

Camping De Wulp

Ontwerp wijzigingsplan



procedure	datum
ontwerp	
vastgesteld	
onherroepelijk	

status	ontwerp
plan-idn	NL.IMRO.0575.WPDRdewulp-ON01
documentdatum	

Camping De Wulp.....	1
1. Inleiding	6
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding voor dit wijzigingsplan.....	6
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer.....	8
2. Bestaande en beoogde situatie	1
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur.....	9
2.4 Ontwikkelingen	11
3. Toepassing wijzigingsregels.....	1
3.1 Binnenplanse wijzigingsmogelijkheid	13
3.2 Wijzigingsbevoegdheid 3 conform artikel 7.3.2.	13
4. Beleids- en omgevingsaspecten	1
4.1. Inleiding	15
4.2. Beleidsaspecten	15
4.3. Verkeer	20
4.4. Geluid.....	21
4.5. Luchtkwaliteit	22
4.6. Bedrijven en milieu	23
4.7 Externe veiligheid	24
4.8 Water	26
4.9 Bodem.....	29
4.10 Cultuurhistorie en archeologie.....	30
4.11 Ecologie	31
4.12 Toetsing aan mer-wetgeving.....	32
5. Juridische toelichting	1

6.	Uitvoerbaarheid	1
6.1	Belangenafweging	37
6.2	Grondexploitatie	37
6.3	Handhaving	38



Camping De Wulp, plaatsen voor wisselend gebruik

1.1 Aanleiding voor dit wijzigingsplan

Camping de Wulp is voornemens haar camping om te vormen naar een verblijfrecreatiepark met recreatiewoningen. De gewenste inrichting past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Wel past het binnen de wijzigingsbevoegdheid welke in het bestemmingsplan is opgenomen.

Door de eigenaar van de Camping De Wulp is daarom verzocht om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan Duinrand. Door de gemeente is dit verzoek positief beoordeeld. Met voorliggend wijzigingsplan wordt de toepassing van de wijziging nader onderbouwd.

De beoogde opzet is in onderstaande afbeelding weergegeven.



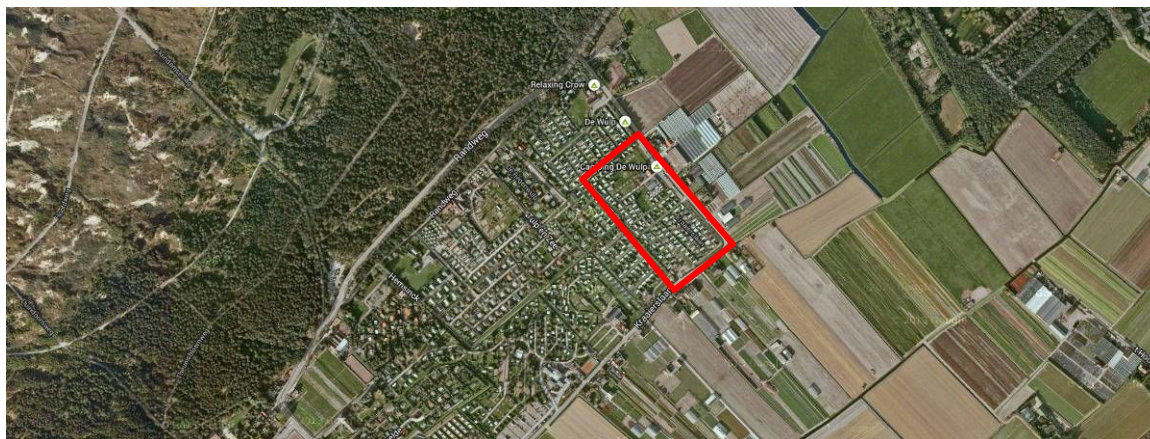
Indicatief inrichtingsvoorstel (bron: BOOT)

Door middel van het vaststellen van het wijzigingsplan door het college wordt de bestemming van de betreffende gronden gewijzigd van 'Recreatie - Kampeerterrein' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Op grond van het overgangsrecht mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kampeerterrein, echter de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' is vanaf het moment van het in werking treden van het wijzigingsplan niet meer van toepassing.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in de binnenduinrand ten noordwesten van de kern Noordwijkerhout. Dit gebied wordt aan de noordwestzijde globaal begrensd door de Duinweg en de Randweg. De zone direct achter de duinen wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van een aantal campings, waar De Wulp er één van is. De camping is direct toegankelijk vanaf de Kraaierslaan, die aan twee zijden de camping begrenst. Aan de andere zijden grenst de camping aan andere campings.

De planlocatie is in de volgende afbeelding weergegeven.

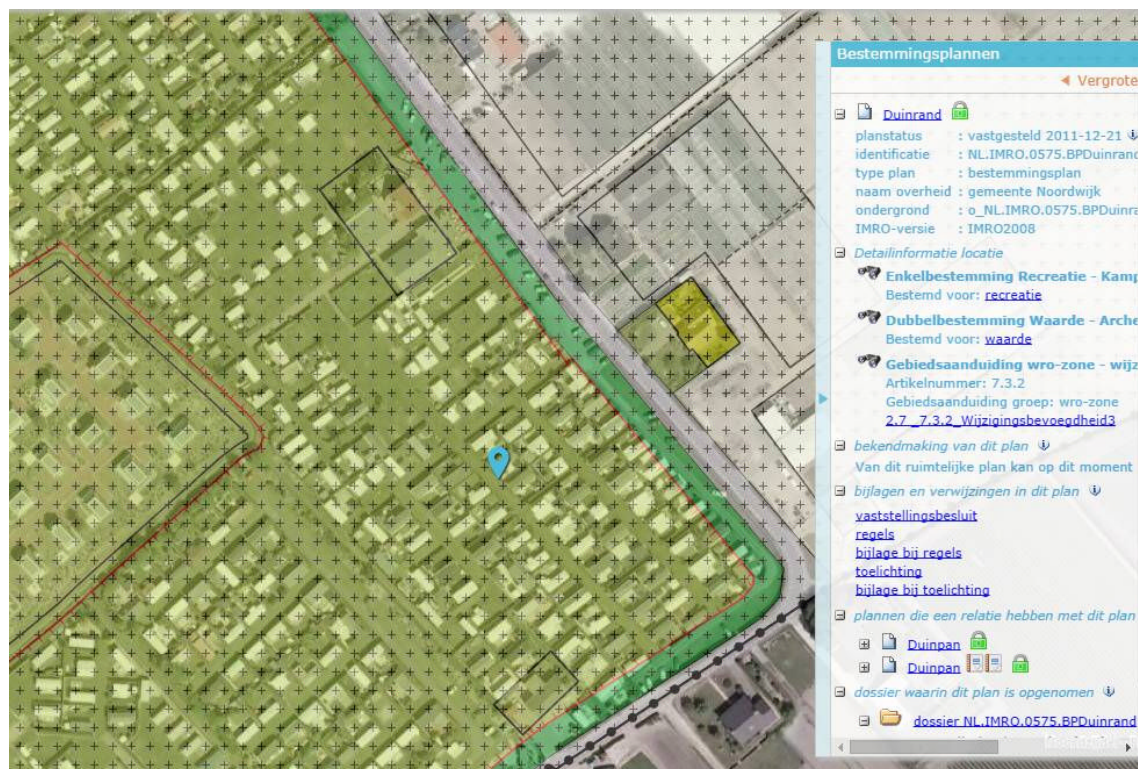


Plangebied in binnenduinrand (bron: Googlemaps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen het plangebied waarvoor het bestemmingsplan Duinrand geldt. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Noordwijk vastgesteld op 21 december 2011. Binnen het bestemmingsplan heeft het de bestemming Recreatie-Kampeertterrein.

Binnen het bestemmingsplan mogen kampeermiddelen worden geplaatst met een maximum omvang van 10 x 3.60m. Er wordt geen nieuwvestiging van recreatieterreinen toegestaan. Voor de bestaande terreinen wordt een kwaliteitsslag voorgestaan. Hierbij is voor een deel van het gebied wijziging van kampeerterreinen naar recreatiewoningen onder voorwaarden mogelijk. Andere terreinen blijven gereserveerd voor toeristisch kamperen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 3' de bestemming Recreatie - Kampeertterrein te wijzigen ten behoeve van verblijfsrecreatie om het bouwen van recreatiewoningen mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend plan met locatieduiding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De initiatiefnemer wil haar park geleidelijk omzetten van kampeerterrein naar een terrein met recreatieverblijven. Hiertoe is een ontwerp uitgewerkt, dat past binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingplan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de locatie ruimte biedt aan ruim 70 recreatieverblijven.

Door middel van het vaststellen van het wijzigingsplan door het college wordt de bestemming van de betreffende gronden gewijzigd van 'Recreatie - Kampeerterrein' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Op grond van het overgangsrecht mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kampeerterrein, echter de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' is vanaf het moment van het in werking treden van het wijzigingsplan niet meer van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een beschrijving van de beoogde ontwikkeling, aan de hand van een vergelijk van de bestaande situatie en de toekomstige situatie. Daarna wordt in hoofdstuk 3 specifiek ingegaan op de toetsing van het initiatief aan de wijzigingsregels. Hoofdstuk 4 beschrijft de voor de wijziging relevante beleids- en omgevingsaspecten. De slothoofdstukken 5 en 6 gaan in op de juridische doorwerking van het wijzigingsplan en de uitvoerbaarheid.



Bestaand terrein, ingericht voor permanente kampeermiddelen

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De binnenduinrandzone waarin een aantal campings aaneengesloten is gelegen, was eerder een open weidegebied dat in de vorige eeuw getransformeerd is tot bollengebied. Ook is geleidelijk aan de recreatiefunctie langs de binnenduinrand ontwikkeld tot permanent ingerichte zones voor verblijfsrecreatie. De bollenteelt en recreatie heeft geresulteerd in een sterke verdichting met bebouwing in de vorm van loodsen, kasschuren, bedrijfswoningen en recreatieve onderkomens.

2.2 Ruimtelijke structuur

Door de hiervoor beschreven ontwikkeling is met name aan de duinenrand, ter hoogte van de Duindamseweg, de openheid door de aaneenschakeling van verschillende verblijfsrecreatieve objecten, vergaand verdicht. Het beeld vanuit de omgeving wordt vooral bepaald door de verscheidenheid van de bedrijven, de bebouwing en de recreatiewoningen. Daarbij zijn de recreatieterreinen vaak met manshoge hagen afgeschermd waardoor ze introvert van opzet zijn.

Camping De Wulp heeft een ruimtelijke opzet die vergelijkbaar is met de omliggende campings, is circa 2,9 hectare en heeft aan de Kraaierslaan (nummer 25) één centrale hoofdtoegang. De locatie wordt omringd door andere campings en agrarische percelen, kassen en losse bebouwing. Op circa 200 meter afstand ten noordwesten liggen de duinen van Noordwijk. Het campingterrein bestaat grotendeels uit gazon met lage en zeer dichte coniferenheggen. Ook komen loofheggen of singels voor. Parkeren is met name aan de terreinranden ondergebracht.



Camping De Wulp (bron: www.dewulp.nl)

2.3 Functionele structuur

Het terrein is grotendeels verkaveld voor standplaatsen en enkele speelvoorzieningen. De gebouwen voor gezamenlijk gebruik en de bedrijfswoning staan bij de entree. De camping beschikt over een receptie, een droogweervoorziening met restauratieve ondersteuning en recreatiegebouw, een gebouw met sanitaire voorzieningen.

Binnen het terrein is een zonering in standplaatsen aangebracht. Rechts van de entree is ingericht voor wisselende gebruik. De velden bieden ruimte voor caravans en tenten. De overige terreindelen in het verlengde van en links van de entree zijn voor stacaravans ingericht en hebben een meer permanent karakter.



Parkeren aan randen en centrale voorzieningen



Inrichting huidig terrein



Speelveld en tent- en caravanveld

2.4 Ontwikkelingen

Initiatiefnemers hebben het plan uitgewerkt voor de gefaseerde realisatie van permanente recreatieverblijven. De aard van het huidige bedrijf, met het accent op de verhuur van vaste standplaatsen voor stacaravans, wordt in afnemende mate aantrekkelijk gevonden. Het verhuren van stacaravans jaar in jaar uit is bedrijfseconomisch dan ook steeds minder interessant. Het wordt steeds moeilijker met deze vorm van verblijfsrecreatie een rendabele exploitatie te realiseren. Deze statische vorm van recreatie past niet meer in deze dynamische tijd, waarin mensen steeds nieuwe ervaringen willen opdoen. Bijkomend punt is dat het terrein momenteel zeer efficiënt verkaveld is, wat heeft geresulteerd in kleine kavels. Dit sluit minder goed aan bij de vraag naar meer ruimte en meer luxe inrichting. De layout van het terrein is dusdanig dat aanpassing feitelijk alleen mogelijk is door hierin structureel in te grijpen.

Men komt nogal wat vergelijkbare bedrijven tegen langs de binnenduinrand. Regionaal is een transformatieopgave zichtbaar, waarbij het aantal stacaravans afneemt en wordt ingewisseld voor recreatiewoningen. Voor een duurzaam bedrijfsperspectief moet De Wulp een vergelijkbare ontwikkeling kunnen doormaken.

Onderscheidingskracht en hoge belevingswaarde

De recreatiebedrijven aan de Kraaierslaan hebben door hun ligging een hoge recreatieve potentie, die onlosmakelijk verbonden is aan de plek. Het 'Unique Selling Point' van De Wulp is dat in de directe nabijheid een veelheid aan volwaardige recreatief aantrekkelijke landschapszones is gelegen: een goed ontwikkelde strandzone en duinrand met directe toegangen vanaf de binnenduinrand, een aansluitende goed ontwikkelde en fraaie bosstrook, een fraai geënsceeneerde golfclub in de duinen en direct zicht op de internationaal vermaarde Bollenstreek.



Unique Selling Point: strand, duinen, bos en Bollenstreek (bron: www.dewulp.nl)

Deze unieke omgeving is een voorwaarde voor de bedrijfsvoering maar is niet voldoende voor een goede bedrijfsvoering. Immers maakt de veelheid aan recreatiebedrijven in de omgeving dat ieder bedrijf mee moet groeien met de marktontwikkeling om zo de bezetting van de voorzieningen op pijl te houden.

Ingezet wordt daarom op het ontwikkelen van een hoogwaardig recreatiebedrijf op het gebied van kustrecreatie en verblijfsrecreatie, waarbij het accent meer dan voorheen op toeristische logiesaccommodatie komt te liggen.

Goede kwaliteit wordt in dat verband als een vanzelfsprekendheid gezien, niet als een positief onderscheidingspunt. De norm is dat het aangeboden recreatieproduct in ieder opzicht goed is. In dit verband dient ook extra aandacht te worden geschonken aan de landschappelijke omgeving. Bij de opzet van het park dient uit te worden gegaan van de regiotypische kenmerken. Dit betreft in de eerste plaats de woningen en de groenstructuur (gebiedseigen beplanting). Alles moet kloppen, zodat er een samenhangend en bovenal sfeervol geheel ontstaat. De ervaring leert dat een perfecte afwerking van woningen en park als geheel voor een sterk verhuurbetrukkend effect zorgt.

De nieuwe recreatiewoningen zijn gesitueerd aan korte straatjes en er zal een aanzienlijke verdunning op het terrein plaatsvinden (einddoel is ruim 70 recreatieverblijven, waar er nu 175 standplaatsen zijn). Hierdoor heerst er grote rust. Door de weinige verkeersbewegingen ontstaat ook een voor kinderen veilige en overzichtelijke ruimte. Het parkeren gebeurt steeds op de individuele kavels, afwisselend voor of naast de recreatiewoning.

Door parkeerplaatsen vrijliggend binnen de percelen te situeren (in plaats van naast elkaar) ontstaat een rustiger straatbeeld en is er meer ruimte voor groen.

Ten behoeve van de inrichting verdwijnen op het terrein op termijn alle stacaravans en alle huidige begroeiing. Voor de toegankelijkheid worden verharde wegen aangelegd.

Hierna is schematisch het vooralsnog beoogde eindbeeld weergegeven. Dit betreft een globaal plan voor de verkaveling, dat in een later stadium nog nader uitgewerkt zal worden.



LEGENDA

- Bestaande bebouwing (niet nauwkeurig)
- - - Kadastrale grens (niet nauwkeurig)
- Ontwerp kavelgrens
- wegen en paden
- groen
- bebouwing

(bron: BOOT)

3.1 Binnenplanse wijzigingsmogelijkheid

Voor een aantal campings, waaronder camping De Wulp, is in het vigerende bestemmingsplan Duinrand een wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone - Wijzigingsgebied - 3' opgenomen. Hiermee kan de bestemming Recreatie - Kampeerterrein worden gewijzigd ten behoeve van verblijfsrecreatie (artikel 8 Recreatie – Verblijfsrecreatie). Hiermee kunnen er onder een aantal voorwaarden recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Hierna is de letterlijke bepaling van de wijzigingsbevoegdheid overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarbij is per aspect aangegeven op welke wijze voldaan zal worden aan de betreffende voorwaarde.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid 3 conform artikel 7.3.2.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 3' de bestemming Recreatie - Kampeerterrein te wijzigen ten behoeve van verblijfsrecreatie om het bouwen van recreatiewoningen mogelijk te maken, onder de volgende voorwaarden:

A: de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 3 m;

Het nader uit te werken bouwplan voor de recreatiewoningen zal hieraan voldoen. Maakt onderdeel uit van voorschriften bestemmingsplan.

B: de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 6 m;

Het nader uit te werken bouwplan voor de recreatiewoningen zal hieraan voldoen. Maakt onderdeel uit van voorschriften bestemmingsplan.

C: de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief bijgebouwen, bergingen en ondergrondse bouwwerken, bedraagt ten hoogste 80 m²;

Het nader uit te werken bouwplan voor de recreatiewoningen zal hieraan voldoen. De vooralsnog beoogde type woningen voldoen hier ruimschoots aan. Maakt onderdeel uit van voorschriften bestemmingsplan.

D: de totale oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief bijgebouwen, bergingen en ondergrondse bouwwerken, ten hoogste 20% van de oppervlakte van de bouwkael bedraagt waarop de recreatiewoning is gesitueerd;

Uit de hiervoor weergegeven concept-inrichting blijkt dat aan deze bepaling zal worden voldaan. Maakt onderdeel uit van voorschriften bestemmingsplan.

E: de afstand tussen recreatiewoningen onderling bedraagt ten minste 10 m, waarbij de regel uit artikel 8.2.1 onder m van toepassing is;

Aan de onderlinge afstandseis van 10 meter wordt voldaan. Maakt onderdeel uit van voorschriften bestemmingsplan.

F: er is sprake van voldoende landschappelijke inpassing in de vorm van:

1: een zone van een 10 m brede hoogopgaande beplantingstrook gemeten vanaf de kant van de weg;

Bij het ontwerp is rekening gehouden met een 10 m brede strook vanuit de kant van de weg (bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" vanaf 10m kant weg).

2: een 5 m brede hoogopgaande beplantingstrook tussen recreatieparken onderling, waarbij in deze beplantingsstrook tevens 50% water mag worden gerealiseerd, mits dit de bedoelde afschermende werking van de strook niet in de weg staat;

Hiertoe is een 5 meter hoogopgaande beplantingsstrook opgenomen, waarmee de strook maximaal 50% voor water mag worden gebruikt.

G: er dient minimaal 5% van het oppervlak van het betreffende terrein beschikbaar te blijven ten behoeve van het kamperen, tenzij wordt aangetoond dat op een andere wijze minimaal 5% van het oppervlak van het totaal aan bestaande kampeerterreinen voor kamperen beschikbaar blijft;

Op dit moment hebben alle overige verblijfsrecreatieparken, binnen het bestemmingsplan Duinrand, met de bestemming "Kamperen", met uitzondering van de Duinpan, nog deze bestemming. Hiermee wordt ruim voldaan aan dat minimaal 5% "kamperen" moet blijven.

H: er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd;

Als parkeernorm is 2.1 per recreatiewoning gehanteerd. Het aantal geplande recreatiewoningen bedraagt 73. Parkeerbehoefte is 153 st. Dit wordt als volgt ingevuld: 2 parkeerplaatsen per kavel (146) en 17 algemene parkeerplaatsen (totaal 163 st.)

I: er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie;

De bedrijfsvoering zal op deze exploitatiewijze worden voortgezet.

J: er wordt met een bedrijfseconomische toets aangetoond dat er sprake is van een sluitend ondernemingsplan en van voldoende economische haalbaarheid;

Camping de Wulp heeft een ondernemingsplan opgesteld, waarin zij de wijze van exploitatie beschrijft. Het ondernemingsplan is door gemeente Noordwijk getoetst. Hieruit blijkt dat sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie en dat het plan economisch haalbaar is.

burgemeester en wethouders kunnen nadere regels opstellen ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Er zijn geen nadere regels van toepassing.

4.1. Inleiding

Buiten de toepassingsmogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid, zoals is beschreven in voorgaand hoofdstuk, dient de wijziging tevens te voldoen aan het actuele ruimtelijke beleid van de diverse overheden en aan 'goede ruimtelijke ordening'. Deze aspecten zijn daarom in navolgende paragrafen toegelicht.

4.2. Beleidsaspecten**Internationale en nationale natuurwetten en -regelgeving**

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. In de omgeving van de camping liggen gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Beide gebieden hebben voornamelijk betrekking op de duinen ten noordwesten van de camping. Van de EHS ligt ook een zoekgebied ten noordoosten van de camping. De afstand tot de beschermde gebieden bedraagt circa 200 meter. De herinrichting is qua ingreep klein van schaal, terwijl de functie van het terrein nauwelijks veranderd. Het reeds bestaande recreatieve verblijf wordt gecontinueerd waarbij het aantal verblijfseenheden aanzienlijk zal afnemen. Daarom zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Voorliggend initiatief tot interne transformatie en recreatieve ontwikkeling past binnen de SVIR. De beleidsdoelstelling van intensivering wordt met dit initiatief ondersteund. Aspecten m.b.t. de kustbescherming zijn – voor zover planologisch relevant – gereguleerd in het vigerende bestemmingsplan.

Onder de kust (paragraaf 4.8 van de SVIR) wordt verstaan het geheel van de ondiepe zee, strand, duinen/zeedijken en de strook landwaarts met een functionele relatie met de kust. De planlocatie behoort hier aldus toe. De belangrijkste rijksopgave is duurzame handhaving van de veiligheid van het achterland tegen overstromingen vanuit de zee. De kustveiligheid wordt geborgd in combinatie met behoud en ontwikkeling van functies in de kust (zoals ecologie, recreatie, etc.), zolang deze functies de waterveiligheid niet in gevaar brengen. Onderhavige ontwikkeling tast de kustbescherming niet aan. De recreatieve ontwikkeling, die aanleiding vormt voor de bouw van recreatieverblijven, past binnen de doelstellingen van het rijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Aspecten met betrekking tot het kustfundament en de ecologische hoofdstructuur worden door onderhavige ontwikkeling niet benadeeld of belemmerd. De bepalingen omtrent de Romeinse Limes zijn van toepassing rond Katwijk, ten zuiden van het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen. Omdat de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, moeten 2 van de 3 treden worden doorlopen. Overigens wordt aan trede 3 ook voldaan.

Trede 1: is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte. Hierna is toegelicht dat het provinciaal en gemeentelijk beleid ruimte biedt voor onderhavige voorziening op onderhavige locatie. In het vigerende bestemmingsplan is reeds een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid opgenomen om op bestaande campings recreatieverblijven op te richten. Nieuwe campings worden niet mogelijk gemaakt. Aldus richt de wijziging zich primair op kwaliteitsverbetering van bestaande aanbod en niet op groei of uitbreiding. Het aantal verblijfseenheden zal zelfs afnemen ten gunste van ruimere percelen binnen De Wulp. Concreet worden op de locatie bestaande stacaravanplaatsen vervangen tot iets meer dan de helft aan recreatiewoningen.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

In feite is dit wel het geval. De aaneenschakeling van campings en recreatieterreinen aan de Kraaierslaan vormt een verstedelijkt gebied in de binnenduinrand. De bestemmingscontour waar het wijzigingsgebied van toepassing is, zal door dit initiatief niet veranderen. De omvang van het recreatieterrein zal aldus ook gelijk blijven.

Stacaravans, die jaarrond aanwezig zijn op de camping, zijn reeds bestaand stedelijk programma. De situatie die zich voordoet, is dat het bestaande aantal recreatieve verblijfseenheden in kwantitatieve zin (zowel aantal als bebouwd volume) zal afnemen, maar dat daarmee de kwaliteit per eenheid zal toenemen.

Trede 3: kies voor een locatie die multimodaal ontsloten is.

Trede 3 gaat over multimodaal ontsloten locaties. Dit criterium is als verplicht toetsingscriterium alleen van belang indien een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats heeft. Dit is hier niet het geval. Echter is de ontsluiting van de locatie met relatief korte verbindingen naar de regionale infrastructuur, alsmede het toeristische routenetwerk een positief locatiecriterium. Vandaar dat de gemeente de locatie geschikt acht voor deze functie.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen

voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, waarvan onderstaande thema's van belang zijn voor de ontwikkeling binnen De Wulp:

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. De transformatie van camping De Wulp past binnen deze gedachte, waarbij binnen de bestaande recreatieve structuur de verblijfsmogelijkheden worden verbeterd en aangepast aan de vraag anno nu.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

In voorliggend plan is aangegeven dat de transformatie geheel past binnen de bestaande camping. Daarnaast is een goede landschappelijke inpassing onderdeel van de criteria binnen de wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkeling is in overeenstemming met dit thema.

Meer specifiek zijn de volgende richtlijnen uit de visie van toepassing:

Voor de gehele kustzone (paragraaf 3.2.1) is gebiedsgerichte versterking van het toerisme als economische sector een centrale opgave. De kust vormt een belangrijke drager voor de versterking van het vestigingsklimaat in Zuid-Holland. Belangrijk is een goede zonering en aansluiting bij de grote variatie in stedelijke, economische, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Verbetering van de bereikbaarheid van enkele badplaatsen is hier onderdeel van. Van belang is dat de diverse badplaatsen aan de Zuid-Hollandse kust een eigen, onderscheidend profiel ontwikkelen, met bijbehorend aanbod, afgestemd op hun ligging en bereikbaarheid. In de genoemde zonering biedt het strand een belangrijke kwaliteit als openbare en recreatieve ruimte op de schaal van de gehele provincie. Binnen genoemde zonering is De Wulp gunstig gelegen.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit.

Bestaande verblijfsrecreatiecomplexen zijn opgenomen op de kwaliteitskaart via de laag van de occupatie (paragraaf 3.2.2, specifiek aangewezen gebieden, waaronder De Wulp). Tevens zijn voor verblijfsrecreatie specifieke richtpunten benoemd. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling.

Doordat De Wulp binnen bestaand grondgebied (camping) transformeert en een goede landschappelijke inpassing reeds wordt geborgd, voldoet de transformatie aan de gestelde eisen.

Recreatiewoningen moeten ook als zodanig gebruikt worden. Zij voldoen meestal noch naar locatie, noch functioneel aan de eisen voor reguliere woningen en worden ook niet meegewogen in de ramingen van de woningbehoefte. De provincie blijft daarom permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling.

De greenport Bollenstreek (paragraaf 2.3.2., van toepassing direct oostelijk van Kraaierslaan) is een sterk cluster van productie, handel, kennis en toerisme. Wereldwijd boort deze greenport nieuwe groeimarkten aan. Er worden verbindingen gelegd met de nabij gesitueerde clusters Life Sciences en Space. Het beleid voor de Bollenstreek is gericht op behoud, herstructurering en versterking van het bollencomplex met landschapsverbetering. De Wulp speelt in op de toeristische betekenis waarbij zorg wordt gedragen voor de goede landschappelijke inbedding.

De provincie hanteert bij de waardering van haar grondgebied een aantal themalagen, waarvan de volgende aspecten van belang zijn:

Laag 1 ondergrond: Kustcomplex

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt de duinen ecologisch erg waardevol.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust. De Wulp ligt net buiten deze dynamische zone.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur. De reeks van campings aan de Kraaierslaan past in dit patroon.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter. De ontwikkeling binnen De Wulp heeft hierop geen invloed.

Laag 2 Cultuur- en natuurlandschappen, Bollenlandschap

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.

Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gawe strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

De Wulp is op een passende locatie gelegen en wordt op een juiste wijze blijvend ingepast, zoals beschreven bij Laag 1.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Het meest van betekenis voor onderhavige ontwikkeling zijn de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de verordening is transformatie van bestaande bedrijven mogelijk. Met name de recreatieve ontwikkeling krijgt ruimte. Voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkeling is een goede ruimtelijke inpassing. Zoals hiervoor aangegeven, bevat o.a. de wijzigingsbevoegdheid hiervoor criteria. De transformatie zoals die wordt voorgestaan zal geen negatieve invloed hebben op de landschappelijke kwaliteiten rond De Wulp. Hierna zijn de specifiek van belang zijnde artikelen uit de verordening toegelicht.

Artikel 2.3.3 Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op bestaande niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische bebouwing op gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, voldoet aan de volgende voorwaarden: uitbreiding met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijven en agrarische aanverwante bedrijven, wordt beschouwd als inpassen als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid;

Feitelijk vindt de recreatieve ontwikkeling plaats door de ruim 170 standplaatsen, grotendeels bestaande uit permanent geplaatste stacaravans, te transformeren naar ruim 70 recreatiewoningen. Aldus wordt aan deze bepaling voldaan en is 2.2.1. van toepassing.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit, Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

De transformatie van De Wulp vindt plaats binnen de reeds bestaande en als zodanig bestemde groenzone aan de buitenzijde van het terrein. De goede ruimtelijke inpassing is hiermee geborgd en vereist geen aparte beeldkwaliteitsparagraaf.

Conclusie

Voldaan wordt aan de bepalingen uit de recentelijk vastgestelde rijks- en provinciale structuurvisies en ruimtelijke verordeningen. Deze vormen geen aanleiding voor aanvullende voorwaarden boven hetgeen reeds in de wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd.

4.3. Verkeer

Wijziging in het recreatieve aanbod kan leiden tot een veranderende verkeersaantrekkende werking.

In de CROW publicatie 317 zijn kencijfers opgenomen voor verkeersgeneratie voor veel verschillende bestemmingen. In par. 3.6 van de publicatie (versie oktober 2012) is onderscheid gemaakt in kampeerterreinen en bungalowparken. Hierin zijn de volgende kencijfers opgenomen.

VORM	FACTOR (EXCL. GASTEN BEZOEKERS)	AANDEEL BEZOEKERS	FACTOR TOTAAL (GEMIDDELD PER WEEKDAG)
Kampeerterein	0.4	89 %	0,45
Bungalowpark (huisjesterrein)	2,7 (2,6 – 2,8)	91 %	2,97

In de CROW publicatie is geen duidelijk begripsafbakening opgenomen welke vormen van verblijfsrecreatie onder kamperen of bungalowpark vallen. CROW geeft aan dat bij stacaravans gekeken moeten worden naar de verhouding van stacaravans ten opzichte van het totaal van het terrein. Een klein aantal stacaravans bij een groot kampeerterein zal beschouwd moeten worden als kampeerterein, terwijl wanneer de verhouding andersom is, dit als bungalowpark geclassificeerd zou moeten worden. Dit laatste is het geval bij de Wulp. Deze classificatie komt overeen met de terminologie zoals deze door het CBS wordt gehanteerd:

Kampeerterein: Een terrein of een deel van een terrein met toeristische slaapplekken, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, tenthuisjes of trekkershutten.

Huisjesterrein: Een terrein met een aantal zomerhuisjes, stacaravans, vakantiebungalows of vakantieappartementen, die hoofdzakelijk voor verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn.

Bij de kencijfers is geen rekening gehouden met de grootte van de huisjes. Gelet op dat recreatiewoningen groter zijn dan stacaravans, zal de factor voor verkeersgeneratie voor recreatiewoningen in de praktijk groter zijn dan die van stacaravans. Stacaravans zijn in het algemeen geschikt voor maximaal 1 gezin, terwijl recreatiewoningen deels ook geschikt zullen zijn voor 2 gezinnen/meer personen. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in beeld gebracht, waarbij gerekend wordt met bovenstaande kencijfers. In de laatste kolom is een worst-case scenario aangegeven, waarmee gerekend is dat de huidige stacaravans een verkeersgeneratie hebben van 50 % ten opzicht van de kencijfers).

VORM	AANTAL	VERKEERSGENERATIE		
		FACTOR	GEMIDDELD PER WEEKDAG	WORST CASE
Huidige situatie				
Stacaravans	136	2,97	404	202
Toeristische plaatsen	41	0,45	18	18
Totaal	177		422	220

Nieuwe situatie				
Recreatiewoningen	73	2,97	217	217
<i>Toename</i>			-205	-3

Geconcludeerd wordt dat het plan niet leidt tot een toename van de verkeersgeneratie van het plangebied.



Kraaierslaan, tevens oostelijke rand camping De Wulp (links)

4.4. Geluid

Vanuit de Wet geluidhinder is de locatie niet geluidsgevoelig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is wel een beoordeling van dit aspect nodig. BOOT organiserend ingenieursburo B.V. heeft derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Camping De Wulp', notitie Wegverkeerslawaaï, nummer P12-0344, 13 augustus 2014). Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de eerstelijns woningen 58 dB bedraagt. Dit is exclusief de aftrek volgens art. 110g Wgh. Wanneer de aftrek wel wordt toegepast, resulteert dit in een geluidsbelasting van 53 dB.

De achterzijden van de eerstelijns recreatiewoningen kunnen als geluidsluw worden beschouwd. De belasting van de achterliggende woningen zal, door de grotere afstand tot de weg en afscherming door de ervoor gesitueerde recreatiewoningen, beduidend lager zijn.

Voor recreatiewoningen gelden geen eisen ten aanzien van maximale geluidsbelasting in de Wet geluidhinder. Een recreatiewoning wordt niet permanent bewoond en behoeft ook niet een beschermingsniveau als die geldt voor een "normale" woning. Voor een "normale" woning geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en maximale ontheffing middels een Hogere

Grenswaarde tot 58 dB (buitenstedelijk). De aanwezige geluidsbelasting op de eerstelijns recreatiewoningen past binnen deze hogere waarde. De hogere geluidsbelasting op de eerstelijns bebouwing wordt acceptabel geacht op basis van de volgende argumenten:

- Voor recreatiewoningen geldt binnen de Wet geluidhinder geen maximale geluidsbelasting.
- De geluidsbelasting blijft binnen de grenzen van maximaal te ontheffen geluid bij "normale woningen".
- Het plangebied is gelegen binnen een intensief recreatiegebied.
- De recreatiewoningen welke te maken hebben met een hogere geluidsbelasting, beschikken allen over een geluidsluwe gevel.

Op basis van de voorgenoemde argumenten wordt de aanwezige geluidsbelasting als acceptabel geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Bij inrichting van het plangebied kan worden overwogen een geluidswal aan de wegzijde aan te leggen, waarmee de akoestische situatie in de tuinen verbetert.

4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken en tegelijkertijd mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden op 1 augustus 2009, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Om te voldoen aan het NIBM criterium mag de ontwikkeling niet leiden tot meer dan enkele duizenden voertuigbewegingen per dag. Zoals hiervoor bij de paragraaf verkeer is toegelicht zal de jaarrond verkeersproductie als gevolg van de functietransformatie nauwelijks wijzigen. Zelfs wanneer de realisatie van ruim 70 recreatieverblijven als volledig nieuwe ontwikkeling zou worden beschouwd, is het bijbehorende verkeerseffect ruim onder de drempelwaarde van enkele duizenden voertuigbewegingen per dag. Aldus wordt voldaan aan het criterium NIBM en is geen nader onderzoek nodig.

Indicatieve beoordeling middels de NSL-Rekentool geeft voor het toetsjaar 2015 de volgende achtergrondconcentraties:

	STIKSTOFDIOXIDE (µG/M3)	FIJN STOF PM10 (µG/M3)	FIJN STOF PM2,5 (µG/M3)
achtergrondwaarde	17,6	20,9	13,5
grenswaarde	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de achtergrondwaarden in de buurt van deze locatie ver onder de grenswaarden liggen. Luchtkwaliteit is hiermee geen beletsel voor dit plan.

4.6. Bedrijven en milieu

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare voorwaarden activiteiten te verrichten. Ruimtelijk relevante hinderaspecten zijn geur, stof, geluid en gevaar.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is altijd sprake van een tweezijdig belang:

- Kan een goed woon- en verblijfsklimaat worden gegarandeerd.
- Worden bedrijven beperkt door de ontwikkeling.

Normstelling en beleid

Het wettelijke kader voor het onderzoek Bedrijven en milieuhinder wordt voornamelijk gevormd door de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden uit bijlage 1 van deze publicatie gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. In bijlage 4 van de publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor gebieden waarbij sprake is van functiemenging. Milieuzonering is van toepassing op nieuwe situaties en beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

Middels het wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt recreatiewoningen te plaatsen op een bestaande camping. De functie van verblijfsrecreatie wijzigt niet. De wijziging betreft enkel het type verblijfsaccommodatie (was (sta)caravan en tenten, wordt recreatiewoningen).

Invloed plangebied op omgeving

Het plan valt onder de activiteit "vakantiecentra" (SBI-code 552 en 553). Op grond van de VNG-publicatie geldt voor deze activiteit (in een "rustige woonwijk") een richtafstand van 50 meter voor geluid en een richtafstand van 30 meter voor geur en gevaar. Bij functiemenging kan de activiteit als Categorie A worden aangemerkt (bijlage 4 van de publicatie), waarbij geen afstandseisen gelden.

De omgeving wordt aangemerkt als gemengd gebied (functies wonen, verblijfsrecreatie en andere bedrijvigheid). De afstand tot nabijgelegen woningen bedraagt minimaal circa 30 meter. De afstand van de meest milieuhinderlijke functies (centrum-gebouw) tot de woningen bedraagt circa 50 meter. De afstand van de parkeerplaats tot de dichtstbijzijnde woning blijft gelijk, maar de parkeerplaats wordt kleiner en minder intensief gebruikt omdat de gasten bij de vakantiewoningen kunnen parkeren. Daarnaast wordt ook meer afscherming door beplanting gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtlijn voor milieuzonering van bedrijvigheid.

Invloed bedrijvigheid omgeving op plangebied

Aan de oost- en zuidzijde van het park zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig, gericht op tuinbouw/bollenteelt.

Op grond van de VNG-publicatie geldt voor deze activiteit (in een "rustige woonwijk) een richtafstand van 30 meter voor geluid en een richtafstand van 10 meter voor geur, stof en gevaar. De afstand van de bouwvlakken van de bedrijven tot aan de eerste recreatiewoningen, bedragen minimaal ca. 30 meter.

Aan de noord en westzijde van het plan zijn verblijfsrecreatieparken gelegen welke een gelijksoortige functie hebben als het plangebied. Hinder komt overeen met eigen bedrijfsvoering.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Gelet op dat de functie van het terrein (verblijfsrecreatie) en de terreinbegrenzing niet wijzigt, heeft de ontwikkeling geen invloed op de ontwikkelmogelijkheden van de nabijgelegen

Conclusie

Het aspect milieuhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Externe veiligheid

Bij planologische projecten, in het kader van de Wro, dient onder andere getoetst te worden op het aspect Externe veiligheid.

De essentie van het aspect Externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aan te houden (zoneren) tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Risicobronnen voor de Externe veiligheid zijn bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Om de wijziging te kunnen vastleggen is het noodzakelijk aan te tonen of in de directe omgeving van het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de bewoners/gebruikers.

Normstelling en beleid

De regels ten aanzien van Externe veiligheid zijn beschreven in diverse wet- en regelgeving. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven. Burgers mogen voor de veiligheid in hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico).

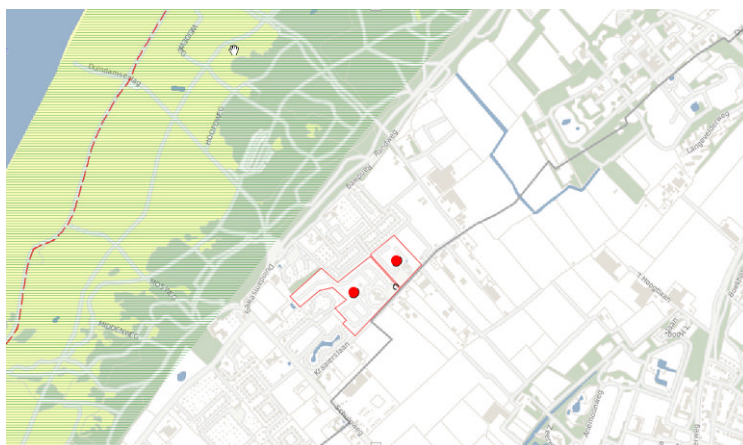
De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico).

Het externe veiligheidsbeleid gaat in op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval door activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn diverse wetten en regels van belang. De belangrijkste hiervan zijn: Besluit externe veiligheid inrichtingen, Wet milieubeheer, Wet vervoer gevaarlijke stoffen, Buisleidingen en Registratiebesluit externe veiligheid.

Onderzoek

Er is een inventarisatie uitgevoerd met als doel externe risico's ten opzichte van het plangebied in kaart te brengen. De inventarisatie betreft een quick scan op basis van de website www.risicokaart.nl, tevens is een KLIC-melding gedaan. Daarnaast is beoordeeld of op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied beperkingen zijn opgenomen. De resultaten zijn opgenomen in navolgende tabel. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar opslag en transport van gevaarlijke stoffen, kabels en leidingen en overig.



Uitsnede risicokaart (datum 13-08-2014)

BETREFT	RESULTAAT
<i>Opslag van gevaarlijke stoffen</i>	
Opslag van gevaarlijke stoffen	De volgende opslag is in de nabijheid aanwezig: De Carlton, Kraaierslaan 13: Opslagtank 1000 liter. Categorie installatie: vloeistoffen die zeer giftige gassen kunnen vormen. Heeft een risicocontour 10-6 van 0 meter. Afstand plangebied tot aan inrichtingsgrens is ca. 75m. Parc du Soleil, Kraaierslaan 7: Opslagtank propaan, 5000 liter. Heeft een risicocontour 10-6 van 10 meter. Afstand plangebied tot aan installatie is ca. 200m. Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van beide opslagen.
Vuurwerkopslag	Geen opslag van vuurwerk in nabijheid planlocatie
LPG-tankstation	Geen LPG-tankstation in nabijheid planlocatie.
<i>Transport gevaarlijke stoffen</i>	
Provinciale en rijkswegen	Geen Rijks- en provinciale wegen in de nabijheid (<200 m) aanwezig.
Gemeentelijke wegen	Over de ontsluitingswegen in de wijk vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.
Spoorwegen	Geen spoorwegen in de nabijheid (<200 m) aanwezig.
Vaarwegen	Geen vaarwegen in de nabijheid (<200 m) aanwezig.
<i>Kabels en leidingen</i>	

BETREFT	RESULTAAT
Gasleidingen	Geen hogedruk aardgastransportleidingen in nabijheid aanwezig. Door het duingebied loopt een buisleiding. Afstand tot plangebied is ca. 1.160 m.
Pijpleidingen Defensie	Geen pijpleidingen van het ministerie van Defensie in nabijheid aanwezig.
Overige kabels en leidingen	Geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig.
Hoogspanningskabels	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.
<i>Overig</i>	
Luchtvaart	Geen luchtvaartterreinen in de nabijheid aanwezig.
Natuur	Het plangebied is aangemerkt als 'beschermd tegen overstromingen'. De kans op een overstroming is 'klein' (zeer onwaarschijnlijk). Het terrein wordt als 'potentieel overstroombaar' aangeduid (indien bescherming niet functioneert). De overstromingsdiepte bedraagt 2 - 5 m. Dit is van toepassing op het gehele gebied van Noordwijk. Voor de ontwikkeling (andere vorm van verblijfsrecreatie) geeft dit geen beperking. Het duingebied wat op ca. 270m van het plangebied is gelegen is aangemerkt als risico voor Natuurbrand. Hiervoor is een calamiteitenplan opgesteld. Voor de ontwikkeling (andere vorm van verblijfsrecreatie) geeft dit geen beperking.

Tabel: Resultaten Inventarisatie Externe veiligheid

Vanuit de inventarisatie zijn geen risicovolle bronnen vastgesteld welke een overschrijding van de normen voor externe veiligheidsrisico's kunnen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.8 Water

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie camping 'De Wulp' en is gelegen aan de Kraaierslaan te Noordwijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2,75 ha. In de huidige situatie is het plangebied ingericht als camping met 136 vaste en 41 toeristische plaatsen. Op het terrein bevinden zich wegen, parkeervoorzieningen en een aantal centrale voorzieningen.

Ten behoeve van de toekomstige situatie zal de camping omgevormd worden naar een verblijfsrecreatiepark met totaal 73 recreatiewoningen. De centrale voorzieningen zullen deels gehandhaafd blijven. De bestaande wegen en parkeervoorzieningen zullen worden vernieuwd. Met bovengenoemde ontwikkeling zal een afname aan verhard oppervlak van ca. 175 m² in het laagseizoen en ca. 585 m² in het hoogseizoen zijn.

	AANTAL [ST]	OPPERVLAKTE m ²
Huidige situatie		
Vaste plaatsen	136	6.930

	AANTAL [ST]	OPPERVLAKTE M ²
Toeristische plaatsen	41	410
Centrale voorzieningen (entree, centrale weg, diverse bebouwing, speeltuin)		2.200
Parkeren		3.600
<i>Totaal laagseizoen</i>		<i>12.730</i>
<i>Totaal hoogseizoen</i>		<i>13.140</i>
Nieuwe situatie		
Vaste plaatse	73	7.445
Centrale voorzieningen		1.510
Wegen en parkeren		3.600
<i>Totaal</i>		<i>12.555</i>
Saldo verhard oppervlak		
Laagseizoen		-175
Hoogseizoen		-585

Tabel: Overzicht oppervlakken

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om een beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden is gebruik gemaakt van de notitie 'Grondwater Parc du Soleil te Noordwijk' d.d. 9 juli 2007 van Koops & Romeijn. Daarnaast is informatie verkregen uit de rapportage 'Ruimtelijke onderbouwing voor vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van het bestemmingsplan uitbreidingsplan in onderdelen duinrand' d.d. 23 juli 2007 door Adviesbureau RBOI. De stukken hebben betrekking op de nabij gelegen locatie Parc du Soleil (ca. 100 m ten zuidwesten van het plangebied) en worden representatief geacht voor deze planlocatie.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Op basis van het AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) is de maaiveldhoogte gelegen op ca. 1,1 m +NAP;
- Het plangebied is gelegen tussen de oude en jonge duinen. De bodem in dit gebied bestaat voornamelijk uit kleiig of lemig fijn zand. Aangenomen mag worden dat, vanaf het maaiveld tot ca. 2,00 m –maaiveld, een frequente afwisseling van zandlagen met dunne waterremmende laagjes van veen en klei aanwezig is (afkomstig uit ruimtelijke onderbouwing locatie Parc du Soleil).
- Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel zijn langs de noord- en westzijde direct grenzend aan het plangebied watergangen met de status 'overig' aanwezig.
- Voor de freatische grondwaterstand in het onderliggende watervoerende pakket kan een gemiddeld hoogste grondwaterstand worden aangehouden van ca. 0,40 m à 0,80 m –mv (0,70 m à 0,30 m +NAP) en een gemiddeld laagste grondwaterstand van ca. 0,80 m à 1,20 m –mv (+0,30 m à -0,10 m NAP).
- Het plangebied is gelegen in de Noordzijdepolder Noord. Binnen het peilgebied wordt door het Hoogheemraadschap van Rijnland een zomerpeil van 0,10 m –NAP en een winterpeil van 0,25 m –NAP gehanteerd.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Nationaal Waterplan van de rijksoverheid, het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Zuid-Holland en het waterbeheerplan 2010-2015 van Hoogheemraadschap van Rijnland.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de

waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige 2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'droge voeten en schoon water' van Hoogheemraadschap van Rijnland bepalend voor het waterbeleid. Dit plan staat in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen.

Tevens beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Daarnaast zijn bij het Hoogheemraadschap van Rijnland nog diverse beleidsdocumenten van toepassing.

Proces van de watertoets

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met gemeente Noordwijk en Hoogheemraadschap van Rijnland. De hieruit voortvloeiende afspraken en ruimtelijke gevolgen voor de benodigde waterberging zijn genoemd in deze waterparagraaf.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Hemelwater en riolering

Binnen het plangebied is het infiltreren van hemelwater naar de bodem gezien de grondwaterstand in combinatie met de bodemgesteldheid niet wenselijk.

Het hemelwater, afkomstig van de verharde oppervlakken binnen het plangebied, zal conform de huidige situatie, worden afgevoerd naar de bestaande watergangen langs de noord- en westzijde van het plangebied.

Binnen het plangebied is in het centrale gedeelte een vrijerval hoofdriool aanwezig. Deze voert af naar het pompgebied op bungalowpark Tulp & Zee ten noordwesten van het plangebied. Het vuilwater afkomstig van de centrale voorzieningen en de te realiseren recreatiewoningen zal hier, evenals in de bestaande situatie, middels verzamelleidingen op worden aangesloten. Door de gemeente zal nader geverifieerd worden of dit hoofdriool in eigendom en beheer is bij de gemeente.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Wel is op ca. 1 km ten noordwesten van het plangebied een milieubeschermingsgebied voor grondwater aanwezig. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Door de aanwezigheid van klei en leemlaagjes in de bodem is het optreden van een schijngrondwaterspiegel mogelijk.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Voortvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak niet toe. Conform beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente is hiermee geen compensatie van waterberging noodzakelijk.

De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Op ca. 200 m ten noordwesten van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' aanwezig. Het plan ligt echter niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden of een milieubeschermingsgebied voor stilte. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden niet aannemelijk geacht.

4.9 Bodem

Beleid en regelgeving

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Het wijzigingsplan staat een andere vorm van recreatieverblijven toe, met bouw mogelijkheden die in het vigerende plan niet zijn opgenomen. Om te bepalen of de milieuhygiënische bodemkwaliteit naar verwachting voldoet, is een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht door BOOT organiserend ingenieursburo B.V. (Noordwijk (Z.H.) Kraaijerslaan 25 - Camping De Wulp, documentnummer P12-0344-012, 28 juli 2014).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van vooronderzoek geen aanwijzingen of informatie heeft opgeleverd waaruit is op te maken dat op de locatie bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden welke van invloed zijn (geweest) op de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat er geen verdenking is voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Conclusie

Er worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt met betrekking tot het bodemgebruik geen belemmeringen verwacht voor het wijzigingsplan. Er vanuit gaande dat er geen sprake is van een functie met een structureel verblijf van mensen (waarbij een persoon per jaar gemiddeld meer dan 2 uur per dag verblijft) is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek NEN 5740:2009 niet noodzakelijk.

Indien grond wordt aan- of afgevoerd, moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting op het wijzigingsplan is een beschrijving opgenomen van de bijzondere landschappelijk zonering en de historische betekenis daarvan. Onderhavige ontwikkeling zal deze zonering niet wijzigen. De verblijfsrecreatieve kwaliteiten van De Wulp worden voor een belangrijk deel ontleend aan het omringende landschap met zijn historische lading. Door De Wulp ruimtelijk goed in te passen in haar omgeving, wordt de ruimtelijke zonering gerespecteerd en worden historisch bepaalde structuren niet aangetast.

Archeologie

Camping de Wulp heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordwijk deels een hoge/middel hoge (ca. 1.4 ha) en deels een lage archeologische verwachtingswaarde. In het kader van het wijzigingsplan dient hiertoe onderzoek te worden gedaan. Op basis van de nu bekende gegevens dient enkel onderzoek te worden verricht op het deel met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (ca. 1.4 ha). Voor een lage archeologische verwachtingswaarde is booronderzoek pas nodig bij gebieden groter dan 50 ha.

Het onderzoek is uitgevoerd door ADC (Rapport 3639, Camping de Wulp, Kraaierslaan 25 in Noordwijk. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, 12 juni 2014. In de rapportage zijn de volgende onderzoeksvragen uitgewerkt:

Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied? Het plangebied bevindt zich in een strandvlakte, waarin strandafzettingen zijn afgezet. Lokaal zijn de strandafzettingen afgedekt door veen. De bovenste 100 cm –mv bestaat uit omgewerkte lagen overwegend humeus zand. Deze gronden worden geïnterpreteerd als enkeerdgronden

In hoeverre is deze opbouw nog intact?

In het plangebied is de bovenste circa 100 cm verstoord, waarschijnlijk door agrarische werkzaamheden.

Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?

De strandafzettingen zijn potentieel archeologisch relevant. In de afzettingen zijn echter geen aanwijzingen, zoals humeuze bodems of ontkalkte niveaus, aangetroffen die wijzen op een mogelijk archeologisch niveau.

Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?

Nee, deze zijn niet aangetroffen.

In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?

Op basis van het veldonderzoek wordt de kans op intacte archeologische resten zeer klein geacht.

In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?

Niet van toepassing aangezien door de toekomstige planontwikkeling geen archeologische waarden bedreigd worden.

Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?

Het plangebied wordt als voldoende onderzocht beschouwd.

4.11 Ecologie

In het kader van de ecologische soortenbescherming dient nagegaan te worden of het initiatief geen significant negatieve effecten heeft op de instandhouding van beschermde soorten. In het 'Flora- en faunaonderzoek Camping De Wulp Noordwijk' (Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 30 juni 2014) is dit aspect inzichtelijk gemaakt. De volgende conclusies zijn in het onderzoek opgenomen:

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt circa 200 m ten westen van het plangebied en maakt tevens deel uit van de EHS. Het gebied Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het omvat onder meer het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen. De rijkdom van het gebied hangt samen met de breedte van de duinen, het hoge kalkgehalte, het uitblijven van grootschalige vergravingen (vooral in de noordelijke helft) en de historische, kleinschalige agrarische invloed vanuit oude zeedorpen. Bovendien is het aansluitende strandwallenlandschap op veel plaatsen bewaard gebleven. In de binnenduinstrand liggen diverse oude landgoedbossen met goed ontwikkelde stinzenflora.

Het plangebied is gelegen buiten het Natura 2000-gebied (tevens EHS). Het plangebied is namelijk een reeds bestaand recreatieterrein dat enkel wordt getransformeerd tot een recreatieterrein met recreatiewoningen. Van areaalverlies van het Natura2000-gebied en versnippering is geen sprake. Ter plaatse is sprake van zandgrond zodat ook effecten op de waterhuishouding kunnen worden uitgesloten. De realisatie van recreatiewoningen in plaats van kamperen leidt ertoe dat het terrein het hele jaar recreatief gebruikt kan worden. Dit leidt tot een beperkte toename van de recreatie in de dalseizoenen in het Natura 2000-gebied. In het hoofdseizoen is er een afname in verband met afname van eenheden. De extra recreanten (dalseizoen) maken echter gebruik van bestaande intensief gebruikte wandel- en fietsroutes en (vaar)wegen waardoor het Natura 2000-gebied niet extra wordt belast.

Verstoringsonderzoek (onder andere Krijgsveld, K.L. e.a., 2008; Verstoringsgevoeligheid van vogels. Zie www.vogelbescherming.nl) wijst verder uit dat vogels en waarschijnlijk ook andere organismen snel wennen aan recreanten langs bestaande gebruikte routes. Omdat bezoekersstromen zich concentreren tijdens mooi weer en overdag tijdens de weekend- en vakantiedagen blijven er lange ongestoorde periodes over. Negatieve effecten als gevolg van recreatieve verstoring treden dan ook niet op.

De ontwikkeling leidt zoals bij verkeer aangegeven niet tot een toename van de verkeersintensiteiten en leidt derhalve niet tot een toename van de stikstofdepositie.

De wijzigingen op het reeds bestaande recreatieterrein leiden niet tot verstoring van de op zeer ruime afstand (>3 km) gelegen belangrijke weidevogelgebieden.

Flora

Er is één beschermde plantensoort aangetroffen, te weten Prachtklokje. De soort bevindt zich in tabel 2. De groeiplaats is ongetwijfeld terug te voeren op verwildering.

Fauna

De ingreep kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de plaats van de ingreep is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen uit te sluiten. Als foerageergebied is het terrein te verwaarlozen.

In de opgaande begroeiing van de camping moet rekening worden gehouden met algemene broedvogels zonder vaste nestplaats. Op de plaats van de ingreep zijn broedvogels met vaste nestplaats uit te sluiten.

Het plan is niet van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen, strikter beschermde amfibieën, vissen en ongewervelden.

Vanuit de Flora en faunawet geldt voor uitvoering de algemene regel van Zorgplicht. Bij realisatiefase dient daarbij rekening gehouden worden met de volgende maatregelen:

- *Algemeen*
 - Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) moeten gefaseerd worden verwijderd. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten; Aangezien het park gefaseerd aangelegd gaat worden is dit goed te combineren.
 - Er moet gelegenheid worden gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
 - In verband met verstoring van aanwezige dieren moeten de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag worden uitgevoerd;
- *Vogels*
 - Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Daarom dient het rooien van groen ten minste buiten de periode half maart – half juli te gebeuren. Eerdere en met name latere nestgevallen zijn mogelijk. In de periode november-februari is de kans op verstoring van broedsels nihil.;
 - Als er toch werkzaamheden tijdens het broedseizoen gepland worden, moeten werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen worden gestart, dus vóór 1 maart. Door continue verstoring als gevolg van de werkzaamheden zal het plangebied voor broedvogels ongeschikt zijn;
 - Indien de werkzaamheden worden opgestart ná 1 maart, moet het plangebied door een deskundige op het gebied van vogels worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van broedende vogels.

Geconcludeerd kan worden dat – rekening houdend met bovenstaande – geen bepalingen uit de Flora en faunawet worden geschonden. De bouw van recreatieverblijven is daarmee voor wat betreft dit aspect uitvoerbaar.

4.12 Toetsing aan mer-wetgeving

Op basis van de omvang van het plan en het Besluit van 21 februari 2011 tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) is hiervoor een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig. Het betreft een activiteit uit cat. D10.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Basis voor het onderzoek zijn de diverse overige onderzoeken welke verricht zijn.

RESULTAAT	EFFECT
<i>Kenmerk van het project:</i>	
Omvang van het project	Categorie Besluit m.e.r.: D10 - wijziging vakantiedorp (drempelwaarde: 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2,75 ha. Het plan blijft binnen de drempelwaarde voor een m.e.r.
Cumulatie met andere projecten	Niet van toepassing
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Regulier: Baksteen, grond, hout Wegen: puin, asfalt en klinkers

RESULTAAT	EFFECT
	Recreatiewoningen worden energiezuinig gerealiseerd, conform de geldende EPC.
Productie afvalstoffen	Niet van toepassing
Verontreiniging en hinder	Aanleg: verkeer, geluid Gebruik: verkeer Binnen het vigerend bestemmingsplan heeft het terrein reeds een bestemming voor verblijfsrecreatie. Wijziging betreft met name type recreatie. Gebruik zal door extensivering in zomer afnemen en in najaar/winter toenemen omdat de verblijfsvoorzieningen ook geschikt zijn voor buiten zomerseizoen. Saldo wijziging van effect en opzichte huidige situatie is minimaal.
Risico voor ongevallen	Ontwikkeling zelf draagt niet bij aan verhoging risico voor ongevallen Plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de risicobron 'overstroming'.
<i>Plaats van het project:</i>	
Bestaand grondgebruik	Het terrein is momenteel in gebruik voor verblijfsrecreatie. Grondgebruik wijzigt niet, enkel type van verblijfsaccommodatie verandert.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen verandering ten opzichte van huidige situatie.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. In de omgeving van de camping liggen gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid. Beide gebieden hebben voornamelijk betrekking op de duinen ten noordwesten van de camping. Van de EHS ligt ook een zoekgebied ten noordoosten van de camping. De afstand tot de beschermde gebieden bedraagt circa 200 meter. De herinrichting is qua ingreep klein van schaal, terwijl de bestemming van het terrein in praktische zin nauwelijks verandert (blijft verblijfsrecreatie). Daarom zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.
Natura 2000	Zie voorgaand
<i>Kenmerken van het potentiële effect:</i>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Beperkt. Ten opzichte van huidig gebruik geen

RESULTAAT	EFFECT
	significante wijziging effect.
Waarschijnlijkheid effect	Klein
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Aanleg: verkeer, geluid, licht en trillingen Gebruik: verkeer Zoals eerder aangegeven is het effect ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden minimaal.
Natura 2000	Er is geen ecologische relatie tussen de Natura-2000 gebieden en de planontwikkeling

Tabel: Vormvrije MER

Conclusie:

Het plan betreft de activiteit wijziging van verblijfsrecreatieve inrichting (vakantiedorp – camping). De wijziging van de situatie betreft de vorm van verblijfsrecreatie. De omvang van het plan valt buiten de drempelwaarde voor een m.e.r. beoordelingsplicht. Op basis van deze vormvrije m.e.r. wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.



Camping De Wulp, centrale voorzieningen

Nadat dit wijzigingsplan is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, maakt dit plan deel uit van het bestemmingsplan Duinrand. Dit wijzigingsplan vervangt hiermee de regeling zoals deze gold vóór wijziging van het plangebied.

Het artikel Recreatie - Verblijfsrecreatie uit het bestemmingsplan Duinrand is zodoende van overeenkomstige toepassing. Hierop is één aanvulling op de regeling zoals opgenomen in artikel Recreatie - Verblijfsrecreatie verwerkt. Aan de rand van het perceel dient namelijk een opgaande beplantingsstrook gerealiseerd te worden. Deze voorwaarde is niet opgenomen in artikel 8 van het vigerende plan en daarom toegevoegd.

Daarnaast wordt artikel 8 van het vigerende plan op de volgende twee punten afgezwakt omdat er anders een conflict zou ontstaan tussen de wijzigingsregels en artikel 8:

- In artikel 8 staat dat een nieuwe recreatiewoningen een maximum oppervlakte mogen hebben van 120 m². In de wijzigingsregels staat dat de recreatiewoning maximaal 80 m² mag bedragen. De regel in de wijzigingsregels is hierbij leidend;
- In artikel 8.2.1 sub g staat dat de afstand van recreatiewoningen tot de erfgrans ten minste 5 m bedraagt. In de wijzigingsregels staat dat de afstand tussen recreatiewoningen minimaal 10 is en is dit daarmee niet gekoppeld aan de erfgrans. De regel in de wijzigingsregels is hierbij leidend.

In de juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan Duinrand is verdere uitleg te vinden over de geldende regels.



Speelvoorzieningen De Wulp

6.1 Belangenafweging

Het voornemen, de realisatie van recreatiewoningen op de bestaande camping De Wulp, is strijdig met het ter plekke vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft echter kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het voorgenomen plan middels een wijzigingsplan conform de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan Duinrand. Onderhavige toelichting voorziet in de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing.

Tegen de realisering van het plan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het voornemen is niet strijdig met het Rijks- en provinciaal beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;
- omdat het een particulier initiatief is, heeft het plan geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet bezwaarlijk is en dat toepassing gegeven kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid.

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Grondexploitatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een particulier initiatief. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan. Het plan is geen 'aangewezen bouwplan'. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de afwijking van het bestemmingsplan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.3 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit wijzigingsplan is naar analogie van het moederplan daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.