

**Nut en noodzaak  
uitbreiding en verbetering  
Camping Waddenzee**



**rapport**

## Inhoudsopgave

|               |                                                   |    |
|---------------|---------------------------------------------------|----|
| 1.            | Inleiding.....                                    | 1  |
| 2.            | Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland..... | 2  |
| 3.            | Vraag naar verblijfsrecreatie.....                | 3  |
| 4.            | Uitbreiding camping Waddenzee.....                | 7  |
| 5.            | Conclusies nut en noodzaak.....                   | 12 |
| Bronnen ..... |                                                   | 14 |
| Bijlage 1.    | .....                                             | 15 |
| Bijlage 2.    | .....                                             | 19 |
| Bijlage 3.    | .....                                             | 20 |



7 februari 2019  
R12213 R16-05

### Camping Waddenzee

Alfons van der Veen  
Westerlanderweg 43  
1778 KL Westerland  
T: 06 55 938 938  
E: [alfons@camping-waddenzee.nl](mailto:alfons@camping-waddenzee.nl)  
W: [www.camping-waddenzee.nl](http://www.camping-waddenzee.nl)

Opgesteld door:           Camping Waddenzee  
                                  A. van der Veen

# 1. Inleiding

De voormalige gemeente Wieringen (in 2012 opgegaan in de huidige gemeente Hollands Kroon) heeft in het kader van de naleving van de brandveiligheidsvoorschriften Camping Waddenzee te Westerland opgedragen een verbeterplan op te stellen. Dit plan is in maart 2011 bij de gemeente ingediend<sup>1</sup>. Strekking van het rapport was dat een aanzienlijke herstructurering van het terrein nodig zou zijn om de terreininrichting in overeenstemming met de brandveiligheidsvoorschriften te brengen en de kwaliteit van het bedrijf in lijn te brengen met de huidige eisen vanuit de markt. Om vernieuwing en verbetering te kunnen realiseren was extra ruimte nodig en diende het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

In maart 2012 is een principeverzoek ingediend voor het verbeteren en uitbreiden van camping Waddenzee. Hiertoe heeft HZA bureau voor stedebouw & landschap het rapport *'Landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige randvoorwaarden – Ontwikkelingsruimte camping Waddenzee'* opgesteld. Door verschillende oorzaken is dit verzoek blijven liggen tot in het voorjaar van 2014.

Het college van burgemeester en wethouders van Hollands Kroon heeft op 30 september 2014 besloten medewerking te verlenen aan de gevraagde uitbreiding onder voorwaarde dat:

1. De uitbreiding plaatsvindt aan de westzijde van de huidige camping (Model C in het HZA-rapport).
2. Aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan.
3. Een anterieure overeenkomst wordt aangegaan.
4. De provincie Noord-Holland medewerking verleent aan het plan.

De provincie Noord-Holland zet zich in om de ontwikkelingskansen van de sector te faciliteren mits nut en noodzaak van initiatieven worden aangetoond en wordt voldaan aan de PRV, zoals aangetoond in een goede ruimtelijke onderbouwing<sup>2</sup>.

## **Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)**

De provincie beschermt de open ruimte middels de PRV. Daarin is een verbod opgenomen op uitbreiding van bebouwing buiten het bestaande bebouwd gebied (artikel 14). Hiervan kan worden afgeweken als 'nut en noodzaak' van plannen kan worden aangetoond en er wordt voldaan aan de bepalingen van ruimtelijke kwaliteit.

In aansluiting op beide rapporten zal thans het aspect 'nut en noodzaak' verder worden ingekleurd conform het gestelde in de provinciale 'Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland' (2014).

## 2. Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland

### Context

De handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland is een verheldering van de provinciale rol ten aanzien van de uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De handreiking geeft een toelichting op de bestaande kaders die bepaald zijn in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) ten aanzien van het onderbouwen van nut en noodzaak van een plan. Met deze handreiking geven Gedeputeerde Staten inzicht in de wijze waarop zij nut en noodzaak bij de planontwikkeling van verblijfsrecreatie buiten BBG beoordelen. Hierbij hanteren zij drie uitgangspunten:

1. GS verwachten van gemeenten dat ze aannemelijk maken dat er vraag is naar het plan.
2. GS verwachten dat er bij uitbreidingsplannen eerst gekeken wordt naar mogelijkheden binnen bestaande locaties.
3. GS verwachten dat plannen regionaal worden afgestemd.

In de volgende hoofdstukken zal eerst worden ingegaan op de vraag naar kampeerplaatsen in Noord-Holland (hoofdstuk 3) en vervolgens worden de mogelijkheden om knelpunten op te lossen binnen de bestaande terreingrenzen beoordeeld (hoofdstuk 4). In de conclusies zal vervolgens ingegaan worden op de regionale afstemming (hoofdstuk 5).



## 3. Vraag naar verblijfsrecreatie

### 3.1. Noord-Holland

De sector Recreatie & Toerisme is van groot economisch en maatschappelijk belang voor de vrijetijdsbesteding van de inwoners en bezoekers van Noord-Holland. De sector zorgt niet alleen voor bestedingen en werkgelegenheid maar ook voor het hebben en in stand houden van een bovengemiddeld voorzieningenniveau in dorpen en regio's. De leefbaarheid in stad en land wordt er door bevorderd. Tegelijkertijd claimt de sector een behoorlijk ruimtebeslag in soms kwetsbare landschappen, zoals natuurgebieden of bijzonder cultureel erfgoed<sup>3</sup>.

Het aantal **kampeerterreinen** in Noord-Holland bedraagt 241 en vertoont een dalende lijn. In totaal zijn er 14.565 toeristische standplaatsen en ook daar is sprake van een dalende tendens.<sup>4</sup> Het aantal vaste standplaatsen wordt door het CBS niet meer bijgehouden maar op grond van het *Tendrapport Toerisme, recreatie en vrije tijd*<sup>5</sup> en andere bronnen<sup>6</sup>, publicaties in vakbladen en eigen waarnemingen kan gevoeglijk worden aangenomen dat ook hier sprake is van een dalende tendens. De kampeersector in Noord-Holland krimpt in capaciteit, geschat wordt dat van 2001-2012 dit met 16% heeft plaatsgevonden, veel sterker dan het landelijk percentage van 4%.

Hier staat tegenover dat er een groeiende belangstelling waarneembaar is voor verhuuraccommodaties op kampeerterreinen, veelal gekoppeld aan een toename van comfort en een hoge belevingswaarde ('*glamping*'). Dit laatste manifesteert zich in een vraag naar grotere plekken en luxer- en thematisch kamperen<sup>7</sup>.

Noord-Holland telt bijna 200 **bungalowparken** met in totaal 5.397 verhuurbungalows<sup>8</sup>. Daarnaast zijn er in de provincie nog ruim 10.000 tweede woningen met een recreatieve bestemming of solitair gevestigde verhuurbungalows. Het aanbod aan recreatiewoningen in Noord-Holland steeg met 17% in de afgelopen 10 jaar, dit percentage is vergelijkbaar met de groei in Nederland<sup>9</sup>.

Uit de CBS cijfers blijkt dat het aantal gasten van de Noord-Hollandse bungalowparken in 10 jaar tijd met bijna 50% is toegenomen en het aantal overnachtingen met bijna 22%. De groei van het aantal gasten en overnachtingen heeft vooral plaatsgevonden tussen 2005 en 2008 en ook de laatste twee jaar zit Noord-Holland weer in de lift.

Het **marktaandeel** van Noord-Holland ten opzichte van Nederland als geheel bedraagt voor de kampeersector respectievelijk 9,4% (aanbod) en 12,9% (vraag). Voor de bungalowsector is dat 10% (aanbod) en 10,2% (vraag). Noord-Holland scoort dus bovengemiddeld bij de campings (meer vraag dan aanbod) terwijl de bungalowsector op een gemiddeld niveau zit (vraag en aanbod in evenwicht).

De CBS-cijfers zijn opgenomen in **Bijlage 1** van dit rapport<sup>10</sup>.

In 2013 heeft de provincie Noord-Holland onderzoek laten doen naar **de vraag, het aanbod en de ruimtebehoefte** van de verblijfsrecreatiesector in Noord-Holland tot 2020<sup>11</sup>. De belangrijkste conclusies zijn:

- Verschuiving van *basic* accommodaties en voorzieningen naar steeds meer comfort (van tent naar caravan naar chalet naar huisje).
- De consument wordt steeds veeleisender: behoefte aan meer ruimte en luxe.
- Aan de andere kant van het spectrum is een trend naar *back tot basic* zichtbaar: kleinschalig kamperen bij de boer of in de natuur.
- Moeilijk voorspelbare ruimtebehoefte als gevolg van wisselende consumententrends.
- Noord-Holland kent over het algemeen een verouderd kampeer- en bungalowaanbod, al zijn er grote kwaliteitsverschillen. Tevens is het aanbod nogal eenzijdig.
- Omdat het ruimtebeslag per kampeerplaats en per huisje toeneemt zal er in de nabije toekomst sprake zijn van een grotere ruimtebehoefte. Dit geldt met name voor de bungalowsector (10-15% tot 2020) en in mindere mate voor de kampeersector (0-5%). Bij laatstgenoemde groep gaat het niet om ruimte voor toename van de capaciteit maar om ruimte voor kwaliteit.

### 3.2. Noord-Holland Noord

Aan het eerder genoemde Haskoning DHV rapport ontleen we de volgende gegevens:

**Kop van Noord-Holland, huidig ruimtegebruik recreatiesectoren; totaal, binnen bebouwd gebied, EHS**

|                                        | Oppervlak<br>(ha) | Oppervlak<br>(%) | BBG<br>(ha) | BBG<br>(%) | EHS<br>(ha) | EHS<br>(%) |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| Dagattracties (excl recreatiegebieden) | 11                | 3%               | 5           | 47%        | 3           | 26%        |
| Hotels, B&B's                          | 28                | 6%               | 8           | 29%        | 0           | 1%         |
| Bungalowparken en kampeerterreinen     | 337               | 74%              | 315         | 94%        | 77          | 23%        |
| Golfbanen                              | 75                | 16%              | 67          | 89%        | 23          | 31%        |
| Overig sport                           | 4                 | 1%               | 2           | 65%        | 4           | 100%       |
| Totaal                                 | 455               | 100%             | 398         | 87%        | 107         | 23%        |

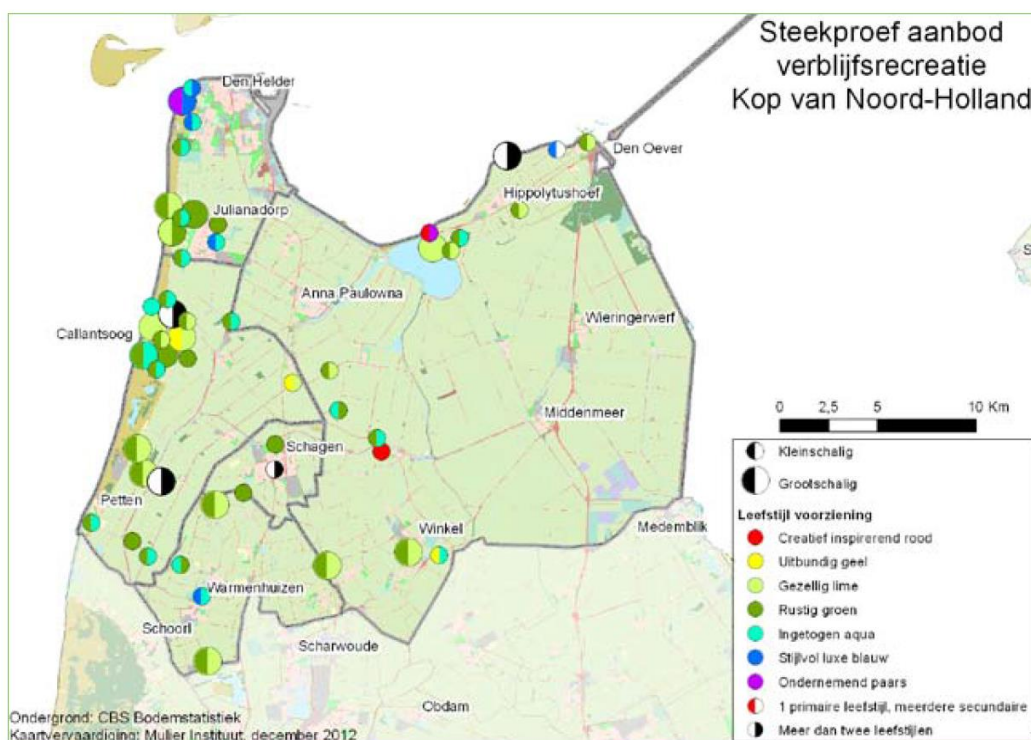
Bron: Kadaster, bewerking Royal Haskoning DHV

#### Toekomstige vraag

- Voor de kampeersector wordt een stabilisatie tot beperkte ruimte groei verwacht van circa 1% tot 2020. De vraag naar kampeerplaatsen daalt weliswaar maar de ruimtebehoefte per plaats stijgt, dus per saldo minder kampeersers die samen wel een groter ruimtebeslag claimen dan nu het geval is. Nadrukkelijk wordt er bij vermeld dat het hier om een totaal gemiddelde gaat en dat er dus nog steeds bedrijven en deelsegmenten zijn die groeien en anderen die dalen. Met name 'campers' en 'kleinschalig kamperen' worden gezien als groeimarkten.
- Voor bungalowparken/huisjesterreinen wordt de groei geschat op 10-15%.
- Voor groepsaccommodaties wordt geen groei voorzien.
- Voor hotels en B&B's wordt de groei geschat op 20%.
- Het benodigde ruimtebeslag in de regio Kop van Noord-Holland voor de verblijfsrecreatiesector is derhalve begroot op maximaal 46 ha. in de periode tot 2020.

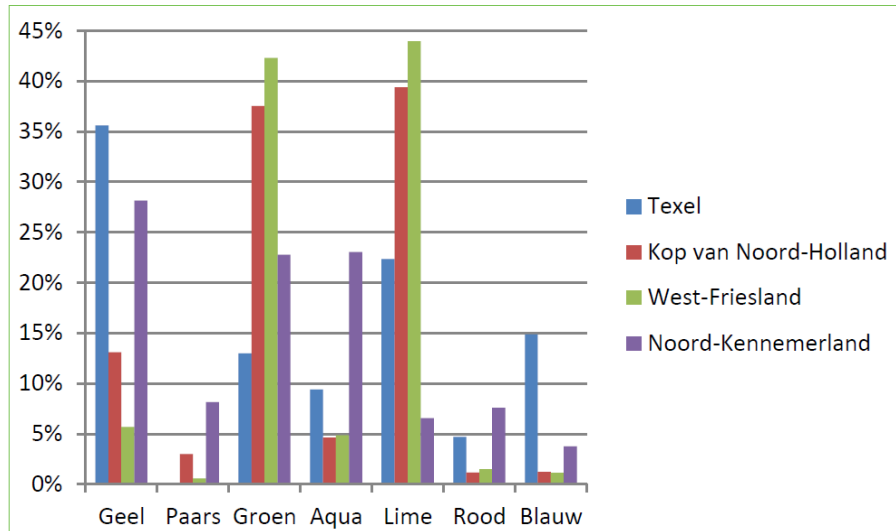
### Typering

Er is in de Kop van Noord-Holland sprake van een grote mate van gelijksoortig aanbod (veel stacaravans en huisjes), hoofdzakelijk geconcentreerd in de kuststrook en op Wieringen, vaak verouderd, veel middelmaat in kwaliteit, weinig onderscheidend, bij uitstek gericht op en geschikt voor doelgroepen met weinig eisen en inkomen (*Rustig Groen* en *Gezellig Lime*)<sup>12</sup>. Dit is treffend weergegeven op het volgende kaartje, ontleend aan uitgevoerd onderzoek in opdracht van de provincie Noord-Holland<sup>13</sup>.



Meer dan 75% van de slaapplaatscapaciteit in de Kop van Noord-Holland is afgestemd op *Lime* en *Groen*. De groene en lime voorzieningen bevinden zich veelal aan het einde van de *product-life cycle* (recreatieve levensduur) waardoor ze weinig aantrekkingskracht meer hebben op andere doelgroepen. Dit heeft tot gevolg dat deze regio het risico loopt steeds verder op achterstand te raken. Niet alleen omdat er (te) weinig voorzieningen zijn voor de meer vernieuwende leefstijlen (Rood, Geel, Paars en Blauw), maar ook omdat het beeld van 'stilstand en achteruitgang' uiteindelijk ook een negatieve invloed heeft op de belangstelling vanuit de bestaande doelgroepen Lime en Groen. Vernieuwing én verbetering van het aanbod is in deze regio dan ook een eerste vereiste, aldus de onderzoekers. In de praktijk blijkt het nog niet zo eenvoudig om bedrijven van 'kleur' te laten veranderen; het bestaande product verbeteren lukt nog wel maar bedrijven blijven toch graag dicht bij het oorspronkelijke aanbod en de vertrouwde doelgroepen.

**Capaciteit verblijfsrecreatieaanbod in Noord-Holland, naar leisure leefstijl per regio**



Bron: Bureau voor Ruimte en Vrije tijd

**De Kop Werkt!**

Provincie Noord-Holland en de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen werken samen in het economische uitvoeringsprogramma 'De Kop werkt!' Centraal doel van de regionale samenwerking is het creëren van een optimaal klimaat voor bedrijven om zich te ontplooiën. Het accent ligt op ruimtelijke ordening, bereikbaarheid en leefbaarheid. Eén van de vijf speerpunten is de vrijetijdseconomie: groei realiseren door kwaliteitsverbetering van bestaand en het realiseren van nieuw aanbod voor nieuwe doelgroepen, vergroten van de naamsbekendheid en verbinden van kust en achterland.

**3.3. Andere delen van Noord-Holland<sup>14</sup>**

Wat voor de Kop geldt, is in belangrijke mate van toepassing op heel Noord-Holland:

- De Noordzeekust is een populair vakantie- en recreatiegebied.
- Dit resulteert in een ruim aanbod van logiesaccommodaties. Veel dorpen langs de kust leven van het toerisme.
- Het aanbod is niet erg onderscheidend en overwegend kleinschalig van aard.
- Er is sprake van een kort seizoen, Texel uitgezonderd.
- Er is relatief veel verouderd aanbod, waardoor de kwaliteit van de verblijfsrecreatie-accommodaties achterblijft bij andere regio's langs de Noordzeekust (Texel, Zeeland). Dit verzwakt de concurrentiepositie van het gebied.
- Er is in Noord-Holland volop rust en ruimte, schone stranden, goede infrastructuur en billijke prijzen.

**3.4. Conclusie**

Er is in de Kop van Noord-Holland primair behoefte aan een vernieuwing van het aanbod en aan nieuw aanbod met een hoge belevingswaarde voor nieuwe doelgroepen (minder voor 'groen' en 'lime', meer voor andere kleuren/leefstijlen). Hieraan onlosmakelijk verbonden zijn de benodigde kwaliteitsverbeteringen om te kunnen voldoen aan de hogere eisen welke gesteld worden door deze nieuwe doelgroepen. Aan meer-van-hetzelfde is geen behoefte.

## 4. Uitbreiding Camping Waddenzee

### 4.1. Aanleiding

- De huidige camping heeft een omvang van  $\pm 4,5$  ha. en biedt ruimte aan 155 vaste standplaatsen (traditionele aluminium stacaravans) en  $\pm 20$  toeristische kampeerplaatsen. Totaal derhalve 175\*.
- In het door Van der Reest Advies opgestelde bedrijfsplan (2011)<sup>15</sup> zijn de knelpunten ten aanzien van de eisen inzake brandveiligheid, bereikbaarheid hulpdiensten, parkeren, waterafvoer en landschappelijke inpassing geïnventariseerd en zijn de stappen om te komen tot oplossingen beschreven.
- Om 1) deze knelpunten op te lossen (eisen), en 2) de hiervoor genoemde wenselijke vernieuwing en kwaliteitsverbeteringen uit te voeren (wensen), is uitbreiding benodigd.
- Op het bestaande terrein ontbreekt hiervoor de ruimte maar aangrenzend aan het terrein is in beginsel voldoende ruimte beschikbaar.
- In overleg met gemeente en stedenbouwkundig adviesbureau HzA<sup>16</sup> is gekozen voor een uitbreiding in westelijke richting ( $\pm 0,8$  ha, eigendom gemeente): positief principebesluit uitbreiding Camping Waddenzee, gemeentebestuur d.d. 17-3-2014. Een voorstel om in oostelijke richting uit te breiden (eigen grond) is afgewezen.
- Voorts is een interne herstructureringsoperatie ingezet met 2 (voorlopige) speerpunten:
  1. Elimineren van de benoemde knelpunten:
    - a. Meer ruimte tussen de caravans overeenkomstig de geldende brandveiligheidseisen (zie ook bijlage 2: Hoofdstuk 3 van het Verbeterplan Camping Waddenzee, van der Reest, 2011):
      - i. 3m tussen twee stacaravans;
      - ii. 2m tussen een stacaravan en de perceelgrens;
      - iii. 3m tussen berging/schuurtje en stacaravan van de burens.
    - b. Verbetering bereikbaarheid hulpdiensten:
      - i. Voldoende parkeerruimte om clustering mogelijk te maken en het verspreid parkeren van auto's op/voor de plaatsen te reduceren;
      - ii. Verbreding toegangswegen.
    - c. Verbetering brandveiligheid bergingen en schuurtjes.
  2. Implementatie van (voorlopige) kwaliteitsverbetering:
    - a. Grotere plaatsen (streven  $150 \text{ m}^2$ );
    - b. Betere standplaatsvoorzieningen (bijvoorbeeld een nieuw Wifi systeem) en meer comfort (nieuwe stacaravans met CV, dubbel glas, etc.);
    - c. Betere landschappelijke inpassing; onder andere punten 1a.ii) en 2a) maken het mogelijk de perceelgrenzen (oost, zuid, west) te voorzien van meer en verbeterde groenvoorzieningen.
    - d. Entree van de camping, speeltuin, bouw en ingebruikname nieuw multi-functioneel gebouw.

\* Dit is de situatie van voor de implementatie van het Verbeterplan 2011.

- Beide speerpunten dienen in elkaars verlengde gezien te worden teneinde een verbetering van de brandveiligheid en de algehele kwaliteit te bewerkstelligen, binnen de huidige mogelijkheden.
- Ondanks de benodigde uitbreiding, is dit proces volop gaande binnen de grenzen van het mogelijke. Deze grenzen zijn echter inmiddels genaderd.
- Een verdere uitbreiding van de kwaliteitsverbetering is onderdeel van de beoogde uitbreiding, zie paragraaf 4.3 (streefbeeld).

### 4.2. Gevolgen (vertaling eisen en wensen naar de praktijk)

#### Eisen

Zoals vermeld is Camping Waddenzee in een gevorderd stadium met de implementatie van de genoemde speerpunten. Vooruitlopend op een besluit ten aanzien van de uitbreiding heeft het elimineren van de knelpunten (speerpunt 1) geleid tot een reductie van in totaal 33 te exploiteren vaste staanplaatsen.

#### Wensen

De verschuivende behoeftestelling zoals gesteld in paragraaf 3.4 heeft Camping Waddenzee doen besluiten een aantal kwaliteitsverbeteringen door te voeren. Dit heeft in positieve zin geresulteerd in onder andere een verbeterde entree, nieuw multi-functioneel gebouw (**figuren 4.1 en 4.2**) en de vervanging van oude (kleine) stacaravans door luxere types (**figuren 4.3 en 4.4**). In negatieve zin heeft dit geleid tot een reductie van 5 toeristische plaatsen.

#### Financiële gevolgen

De (vertrouwelijke) **tabel in bijlage 3** geeft de financiële gevolgen weer van het uitvoeren van het gestelde eisen- en wensen pakket. Sinds 2012 (start van implementatie) is een significant bedrag aan inkomsten misgelopen. Een groot gedeelte hiervan is toe te wijzen aan het implementeren van de gestelde Brandveiligheidseisen. Tot op heden is geen mogelijkheid tot compensatie (uitbreiding) voor de gemiste inkomsten geboden.



Figuur 4.1 – Nieuwe entree



Figuur 4.2 – Nieuw multifunctioneel gebouw



Figuur 4.3 – Oude stacaravan



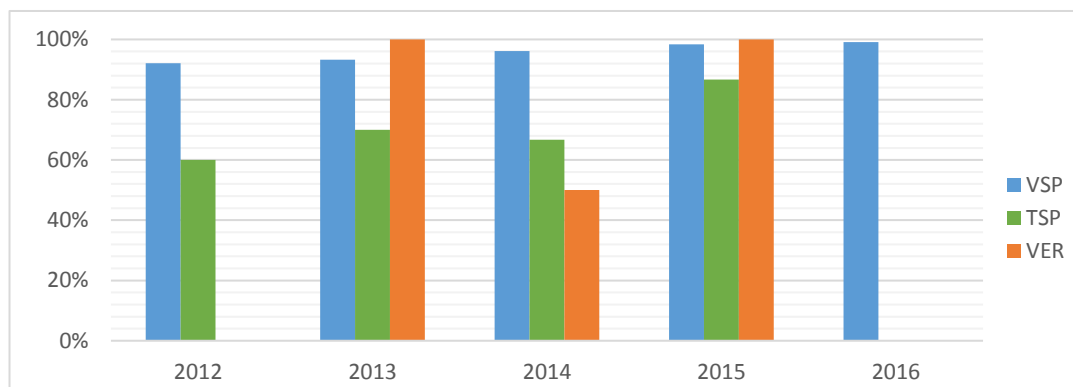
Figuur 4.4 – Nieuwe stacaravan

### 4.3. Streefbeeld

#### Aard van het bedrijf

Camping Waddenzee is in hoofdzaak een **vaste standplaatsencamping**. De locatie leent zich hiervoor uitstekend en de exploitant hecht grote waarde aan het behoud van zijn gasten. De belangstelling voor vaste plaatsen is landelijk in zijn algemeenheid weliswaar tanende maar er is op Wieringen c.q. in de Kop van Noord-Holland nog volop belangstelling voor dit type recreatie. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat het aanbod van vaste plaatsen op Wieringen de laatste jaren is afgenomen als gevolg van het verdwijnen van *Camping De Gest* in Den Oever (bedrijfsvoering gestopt) en ingrijpende veranderingen op de Campings *De Wierde* (sanering stacaravans) en *Het Wieringerlant* (omzetten van vaste standplaatsen naar huisjes) in Hippolytushoef. Ook elders in de provincie hebben zich soortgelijke ontwikkelingen ('chalettering') voorgedaan (Callantsoog, St. Maartenszee, Schoorl, Egmond, Oostgraftdijk, Uitdam) waardoor veel recreanten uit het traditionele stacaravansegment (veelal met een smalle beurs) gedwongen werden uit te zien naar een geschikt en betaalbaar alternatief.

Daarnaast werpt de ingeslagen weg van kwaliteitsverbeteringen zijn vruchten af; door een luxer aanbod van stacaravans (CV, dubbel glas, afmetingen) en grotere plekken, valt er een langzame verschuiving richting "Uitbundig Geel" waar te nemen. Dit wordt versterkt door de aantrekkelijke nieuwe centrumvoorzieningen aan de voorzijde van de camping. Gevolg; Camping Waddenzee kent nog altijd een toenemende bezettingsgraad (**figuur 4.5**).



**Figuur 4.5 - Bezettingsgraden Camping Waddenzee (2012 – 2016, absolute percentages %)**

Ondanks de landelijke afname (daling van 16% tussen 2001 en 2012), is gebleken dat in die zelfde periode de bezettingsgraden aan de kust onverminderd hoog zijn gebleven<sup>17</sup>. De vraag is dus dermate dat Camping Waddenzee deze trend weet te volgen, ondanks het uitblijven van de benodigde uitbreiding.

**Toeristisch kamperen en verhuuraccomodaties** zijn voor Camping Waddenzee momenteel bijproducten. De benodigde uitbreiding en de bijbehorende onzekerheden hebben de ontwikkelingen doen stagneren. De veranderde behoeftes kunnen derhalve momenteel niet beantwoord worden. Dit geldt voor zowel de diversificatie (campers, thematisch, back-to-basic, en/of luxe) maar ook voor basisvoorzieningen zoals moderne sanitair en –stroomvoorzieningen. Uiteindelijk zal de beoogde uitbreiding en kwaliteitsverbetering moeten leiden tot een nieuw verhuur- en toeristisch veld, met alle voorzieningen van dien.

Dit zal een positieve aantrekkingskracht hebben op de gehele camping en resulteren in bijvoorbeeld het verkrijgen van bestaande keurmerken en erkenningen, welke hun positieve uitwerking hebben op de marketing (met name online).

## Kwaliteitsverbetering

De herstructureringsoperatie leidt tot grotere plaatsen, meer comfort en betere veiligheid. Per saldo is sprake van een forse kwaliteitsverbetering:

- Vooruitlopend op de uiteindelijke invulling van het plangebied (uitbreidingsperceel aan de westzijde) en in overeenstemming met principebesluit uitbreiding Camping Waddenzee, gemeentebestuur d.d. 17-3-2014, is Camping Waddenzee voornemens om de uitbreiding als volgt vorm te geven (**figuur 4.6, volgende pagina**):
  - 10 verhuur plaatsen (VER)  
*In tegenstelling tot de vaste staanplaatsen worden deze plaatsen voor een korte periode verhuurd. Het betreft hier bijvoorbeeld stacaravans, ingerichte tenten, etc. Vanwege de dynamische markt ontwikkelingen zullen deze accommodaties mobiel zijn (in geen geval fundering of soortgelijk).*
  - 20 toeristische plaatsen (TSP)  
*Bedoelt voor passanten met eigen accommodatie, bijvoorbeeld een camper, tourcaravan, vouwwagen of (trekkers)tent(je). Aantal plaatsen afhankelijk van invulling hiervan. Langer verblijf (seizoensplaats) ook mogelijk.*
  - 25 vaste staanplaatsen (VSP)  
*Door uitplaatsing van bovenstaande komt er ruimte voor zo'n 25 vaste staanplaatsen. De term "vast" heeft betrekking op de periode (1 jaar) en niet op de accommodatie. De betreffende stacaravan blijft te allen tijde mobiel en heeft op geen enkele manier een fundering of soortgelijk (**figuur 4.4**).*
- De diversiteit neemt evenzeer toe: verhuuraccommodaties worden aan het aanbod toegevoegd (VER), alsmede nieuwe toeristische plaatsen (TSP).
- Een nieuw sanitair gebouw zal onderdeel uitmaken van het nieuwe toeristische veld.
- De nieuwe centrumvoorzieningen aan de voorzijde van de camping zijn al gerealiseerd (2015) en zorgen voor een flinke kwaliteitsslag en een sterk verbeterde uitstraling van de gehele camping.
- De kwaliteit van de stacaravans/chalets zal toenemen. De uit te plaatsen caravans zullen namelijk worden vervangen door nieuwe c.q. jongere exemplaren.
- De parkeercapaciteit op eigen terrein neemt aanzienlijk toe, van momenteel voldoende maar minimaal, naar ruim voldoende in de toekomst.
- De uitbreiding is nodig en voldoende om het verlies aan plaatsen op het bestaande terrein te compenseren, alsmede in te spelen op de verschuivende marktvraag, zie **tabel 4.1**.

| Plaats | aantal plaatsen 2011 | aantal plaatsen 2016 | aantal plaatsen 2017 | toename plaatsen 2017 [tov 2016] |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| VSP    | 155                  | 120                  | 145                  | 25                               |
| TSP    | 20                   | 15                   | 20                   | 5                                |
| VER    | 0                    | 2                    | 10                   | 8                                |
| Totaal | 175                  | 137                  | 175                  | 38                               |

**Tabel 4.1 – Overzicht uitbreiding van aantal beschikbare plaatsen**

#### 4.4. Conclusie

Camping Waddenzee ziet zich genoodzaakt om te voldoen aan de eisen voor brandveiligheid en wil een veilige campingomgeving kunnen blijven garanderen. Het grotendeels voltooien van de verbeteringen ten einde aan deze eisen te voldoen, heeft echter duidelijk aangetoond dat het voor Camping Waddenzee onmogelijk is deze eisen te combineren met een bedrijfsvoering welke inspeelt op de verschuiving van de markt. Om dit te kunnen bewerkstelligen en de beschreven knelpunten op te lossen, is een terreinuitbreiding van 0,8 ha benodigd.



Figuur 4.6 - Streefbeeld uitbreiding in westelijke richting

## 5. Conclusies nut en noodzaak

### 5.1. Maatregelen

- Camping Waddenzee heeft extra ruimte nodig om het bestaande aantal standplaatsen te kunnen handhaven. De eisen van overheid (gemeentelijke brandveiligheidsvoorschriften) en markt (recreanten willen grotere plaatsen, meer comfort en meer beleving) vergen meer ruimtebeslag dan nu voorhanden is. Om aan de eisen te voldoen moeten circa 30 plaatsen worden uitgeplaatst. Hiervoor is circa 0,8 ha. uitbreiding nodig. In overleg met de gemeente is gekozen voor een uitbreiding in westelijke richting.
- Per saldo groeit de camping in ruimtebeslag (van 4,5 ha naar  $\pm 5,5$  ha.) Daarnaast verbetert de landschappelijke inpassing en neemt de parkeer capaciteit toe. De camping gaat er aantoonbaar op vooruit en sluit daarmee beter aan op de vraag anno 2016 en verder.
- Grotere plaatsen.
- Meer comfort.
- Betere zonering toeristisch/vast.
- Verbetering landschappelijke inpassing en waterafvoer.
- Toename veiligheid (inrichting conform brandveiligheidsvoorschriften gemeente, nieuwe nooduitgang aan westzijde), betere bereikbaarheid hulpdiensten.
- Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Aansprekend nieuwe hoofdgebouw: receptie/horeca/winkel, recreatieruimte. Gerealiseerd in 2015.

### 5.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Hierin staan de regels waaraan plannen dienen te voldoen. De PRV is bindend.

#### Regels voor het landelijk gebied

Artikel 14 lid 2 sub: aangetoond moet worden dat de beoogde ontwikkeling niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

- Op de bestaande camping is geen fysieke ruimte beschikbaar om kwaliteitsverbetering en/of productdifferentiatie te realiseren zonder (ingrijpende) vermindering van het aantal standplaatsen c.q. aantasting van het economisch draagvlak van het bedrijf.
- Herstructurering van het bestaande terrein is evenwel van rechtswege geboden (veiligheidsvoorschriften gemeente).
- Intensiveren van de bestaande campingpercelen is onmogelijk gezien de opgelegde eisen.
- Terreinuitbreiding op aangrenzend perceel is de enige mogelijkheid om bestaande capaciteit te handhaven en tegelijkertijd te voldoen aan de eisen van de gemeente.
- In overleg met de gemeente is gekozen voor een gemeentelijk perceel ten westen van de camping nadat een eerder plan in oostelijke richting (eigen grond van de campinghouder) is afgekeurd vanwege ruimtelijke en landschappelijke redenen.

#### Vraaggestuurde ontwikkeling

De provincie staat een vraaggestuurde ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor. Overaanbod en bouwen voor leegstand moet worden voorkomen<sup>18</sup>.

- Het onderhevige plan behelst slechts een beperkte uitbreiding van het aanbod. Het plan is er met name op gericht terug te keren naar de capaciteit van 2011.
- Er is sprake van kwaliteitsverbetering: grotere plaatsen, meer comfort, betere veiligheid.
- Deze ontwikkeling is in lijn met de vraag van markt en overheid naar meer kwaliteit.

### **Herontwikkelen bestaand terrein heeft voorkeur boven nieuwbouw**

De provincie vindt het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening belangrijk dat er bij plannen voor de aanleg van nieuwe locaties eerst gekeken wordt naar mogelijkheden binnen bestaande locaties.

- Het onderhavige plan is geen nieuwbouw als in de PRV is bedoeld.
- De mogelijkheden op eigen terrein zijn niet toereikend om te voldoen aan de eisen van overheid & markt en tegelijkertijd de bestaande capaciteit intact te laten.
- De gebiedsuitbreiding is nodig om op peil te blijven, er komt geen aanbod bij.

### **Regionale afstemming**

Hotels, campings en bungalowterreinen hebben veelal een regionale functie. De ontwikkeling van een nieuw bedrijf heeft impact op de regio. De provincie wil daarom dat afstemming plaatsvindt tussen gemeenten of de komst of de uitbreiding van een dergelijk terrein wenselijk en noodzakelijk is.

- Het plan betreft geen nieuwvestiging.
- Het plan leidt niet tot toename van het aanbod in de regio.
- Er vindt regionale afstemming plaats over het plan.

## **5.3. Conclusie**

Op basis van het voorgaande is nut en noodzaak van de voorgestane ontwikkeling op Camping Waddenzee (= gebiedsuitbreiding zonder enige toename van het bestaande aanbod aan kampeerplaatsen) aangetoond.

Alfons van der Veen  
Westerland, 12 mei 2016

## Bronnen

- 
- <sup>1</sup> Verbeterplan Camping Waddenzee (Van der Reest Advies, 2011)
  - <sup>2</sup> Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland (provincie Noord-Holland, 2014)
  - <sup>3</sup> Vraag en aanbod Vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland (Royal Haskoning DHV, 2013)
  - <sup>4</sup> Statistiek Logiesaccommodaties (CBS, 2014)
  - <sup>5</sup> Trendrapport toerisme, recreatie & vrije tijd (NRIT Media, jaarlijkse uitgave)
  - <sup>6</sup> Continu Vakantie Onderzoek CVO (NBTC NIPO Research, 2014)
  - <sup>7</sup> Vraag en aanbod Vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland (Royal Haskoning DHV, 2013)
  - <sup>8</sup> Statistiek Logiesaccommodaties (CBS, 2014)
  - <sup>9</sup> Statline Woningbouw (CBS, 2014)
  - <sup>10</sup> Statline.cbs.nl (CBS, 2015)
  - <sup>11</sup> Vraag en aanbod Vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland (Royal Haskoning DHV, 2013)
  - <sup>12</sup> Leisure leefstijlen op basis van het BSR model (Smart Agent Company, 2013)
  - <sup>13</sup> Verbinding cultuur, toerisme en recreatie in N-H Noord (Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2013)
  - <sup>14</sup> Vraag en aanbod Vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland (Royal Haskoning DHV, 2013)
  - <sup>15</sup> Verbeterplan Camping Waddenzee (Van der Reest Advies, 2011)
  - <sup>16</sup> Landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ontwikkelingsruimte Camping Waddenzee, Westerland, Wieringen (HzA, 2012)
  - <sup>17</sup> Bungalowparken en campings in Noord-Holland Noord. Onderzoek naar innovatie en ontwikkeling'. (Grontmij Nederland, 2013)
  - <sup>18</sup> Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland (hoofdstuk 3, blz.12)