waterbergingslocaties en anderzijds benutten van de mogelijkheden om in de haarvaten van het systeem de bergingscapaciteit te vergroten.

Schoon water

De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Hoewel de KRW verplichtingen voor alle wateren gelden zal AGV zich bij het rapporteren van de voortgang van de KRW-inspanningen aan Brussel beperken tot de situatie in de grotere wateren in zijn gebied, de zogenaamde waterlichamen. Hieraan is een apart deel van het waterbeheerplan gewijd. Dat KRW-deel van het WBP heeft eerder een inspraak- en vaststellingstraject doorlopen. Dit WBP-deel beperkt zich wat de waterkwaliteit betreft tot de overige wateren. In paragraaf 4.7 van deze onderbouwing (de zogenaamde waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in relatie tot het landelijk gebied van Nieuwkoop ingegaan.

Toetsing

De planontwikkeling betreft een uitbreiding van een camping met 10 extra stapplaatsen voor campers waarbij er een verharding plaatsvindt van grastegels en gravel van 490 m². Hiervoor hoeft niet extra gecompenseerd te worden. Het project levert daardoor geen strijd op met het beleid.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Teylingen 2030

De Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend! is 25 juni 2015 door de raad van Teylingen vastgesteld en is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' uit 2008 en de Strategische visie 2040. De structuurvisie heeft als doel om een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien. De kern van de visie op Teylingen in 2030 is: Teylingen bloeit duurzaam in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassegebied. De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen verbetert de sociaaleconomische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen zet zich in voor een vitale greenport Duin- en Bollenstreek;
- ambities en keuzes stemt de gemeente steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Teylingen, ten noordoosten van Warmond. Dit gebied laat zich kenmerken door agrarische bedrijvigheid met afwisselend woningen, recreatie en een jachthaven. Het voorliggende plan voorziet in een geringe uitbreiding van een bestaande camping. Deze ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve mogelijkheden in het buitengebied. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat het beoogde plan in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

Voor het beoogde plan is niet specifiek een van de thema's van toepassing. De bestaande camping wordt uitgebreid met 10 camperplaatsen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een plan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage

Besluit m.e.r.

Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing aan Besluit-m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande camping met tien camperplaatsen in het buitengebied binnen de bestemming “Agrarisch”. Vanwege strijdig gebruik is het project in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---

Afbeelding 8 : onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een dergelijke activiteit is nimmer aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 van de D-lijst in de bijlage van het Besluit m.e.r. Voornoemde D-lijst kent meerdere activiteiten en in dit geval is er ook geen sprake van een andere gebruik van het perceel, er is enkel sprake van de realisatie van 10 opstelplaatsen voor campers. Hierdoor is er geen sprake van een wijziging van een andere activiteit, genoemd in de D-lijst (bijvoorbeeld D9 landinrichtingsproject). Het Besluit m.e.r. is dus niet van toepassing omdat er geen sprake is van (wijziging) van activiteiten genoemd in de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het besluit m.e.r. is niet van toepassing. In dit specifieke geval is er geen sprake van een activiteit, genoemd in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. dat voor deze ontwikkeling van toepassing kan zijn.

4.2 Bodem

Algemeen

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Toetsing

Ter plaatse wordt er op het huidige voetbalveld verharding aangebracht voor een toegangspad en opstelplaatsen. Op de opstelplaatsen kunnen campers worden geplaatst voor recreatie. Er worden geen gebouwen gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het project.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing wegverkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied leidt niet tot de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten of van een zogenaamde grote lawaaimaker'. De parkeerplekken hebben een (geringe) verkeer aantrekkende werking welke een (beperkte) geluiduitstaling naar de omgeving hebben. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daardoor niet aan de orde. Wel leidt de beoogde ontwikkeling tot de oprichting van een activiteit, waaraan op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een hindercontour gekoppeld kan worden. Uit § 4.2 blijkt, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning niet in het geding is. Gesteld wordt, dat het aspect 'geluid' de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het project vanwege een geringe geluiduitstraling naar de omgeving waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening..

4.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wm opgenomen. In dit hoofdstuk wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Toetsing

In onderhavig geval is er sprake van een geringe uitbreiding van een bestaande camping. Er hoeft dan ook geen onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Toetsing

Er zijn richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied.

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functie-scheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het perceel is gelegen in een gemengd gebied. Ten noorden ligt een spoor op meer dan 50 meter afstand. Er zijn naast bedrijven in de nabijheid van het perceel tevens een woning op het perceel Hellegatspolder 1 aanwezig. Een kampeerterrein valt onder categorie 3.1, in gemengd gebied is de richtafstand 30 meter. De woning is gelegen op een afstand van minimaal 120 meter van het plangebied. Dat is ruim buiten de richtafstand voor geluid. De kortste afstand van de woning Hellegatspolder 1 tot aan de aan- en afvoerweg van de camping en dus ook van de campers bedraagt minimaal 18 meter. Het aantal toeristische plaatsen (camper en caravan-plekken) is de afgelopen 2 jaar gedaald van 16 naar 6 plaatsen. Met de 10 nieuwe camperplekken zullen er derhalve geen extra verkeersbewegingen opleveren maar zullen de verkeersbewegingen wederom hetzelfde zijn als 2022 en daarvoor.

Het woon- en leefklimaat van de woning Hellegatspolder 1 verslechterd derhalve niet door de plannen. Om die reden hebben de bewoners van Hellegatspolder 1 in het kader van participatie dan ook aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de plannen.

Conclusie

Het aantal toeristische plaatsen (camper en caravanplekken) is de afgelopen 2 jaar gedaald van 16 naar 6 plaatsen. Met de 10 nieuwe camperplekken zullen de verkeersbewegingen wederom hetzelfde zijn als 2022 en daarvoor. Het perceel ligt voor de rest buiten de richtafstanden van de dichtstbijzijnde woningen. De omliggende woningen worden niet belemmerd door het plan.

4.6 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. De veiligheidsafstanden van het Bevi zijn voor LPG-tankstations met ondergrondse opslag van LPG gewijzigd (29 juni 2016), de maximale afstand was 110 meter en dit is nu 40 meter. Als aanvulling op Bevi/Revi zijn er effectafstanden ingevoerd waar in beginsel geen kwetsbare objecten worden toegestaan. Voor zeer kwetsbare objecten geldt een effectafstand van 160 m en voor overige (beperkt) kwetsbare objecten een effectafstand van 60 m. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Uit de professionele risicokaart blijkt dat er in of nabij het plangebied geen bedrijf aanwezig is dat valt onder het Bevi. Verder zijn er geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Ook blijkt dat er in de directe omgeving geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water of het spoor.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Over de rijksweg A44 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de A44 reikt vanwege het transport van LPG tot 355 m van de weg. Het plangebied ligt op circa 160 m van de A44. Er is een kwantitatieve risicoanalyse gemaakt vanwege de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A44. Uitgangspunt bij een camping (camper, caravan of tent) is een bezetting van 2,4 personen per standplaats, dat gelijk is aan een woning.

Dit betekent dat bij een volledige bezetting van alle tien extra camperplaatsen er maximaal 24 extra personen ter plaatse aanwezig kunnen zijn. De adviezen van de VHRM (zie bijlage) zullen door de initiatiefnemer worden overgenomen waardoor het veiligheidsniveau van de camping wordt optimaliseerd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Hogedruk aardgasleiding

In de nabijheid van het plangebied is geen hogedruk aardgasleiding gelegen.

CO2-leiding

Ten oosten van het plangebied is op circa 2.500 m afstand een CO2 leiding gelegen. Er gelden beperkingen vanwege een CO2-leiding die aan de westzijde van Abbenes onder de voetbalvelden ligt. Voor deze leiding geldt een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijde van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding. Ter bescherming van de leiding mag in deze strook niet worden gebouwd en mogen niet zondermeer werken worden uitgevoerd. Ten aanzien van externe veiligheid gelden hiervoor geen wettelijke normen. Eerdere onderzoeken hebben landelijk uitgewezen dat dodelijke toxische effecten buiten deze zone niet waarschijnlijk zijn.

Verantwoording groepsrisico

Zoals hierboven beschreven is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A44. Het aantal personen binnen het plangebied kan toenemen, waarmee er ook sprake is van een toename van het groepsrisico. Deze toename dient verantwoord te worden conform artikel 7 van het Bevt waarbij ingegaan moet worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Hierbij wordt gekeken naar de effecten die zich (in eerste instantie onafhankelijk van de kans van optreden) voor kunnen doen bij een ramp op de rijksweg A44 en waarbij het invloedsgebied over het plangebied is gelegen. Dit betreft het transport van brandbare gassen (LPG), met een invloedsgebied van 355 meter. Op het moment dat zich een incident voordoet met LPG dan is het maatgevende incident het optreden van een koude BLEVE, dit betekent dat er geen tijd is tussen het begin van het ongevalsscenario en het ontstaan van de BLEVE.

Bestrijdbaarheid/ brandveiligheid

De adviezen van de VHRM (zie bijlage) zullen worden overgenomen waardoor de initiatiefnemer het veiligheidsniveau van de camping optimaliseert.

Zelfredzaamheid

De binnen het plangebied van de 10 campers aanwezige personen betreffen naar verwachting hoofdzakelijk volwassenen. Er wordt aangenomen dat er geen of in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking aanwezig zullen zijn. Zodoende zal er geen sprake zijn van een concentratie van zogenaamde "verminderd zelfredzame" personen. Dit betekent dat de personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Eventuele aanwezige kinderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Indien kinderen aanwezig zijn wordt ervan uitgegaan dat de ouders de kinderen kunnen begeleiden, zodat ze gezamenlijk kunnen vluchten. Aldus levert dit geen beperking op.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden (VHRM)

Er is advies gevraagd aan de VHRM (zie bijlage). In de conclusie van het advies van 22 augustus 2024 staat het volgende opgenomen.

Op dit moment is het fysieke veiligheidsniveau risicovol. Vanuit de analyse blijkt dat de locatie eenzijdig te bereiken is en dat door het ontbreken van een brandkraan het bluswaterniveau beperkt is. Deze constatering geldt (vooral) voor de bestaande bebouwing. Het toevoegen van 10 camperplaatsen maakt geen wezenlijk groot verschil. Het is aan de initiatiefnemer om het veiligheidsniveau te optimaliseren. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door:

- De kans op brand te verkleinen door periodiek onderhoud van installaties in de gebouwen en op het terrein;
- De kans op brand te verkleinen door regels over open vuur op te stellen zoals voor het gebruik van een barbecue;
- De afstand tussen diverse functies (zoals gebouwen, opstal en campers/tenten) te vergroten voor een geringere kans op brandoverslag;
- Bouwkundige voorzieningen aan de bestaande gebouwen te treffen die de kans op brandoverslag/branddoorslag verkleinen;
- Het snelle ontdekken van brand door rookmelders mogelijk te maken en daarbij een goede alarmopvolging af te spreken.

Bovenstaande adviespunten leiden, naar onze verwachting, tot een beter veiligheidsniveau. Echter is de bestaande situatie met de extra camperplaatsen niet eenvoudig aan te passen. Er zal hiermee een situatie blijven bestaan waarin het niet voldoet aan de uitgangspunten/ beleidsregels voor een veilige omgeving.

Conclusie

Een hogedruk aardgasleiding vormt geen belemmering. Ook een CO2 leiding vormt geen belemmering. Om de risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A44 inzichtelijk te maken blijkt uit een berekening dat er slechts een toename van maximaal 24 personen zal plaatsvinden. De adviezen van de VHRM zullen worden overgenomen waardoor de initiatiefnemer het veiligheidsniveau van de camping optimaliseert. Het aspect externe veiligheid staat de verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet, het Nationaal Waterplan en de Wet gemeentelijke watertaken.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer.

Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma (NWP) vastgesteld door het kabinet. Het NWP geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap Rijnland

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

De Keur kent een flink aantal bepalingen die bedoeld zijn om het goed functioneren van de waterkeringen te beschermen. Ook de bepalingen die betrekking hebben op het beschermen van de aan- en afvoer van water zijn van belang om droge voeten te houden én van betekenis in tijden van waterschaarste. Maar ook de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem neemt een belangrijke plaats in.

Het hoogheemraadschap streeft een goede ecologische toestand na van de watersystemen in zijn beheergebied, conform de Europese Kaderrichtlijn Water en conform nationaal en provinciaal beleid. Een goede ecologische toestand betekent dat water, oever en waterbodem voldoende leef mogelijkheden bieden aan de daar van nature thuis horende planten en dieren.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld water wil lozen, moet een watervergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap. Vergunning-aanvragen worden getoetst aan beleidsregels. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Toetsing

Watercompensatie

Op de planlocatie is in de huidige situatie geen bebouwing of verharding aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling wordt er 490 m² verhard.

In de navolgende tabel is de waterbalans weergegeven, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de huidige en de toekomstige situatie.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Per saldo
Bebouwing	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Verharding grastegels	0 m ²	225 m ²	+ 225 m ²
Verharding gravel	0 m ²	265 m ²	+ 265 m ²
Dempen van water	0 m ²	0 m ²	0 m ²
			===== +
			+ 490 m ²

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de verhardingstoename 490 m² bedraagt. Hiermee is watercompensatie in de vorm van oppervlaktewater vanwege het verhardings-oppervlakte niet noodzakelijk.

Riolering en afkoppeling

Er worden geen sanitair gebouwen gerealiseerd. Dit houdt in dat er geen hemelwater hoeft te worden afgevoerd en er geen vuilwater op het riool wordt aangesloten.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het Hoogheemraadschap dat het plangebied nabij een beschermingszone. Na overleg met het Hoogheemraadschap is aangegeven dat als een strook wordt vrijgelaten van werkzaamheden er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Groene bufferszone

Zoals reeds in paragraaf 2.2 staat opgenomen is het plangebied gelegen binnen de groene bufferszone van de Omgevingsverordening. Daarin staat opgenomen dat er geen grootschalige ontwikkelingen zijn toegestaan. Uitbreiding van de bestaande camping middels 10 extra camperplaatsen op een bestaand voetbalveld betreft geen grootschalige ontwikkeling. In de motivering dienen de volgende kwaliteiten te worden betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Een gebruik als recreatie in de vorm van campers wat middels groen wordt afgeschermd tast niet het groene karakter of de identiteit van het gebied aan. Een gebruik als recreatie biedt bescherming aan tegen grootschalige stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt het recreatieve gebruik en de belevingswaarde versterkt.

Toetsing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied is gelegen op minimaal 7,8 kilometer afstand van het plangebied. Door de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en omdat er geen gebouwen worden gerealiseerd is er geen stikstofdepositieberekening benodigd en zijn verstoringen uitgesloten.



Afbeelding 9 : onderdelen Natura 2000

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rusten verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Het initiatief dat centraal staat betreft de realisatie van 10 opstelplaatsen voor campers op een voetbalveld. Er worden geen sloten gedempt, sloten en insteekhavens gemaakt of bomen gekapt. De activiteiten kunnen derhalve geen negatieve effecten hebben op flora en fauna.

Conclusie

Het terrein wordt waar mogelijk voorzien van grastegels en extra bomen worden gepland. Hierdoor blijft er voldoende groen en wordt wateroverlast en hittestress (klimaatadaptatie) voorkomen. De landschappelijke kwaliteit wordt zo min mogelijk aangetast. De groene bufferzone wordt gezien voorgaande niet onevenredig verstoord. Het plangebied ligt in het buitengebied van Warmond en maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. De afstand tot Natura 2000-gebieden is zeer groot. Het project is te klein om invloed te hebben op NNN gebied. Het plangebied is geen onderdeel van Belangrijk Weidevogelgebied. De ontwikkeling heeft daarom geen negatief effect op de kwaliteit van het weidevogelgebied. Vanwege de activiteiten en afstand tot beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten natuurgebieden op voorhand uit te sluiten.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan.

Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente heeft de locatie een lage verwachting. Het plan betreft het wijzigen van het gebruik van de grond van agrarisch naar recreatie ten behoeve van 10 camperplaatsen. De gronden vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Omdat er met de verharding van het terrein niet dieper dan 30 cm wordt gegraven is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling op het perceel.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en met uitvoering van onderhavig plan worden er ook geen cultuurhistorische waarden, in de vorm van monumenten in de omgeving aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Verkeer

Conform de Parkeernota Teylingen 2014 wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van 'Buitengebied' en 'matig stedelijk gebied', waarbij verwezen wordt naar CROW-publicatie 317. Tegenwoordig dient uitgegaan te worden CROW-publicatie 381.

Toetsing

In het voorgenomen plan worden 10 camperplaatsen gerealiseerd. Los van de camperplaatsen zijn er geen parkeerplaatsen benodigd.

Er wordt derhalve voldaan aan de parkeernorm. De bestaande uitweg van de camping blijft gehandhaafd.

Conclusie

Het project levert geen belemmeringen op qua verkeer en parkeren.

4.12 Privaatrechtelijke belemmeringen

Het perceel betreft eigen grond. Ook de toegang vanaf de ingang van de camping naar de opstelplaats van de campers is eigen grond.

Toetsing

Er wordt geen gebouw gerealiseerd. De opstelplaatsen zijn op voldoende afstand van naastgelegen percelen gesitueerd. Derhalve zijn er geen privaatrechtelijke belemmeringen.

Conclusie

Het project levert geen privaatrechtelijke belemmeringen op.

4.13 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, e.d. Indien dergelijke leidingen in het projectgebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing is ter bescherming van de leiding.

Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de 'Grondroerdersregeling'. Het Kadaster voert in opdracht van de ministeries van Economische Zaken (EZ) en Infrastructuur en Milieu (I&M) de WION uit en faciliteert de informatieverstrekking over de ligging van kabels en leidingen. Bij de voorliggende ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden ter plaatse van het projectgebied geldt de wettelijke verplichting om de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het plan levert geen belemmeringen op voor wat betreft het aspect kabels en leidingen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De gemeente en de initiatiefnemer hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie en afstemming aanliggende omwonenden

De initiatiefnemer is vorig jaar, voorafgaand aan de procedure bij de burens langs geweest in een jaarlijks overleg dat zij hebben. Dit zijn de enige burens, Het Vossenhol, de zeilschool staat op hun grond en is een vereniging. Tijdens dat overleg heeft de initiatiefnemer de plannen kenbaar gemaakt. De burens hadden geen bezwaar aangezien ze geen zicht op het stuk grasveld hebben. Over het aantal verkeersbeweging maken ze zich geen zorgen, aangezien de initiatiefnemer al een camping heeft en de burens gewend zijn aan het aantal campers. Ook is het aantal toeristische plaatsen (camper en caravanplekken) de afgelopen 2 jaar gedaald van 16 naar 6. Met de nieuwe plekken verdubbeld het aantal camper of caravan plekken dus niet. Om het zicht op de camperplekken weg te nemen heeft de initiatiefnemer gestart met het planten van bomen en struiken. Dit zodat omwonenden dan zicht op groen hebben en niet op campers of caravans. De initiatiefnemer verwacht niet dat aanliggende omwonenden of bedrijven een zienswijze gaan indienen gedurende de ter inzage legging van de ontwerp beschikking.

De ontwerp omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing zijn op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht is vanaf 13 november tot en met 24 december 2024 ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst komt tot de conclusie dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.